

Tuoro sul Trasimeno lì 11/09/2025

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo G.E. Dott.ssa Sara Fioroni

**OGGETTO: Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa al
procedimento Esecuzione Immobiliare RG 289/2025
promossa da:**

omissis

CONTRO

[REDACTED]

Il C.T.U.
Geom. Giulio Ricci



PREMESSA

Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Sara Fioroni con ordinanza del 05/12/2024, nominava con procedura telematica il sottoscritto geometra Giulio Ricci con studio in Tuoro sul Trasimeno alla via Annibale Cartaginese n.1, iscritto al Collegio dei Geometri di Perugia al n. 3653, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura a margine, con invito a provvedere all'accettazione dell'incarico trasmettendo entro dieci giorni, atto di accettazione dell'incarico.

In data 10/12/2024 lo scrivente comunicava l'accettazione dell'incarico, mediante procedura telematica.

La S.V. poneva il seguente quesito a cui l'esperto dovrà rispondere:

“
1) Provveda l'esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2, segnalando immediatamente (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;

2) qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 10 giorni dall'avvenuta accettazione dell'incarico;

3) provveda quindi

- all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la **natura** del diritto a ciascuno spettante e le rispettive **quote** di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;

- ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

- a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;

- ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di

scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata;

si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

- ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione-, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico – edilizie, difformità catastali);

- a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

d. eventuali cause in corso

- ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;

- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e **gli eventuali costi** della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i

costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando **il costo** per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;



- ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini. Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc..) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

- a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonchè per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico -catastale, ovvero siano



lasciati interamente a carico dell'acquirente; Consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; Dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto.

- ad identificare, **nel caso di pignoramento di quota indivisa**, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre; **qualora ritenga il bene non comodamente divisibile**, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

- ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due **fotografie** esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

- a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica ed di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso;

- riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);

- **in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato**, a formulare tempestiva, e **comunque anteriore alla scadenza del termine stesso**, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; **il mancato deposito nei termini** originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e – in caso di particolare gravità – ai fini della revoca dell'incarico e della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori.

L'esperto, terminata la relazione, come previsto dall'art. 173 bis d.a. c.p.c., dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, **nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'articolo 569 del codice**, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per



posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all' originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;

Nello stesso termine sino a 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. con il presente provvedimento, il perito dovrà provvedere al deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione dei seguenti atti:

- quale atto principale, in formato rigorosamente PDF nativo testuale (e non quindi, scannerizzato), con la perizia, senza allegati;
- in allegato, un'ulteriore copia della perizia, in file denominato "Perizia" in formato *word* contenente la relazione peritale;
- gli allegati alla perizia quali singoli allegati, ciascuno denominato con descrizione sintetica del documento (le fotografie potranno essere contenute in un unico file);
- quale ulteriore eventuale allegato, in formato word, bozza di ordinanza di vendita in cui dovranno essere riportati per ciascun lotto i seguenti dati: la corretta e attuale indicazione dei dati catastali, dei confini, dell'ubicazione degli immobili, l'esatta descrizione dei diritti che vengono posti in vendita, precisando per ciascuno immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascuno esecutato con l'indicazione sintetica della presenza di eventuali vincoli o gravami giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità o meno di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, lo stato di occupazione e gli estremi dell'eventuale titolo di occupazione (contratto di affitto o locazione).

In allegato, una ulteriore copia della perizia denominata "copia perizia privacy" con omissis dei dati personali del debitore ed eventuali terzi (anche delle fotografie con appositi oscuramenti).

Contestualmente al deposito telematico dovrà riconsegnare in cancelleria la eventuale documentazione tecnica in suo possesso e una copia di cortesia di quanto già depositato telematicamente, contestualmente al deposito telematico (e comunque non oltre 7 giorni oltre lo stesso)."

In assenza di provvedimenti espressi del G.E. o di altri giudici competenti il perito stimatore non potrà interrompere o sospendere le operazioni peritali, neppure in presenza di richieste delle parti o di terzi.

Rinvio dell'udienza fissato per giorno 28/10/2025 ore 11,00.

Non erano nominati C.T. di parte.

Il sottoscritto in adempimento all'incarico ricevuto, dopo aver esaminato gli atti dell'esecuzione immobiliare relativa ai beni pignorati, in data **11/12/2024** procedeva agli accertamenti catastali tramite sito web (Sister) dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia (Ufficio Territorio).

In data **07/03/2025**, eseguiva accesso presso l'archivio notarile di Perugia al fine di reperire atti di provenienza dei beni oggetto di procedura.

Con lettera raccomandata codice n° 15355982504-4 del **20/12/2024** (vedasi allegato A), il sottoscritto comunicava all'esecutato che il giorno 10/01/2025 alle ore 15:00, avrebbe eseguito accesso presso gli immobili oggetto di esecuzione, siti nel Comune di

██████████ ed in prosecuzione presso gli immobili siti nello stesso Comune in loc. Petrelle.

In data **10/01/2025**, alle ore 15:00, lo scrivente si recava presso gli immobili oggetto di esecuzione, ubicati nel Comune di Umbertide via Spunta n. 16, dove alla presenza del Custode Giudiziario (I.V.G. di Perugia) nella persona del Sig. omissis, veniva eseguito un primo tentativo di accesso agli immobili. In quella occasione, in assenza dell'esecutato o di persona incaricata da quest'ultimo, non è stato possibile accedere all'immobile, vedasi allegato B.

In pari data le operazioni sono poi proseguite, con l'accesso agli immobili siti nel Comune di Umbertide loc. Petrelle (terreno e annesso) posti in adiacenza al cimitero comunale, venivano eseguiti rilievi fotografici degli immobili oggetto di pignoramento.

Dalle notizie raccolte in sede di sopralluogo, veniva contattato il sig. ██████████, nipote dell'esecutato e figlio della comproprietaria dei terreni pignorati sig.ra ██████████, il quale si è reso disponibile a presiedere e consentire l'accesso agli immobili oggetto di procedura esecutiva.

Previo contatto telefonico con il sig. ██████████ ed in concerto con il Custode Giudiziario, veniva stabilito un secondo accesso presso gli immobili oggetto di procedura per il giorno 21/01/2025 alle ore 9:30.

In data **21/01/2025**, alle ore 9:30, lo scrivente si recava presso gli immobili oggetto di esecuzione, ubicati nel Comune di Umbertide via Spunta n. 16, dove alla presenza del Custode Giudiziario (I.V.G. di Perugia) nella persona del Sig. omissis e del Sig. ██████████, venivano eseguiti rilievi metrici e fotografici degli immobili oggetto di pignoramento, vedasi allegato B1.

In pari data il sopralluogo proseguiva presso i terreni posti in comune di Umbertide, adiacenti al cimitero comunale.

Sul punto lo scrivente specifica che il terreno identificato con la p.lla 177 di fatto consiste in un modesto manufatto per la vendita di fiori.

Nel corso del sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici necessari all'espletamento dell'incarico ricevuto, vedasi allegato B1.

Successivamente agli accessi presso gli immobili, previo deposito di istanza accesso atti prot. n. 5641/2025 del 14/03/2025, le operazioni peritali sono proseguite con accessi presso l'U.T.C. di Umbertide in data **12/03/2025**, al fine di verificare, all'attualità, la legittimità urbanistica dei beni pignorati.

In data **24/06/2025**, veniva trasmessa con mail pec all'Agenzia delle Entrate di Perugia, richiesta di accesso atti relativa alla verifica di contratti registrati (affitti, comodati, scritture private) relativi ai beni in analisi.

Lo scrivente procedeva alla catalogazione ed analisi dei dati tecnici reperiti in loco e di tutte le notizie occorrenti per l'espletazione del mandato.

Acquisite tutte le informazioni ed espletati gli opportuni accertamenti presso i Pubblici Uffici, lo scrivente era in grado di assolvere al mandato ricevuto dalla S.V. Ill.ma, formulando le risposte in base a quanto segue:

A) Dati Catastali;

- B) Formalità e provenienze;
- C) Studio Formazione Lotti;
- D) Descrizione Lotti;
- E) Situazione Urbanistica;
- F) Condominio;
- G) Vincoli e Oneri Giuridici;
- H) Valutazione.

A) DATI CATASTALI

Dagli accertamenti eseguiti, Agenzia dell'Entrate di Perugia - Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio, gli immobili oggetto di perizia risultano identificati come di seguito:

Appartamento e accessori in comune di Umbertide via Spunta n. 16 :

- C.F. Comune di Umbertide, via Spunta n. 16, foglio n. 73 particella n. **187 sub 6** unita alla p.lla n. **151 sub 19**, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 10, superficie catastale totale mq. 184, escluse aree scoperte mq. 173, Rendita Euro 774,69;

Cantina, fondo e corte esclusiva in comune di Umbertide via Spunta n. 16 :

- C.F. Comune di Umbertide, via Spunta n. 16, foglio n. 73 particella n. **151 sub 18** unita alla p.lla n. **150 sub 2**, categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 33, superficie catastale totale mq. 44, Rendita Euro 93,74.

I beni sopra indicati risultano intestati in piena proprietà al Sig. [REDACTED].

Terreni in comune di Umbertide loc. Petrelle, via Papa Paolo VI:

- C.T. Comune di Umbertide, foglio n. 43 particella n. **176**, seminativo arborato, classe 3, consistenza mq. 190, Reddito Domenicale € 0,69, Reddito Agrario € 0,88;

- C.T. Comune di Umbertide, foglio n. 43 particella n. **177**, seminativo arborato, classe 3, consistenza mq. 10, Reddito Domenicale € 0,04, Reddito Agrario € 0,05.

I terreni sopra indicati risultano intestati in piena proprietà ai Sig.ri:

- [REDACTED] proprietario per la quota di 1/3;
- [REDACTED] proprietario per la quota di 1/3;
- [REDACTED] proprietaria pe la quota di 1/9;
- [REDACTED] proprietario pe la quota di 1/9;
- [REDACTED] proprietaria pe la quota di 1/9;

Vedasi allegato C, visure, mappa wegis e planimetrie catastali.

Nel corso dei rilievi peritali si sono accertate alcune modeste difformità tra lo stato di fatto e quanto riportato nelle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio (vedasi allegato C planimetrie), in particolare si è rilevato quanto segue:

- nell'unità immobiliare appartamento (cat. A/3), distinta al fg. 73 p.lla 187 sub 6 unita alla p.lla n. 151 sub 19, si è accertata la modifica dell'altezza interna del

servizio igienico posto al piano terzo, mediante il parziale rialzamento della pavimentazione;

- nell'unità immobiliare cantina (cat. C/2), distinta al fg. 73 p.lla 151 sub 18 unita alla p.lla n. 150 sub 2, si è accertata la non corretta indicazione delle altezze interne e modifiche interne in corrispondenza dell'accesso;
- omissis

Lo scrivente rappresenta a codesta AG che alcune difformità accertate possono variare la rendita catastale, il tutto correlato alla procedura software DOCFA

dell'Agenzia delle Entrate e conseguente deposito di nuovi accatastamenti in conformità allo stato di fatto.

Considerato altresì che è possibile operare la stima, avendo riguardo che le difformità accertate sono **legittimabili** in ordine al profilo urbanistico, di seguito si stimano le spese per la regolarizzazione catastale dei beni:

Presentazione di denunce di variazione relative alle seguenti variazioni:

- per l'unità immobiliare sita in via Spunta n. 16, censita al C.F. foglio n. 73 p.lla 187 sub 6 unita alla p.lla n. 151 sub 19, viene previsto il rilievo metrico dettagliato dell'unità immobiliare, restituzione grafica con software cad, elaborazione con software DOCFA, afferente modifiche interne, si stima un costo pari ad € **1.000,00**;
- per l'unità immobiliare sita in via Spunta n. 16 censita al C.F. foglio n. 73 p.lla 151 sub 18 unita alla p.lla n. 150 sub 2, viene previsto il rilievo metrico dettagliato dell'unità immobiliare, restituzione grafica con software cad, elaborazione con software DOCFA, afferente a modifiche interne, si stima un costo pari ad € **1.000,00**;

Per tali denunce di variazione si stima un costo complessivo pari ad € **2.000,00** comprensivi di spese tecniche e diritti catastali.

B) FORMALITA' E PROVENIENZE

Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio in data 28/08/2025 (vedasi allegato D), nonché dai documenti allegati al fascicolo d'ufficio (relazione notarile), sono presenti le seguenti formalità:

Ispezione sugli immobili identificati al C.F. del comune di Umbertide al fg. 73 p.lla 151 sub 19 (unita con la p.lla 187 sub 6) e p.lla 151 sub 18 (unita con la p.lla 150 sub 2)
- Trascrizione a favore Registro Part. n. **9843** del 04/07/1984, atto tra vivi – compravendita, notaio [REDACTED] di Città di Castello del 28/06/1984 rep. 122678, registrato a Città di Castello il 02/07/1984 al n. 282, vedasi allegato D1;
- Iscrizione contro Registro Part. n. **69** del 10/01/2024, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, in favore di [REDACTED];



- Trascrizione contro Registro Part. **n. 23729** del 11/11/2024, atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili, a favore di [REDACTED].

Ispezione sugli immobili identificati al C.T. del comune di Umbertide al fg. 43 p.lle 176 e 177

- Trascrizione Registro Part. **n. 2196** del 13/02/1999, atto per causa morte – denuncia di successione in morte di [REDACTED], deceduta in data [REDACTED], registrata a Città di Castello in data 11/09/1996 n. 54 vol. 331;

- Trascrizione Registro Part. **n. 1421** del 20/01/2007, atto per causa morte – denuncia di successione in morte di [REDACTED], deceduta in data [REDACTED], registrata a Città di Castello in data 27/11/2006 n. 76 vol. 390;

- Iscrizione contro Registro Part. **n. 69** del 10/01/2024, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, in favore di [REDACTED];

- Trascrizione contro Registro Part. **n. 23729** del 11/11/2024, atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili, a favore di [REDACTED].

C) STUDIO FORMAZIONE LOTTI

Il sottoscritto, dopo aver attentamente esaminato gli immobili in oggetto, averne valutato il grado di commerciabilità e comoda divisibilità, nonché la consistenza, ritiene opportuno predisporre la vendita in **n. 2 lotti**.

I lotti vengono numerati e contraddistinti come di seguito:

Lotto 1 (bene A+A1)

Diritti di piena proprietà per la quota pari ad 1/1.

Appartamento bene A:

- C.F. Comune di Umbertide, via Spunta n. 16, foglio n. 73 particella n. **187 sub 6** unita alla p.lla n. **151 sub 19**, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 10, superficie catastale totale mq. 184, escluse aree scoperte mq. 173, Rendita Euro 774,69;

Catina, fondo e corte esclusiva A1:

- C.F. Comune di Umbertide, via Spunta n. 16, foglio n. 73 particella n. **151 sub 18** unita alla p.lla n. **150 sub 2**, categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 33, superficie catastale totale mq. 44, Rendita Euro 93,74;

- Proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni.

omissis

D) DESCRIZIONE DEI LOTTI

Esposizione Generale Lotto n. 1 (beni A+A1)

Gli immobili che costituiscono il lotto n. 1 (beni A+A1) sono individuati nel catasto fabbricati del Comune di Umbertide come di seguito:

- **bene A appartamento**, foglio n. 73 particella n. **187 sub 6** unita alla p.lla n. **151 sub 19**, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 10, superficie catastale totale mq. 184, escluse aree scoperte mq. 173, Rendita Euro 774,69;
- **bene A1 cantina, fondo e corte esclusiva**, foglio n. 73 particella n. **151 sub 18** unita alla p.lla n. **150 sub 2**, categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 33, superficie catastale totale mq. 44, Rendita Euro 93,74.

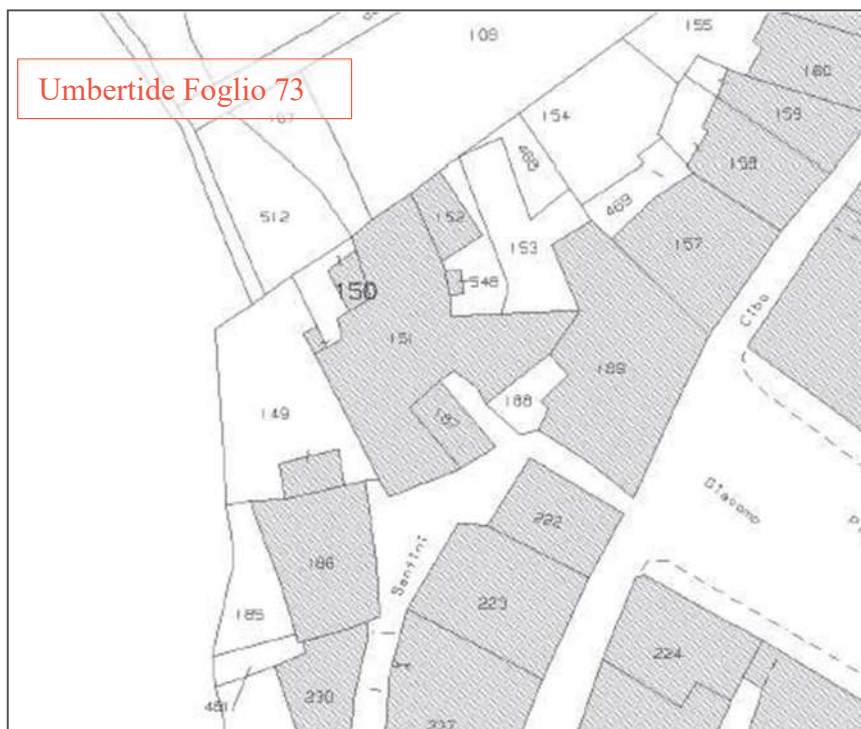
I beni in descrizione sono ubicati nel Comune di Umbertide in via Spunta n. 16, all'interno del centro storico dell'abitato, in prossimità della piazza Giacomo Matteotti, dista circa 4,5 Km dalla Strada Statale 3 bis Tiberina E45; l'area in analisi ospita in prevalenza fabbricati ad uso residenziale.

Le unità immobiliari in oggetto fanno parte di un fabbricato di maggior consistenza articolato su quattro piani fuori terra e da un piano copertura realizzato in epoca remota antecedente all'anno 1967, ha una struttura portante in muratura di pietrame e mattoni, copertura in parte a terrazzo ed in parte a falde inclinate di tipo a padiglione con capriate in legno.

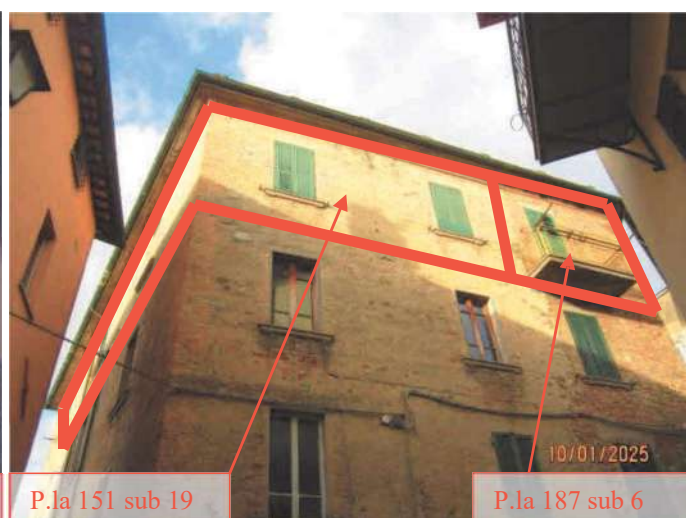
L'annesso contiguo al fabbricato principale con accesso dalla corte esclusiva è composto da un solo piano fuori terra destinato a fondo, ha una struttura in muratura, copertura ad un a falda inclinata, rifinito all'esterno con intonaco.

Di seguito alcune immagini estratte da Google Earth e dalla mappa catastale Wegis.





Di seguito si riportano delle vedute d'insieme degli immobili in oggetto, con evidenziato in rosso le porzioni immobiliari in descrizione.





Descrizione analitica del Lotto n. 1 (bene A+A1)

LOTTO 1 (bene A+A1)

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1:

Appartamento (bene A) – Fg. 73 particella n. **187 sub 6**, unita alla p.la n. **151 sub 19**, Rendita € 774,69;

Cantina, fondo e corte esclusiva (bene A1) – Fg. 73 particella n. **151 sub 18**, unita alla p.la n. **150 sub 2**, Rendita Euro 93,74;

Appartamento (bene A)

Il bene in descrizione è identificato al C.F. del Comune di Umbertide, via Spunta n. 16, al fg. 73 particella n. **187 sub 6**, unita alla p.la n. **151 sub 19**, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 10, superficie catastale totale mq. 184, escluse aree scoperte mq. 173, Rendita Euro 774,69.

L'unità immobiliare fa parte del fabbricato di maggior consistenza descritto al paragrafo precedente, ed è composta da:

Piano secondo vano scala di accesso al piano terzo;

Piano terzo, costituito da vano scala, servizio igienico (w.c.) e disimpegno, cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, disimpegno, camera, disimpegno, studio, tre camere di cui una con accesso a due terrazzi;

Piano quarto, è costituito da un vano scala, modesto locale soffitta e porzione di lastrico solare (terrazzo) di proprietà esclusiva.

Di seguito si riportano alcune immagini di quanto descritto .

Piano terra, ingresso comune



Piano secondo



Piano terzo







Piano quarto





La superficie interna utile dell'unità immobiliare in esame è la seguente: **piano terzo** è pari a circa mq. 127,75, con un'altezza dei locali che varia da ml. 3,03 a ml. 3,08, in aggiunta la superficie dei terrazzi mq. 4,09; **piano quarto** la superficie utile interna del modesto locale destinato a soffitta è pari a circa mq. 2,80 con altezza pari a circa ml. 2,65, in aggiunta il lastrico solare esclusivo della superficie utile pari a circa mq. 54,00.

La Tabella seguente riassume le superfici utili dell'unità immobiliare in descrizione.

Descrizione	Sup. utile
Piano terzo	
Disimpegno	mq. 6,80
W.C.	mq. 1,42
Cucina	mq. 14,74
Soggiorno	mq. 14,52
Bagno	mq. 6,10
Disimpegno	mq. 4,90
Camera	mq. 14,07
Camera	mq. 13,10
Camera	mq. 19,52

Studio	mq. 9,48
Disimpegno	mq. 2,23
Ripostiglio	mq. 5,42
Camera	mq. 15,45
Totale appartamento al Piano Terzo	mq. 127,75
Terrazzi al piano terzo	mq. 4,09
Piano quarto	
Soffitta	mq. 2,80
Lastrico solare esclusivo	mq. 54,00

La superficie commerciale risulta essere:

- Appartamento al piano terzo pari a circa mq. 169,00;
- Terrazzi al piano terzo pari a circa mq. 4,09;
- Soffitta al piano quarto pari a circa mq. 4,50;
- Lastrico solare al piano quarto pari a circa mq. 54,00;

La Tabella seguente riassume le superfici commerciali determinate e trasformate, applicando distintamente il relativo coefficiente di destinazione in modo da ottenere la complessiva superficie commerciale omogenea.

Descrizione	Sup. reale lorda	Coefficiente destinazione	Sup. Commerciale
Piano terzo appartamento	mq. 169,00	100%	mq. 169,00
Piano terzo, terrazzi	mq. 4,09	30%	mq. 1,23
Piano quarto, soffitta	mq. 4,50	50%	mq. 2,25
Piano quarto, lastrico solare esclusivo	mq. 54,00	mq. 25 x 30% mq. 29 x 10%	mq. 7,50 mq. 2,90
Totale			mq. 182,88

Vedasi allegato D2, elaborato grafico consistenze delle unità immobiliari.

Gli interni appaiono in scadente stato conservativo, anche in ragione dell'epoca di realizzazione, presentando finiture di tipo economico.

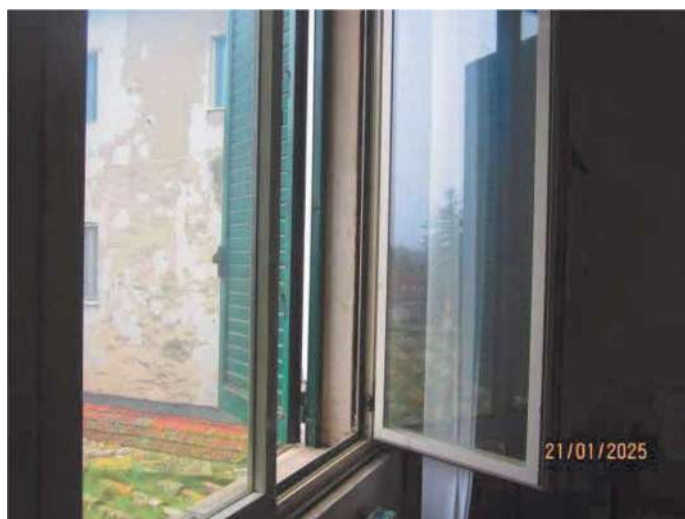
La pavimentazione interna del piano terzo è disomogenea, costituita da piastrelle in monocottura e klinker per la zona giorno ed in graniglia e klinker per la zona notte; la pavimentazione della modesta soffitta al piano quarto è costituita da piastrelle di graniglia.

Il terrazzo/lastrico solare posto al piano quarto è pavimentato con piastrelle in gres.





Gli infissi sono costituiti da: portoncino di ingresso in alluminio, porte interne alcune in alluminio altre in legno di colore bianco, finestre in alluminio con vetro camera di colore bianco, protette all'esterno da persiane in alluminio di colore verde.



I terrazzi sono pavimentati con piastrelle di graniglia, sgocciolatoio in travertino, parapetto in metallo.



Complessivamente gli infissi esterni, in considerazione della vetustà, presentano uno sufficiente stato conservativo.

Il bagno principale è dotato di lavabo, bidet, vaso igienico e vasca, pavimentato e rivestito con piastrelle di gres di colore chiaro.



Il w.c. posto in corrispondenza del vano scala è pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica di colore blu ed è dotato di lavabo, bidet, vaso igienico e vasca.



La cucina è caratterizzata dalla presenza di un camino a legna.



L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia, antenna TV, impianto citofonico, telefonico, impianto di riscaldamento con corpi radianti in alluminio, caldaia murale installata all'interno della cucina alimentata da gas metano.





Gli impianti (idraulico ed elettrico), ad una ispezione sostanziale, apparivano conformi alla vigente normativa, salvo adeguamenti di legge e collegati alla pubblica rete.

Il modesto locale destinato a soffitta è posto al piano quarto con accesso dal vano scala interno all'appartamento. Sempre dal vano scala si accede direttamente alla porzione di lastrico solare di proprietà esclusiva.





Atteso l'epoca di realizzazione del bene e l'attuale condizione (stato di manutenzione e grado di finitura) può qui affermarsi di essere alla presenza di uno scadente stato conservativo (da ristrutturare).

Sul punto lo scrivente evidenzia la presenza di umidità in corrispondenza dell'intradosso del solaio al piano terra con evidente ammaloramento delle finiture, il tutto ascrivibile ad infiltrazioni di acqua proveniente dal lastrico solare di copertura.

Di seguito si riportano alcune immagini dei vizi rilevati.





Cantina, fondo e corte esclusiva (bene A1)

Il bene in descrizione è identificato al C.F. del Comune di Umbertide, via Spunta n. 16, foglio n. 73 particella n. 151 sub 18 unita alla p.lla n. 150 sub 2, categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 33, superficie catastale totale mq. 44, Rendita Euro 93,74.

L'unità immobiliare in oggetto è posta al piano terra del fabbricato descritto nei paragrafi precedenti, ed è composta da un locale destinato a cantina (p.lla 151 sub 18) con accesso diretto dall'androne condominiale.

Dal locale cantina si accede ad una modesta corte di pertinenza esclusiva che a sua volta permette l'accesso ad un locale destinato a fondo (p.lla 150 sub 2).

La superficie interna utile dell'unità immobiliare è così composta: **cantina** pari a circa a mq. 15,80 con un'altezza variabile da circa ml. 3,41 a ml. 3,52 e mq. 3,00 con altezza variabile da ml. 2,25 a ml. 1,85; **fondo** pari a circa mq. 12,10 con altezza variabile da circa ml. 2,29 a ml. 3,18; **corte esclusiva** pari a circa mq. 13,60.

La superficie commerciale risulta essere:

- Cantina al piano terra pari a circa mq. $26,10 + 7,36 = 33,46$;
- Fondo al piano terra pari a circa mq. 17,80;

- Corte esclusiva mq. 15,00.

La Tabella seguente riassume le superfici commerciali determinate e trasformate, applicando distintamente il relativo coefficiente di destinazione in modo da ottenere la complessiva superficie commerciale omogenea.

Descrizione	Sup. reale lorda	Coefficiente destinazione	Sup. Commerciale
Piano terra cantina	mq. 33,46	25%	mq. 8,36
Piano terra, fondo	mq. 17,80	25%	mq. 4,45
Corte esclusiva	mq. 15,00	20%	mq. 3,00
Totale			mq. 15,81

Vedasi allegato D2 consistenze delle unità immobiliari.

Di seguito alcune immagini dell'unità immobiliare in esame.

Cantina



Fondo



Corte esclusiva



Gli interni appaiono in scadente stato conservativo, con evidente presenza di umidità in corrispondenza delle murature principali.



All'interno del locale cantina è presente l'impianto autoclave con serbatoio e addolcitore.

Atteso l'epoca di realizzazione del bene e l'attuale condizione (stato di manutenzione e grado di finitura) può qui affermarsi di essere alla presenza di uno mediocre stato conservativo.

Al momento dell'accesso gli immobili che costituiscono il Lotto 1 (bene A+A1) risultano occupati dall'esecutato.

Gli immobili in oggetto confinano: al piano terra con parti comuni, proprietà omissis, salvo altri.

E mail geometraricci@libero.it – Pec giulio.ricci@geopec.it

Pag. 28

E) SITUAZIONE URBANISTICA

Di seguito si relaziona sulle risultanze degli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Umbertide (accesso atti prot. 56641 del 14/03/2025), vedasi allegato F.

Accertamenti eseguiti sugli immobili Lotto n. 1 (beni A+A1)

Appartamento al piano secondo, terzo e quarto con cantina e fondo al piano terra siti in via del Spina n. 16.

Con riferimento agli atti di provenienza degli immobili, oltre ai dati reperiti presso l'U.T.C., le ricerche hanno interessato i seguenti nominativi: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED].

Sul nominativo [REDACTED] risultano rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- Nulla Osta (bene A) del 14/08/1954 prot. 8873, relativo all'autorizzazione di poter modificare il progetto riguardante via della Spunta mediante l'aggiunta di tre terrazze (bene A), vedasi allegato O1.

Sul nominativo [REDACTED] risultano rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- Autorizzazione Edilizia n. 314/87 del 07 ottobre 1987, relativa alla manutenzione del pavimento del terrazzo (bene A), vedasi allegato F1.



-

P.R.G. ricade in zona "E" arre agricole, vedasi allegato certificato di destinazione

-

Sui restanti nominativi non risultano ulteriori titoli edilizi relativi agli immobili in esame.

In riferimento agli accertamenti eseguiti presso l'UTC del Comune di Umbertide, dalle planimetrie catastali in atti, nonché da quanto rilevato in sede di sopralluogo, non essendo rinvenuti altri documenti utili per la verifica della conformità urbanistica, lo scrivente per quanto ha potuto accertare, rappresenta quanto segue:

- per gli immobili posti in via della Spunta 16, gli stessi risultano sostanzialmente conformi al grafico allegato al nulla osta del 1954 ed alle planimetrie catastali, ad eccezione della consistenza del terrazzo posto nel prospetto nord-ovest, risultando lo stesso minore rispetto a quanto assentito nel titolo edilizio, vedasi allegato D2;
- per l'annesso sito in via [REDACTED], identificato al CT al fg. 43 p.la 177, lo stesso è stato autorizzato con concessione "provvisoria" n. 350 del 03 luglio 1991. Tale annesso ad oggi risulta in stato di abbandono ed in completo degrado, tanto da considerarsi un manufatto da demolire, anche in rispetto all'ubicazione ed al decoro urbano del luogo in cui è ubicato.

Tale aspetto influisce in maniera negativo sul valore commerciale dell'immobile che ad ogni buon conto dovrà tenere in considerazione di eventuali costi di demolizione del manufatto.

In ordine alla difformità rilevata ed afferente l'immobile identificato con la lettera A (appartamento in via della Spunta n.16), atteso il tipo di abuso e dalle informazioni acquisite presso l'Ufficio Tecnico Comunale, le opere risultano sanabili, mediante presentazione di pratica in sanatoria ed in particolare:

- Pratica edilizia in Sanatoria, relativa a modifica prospettica, in particolare realizzazione del terrazzo sul prospetto nord-ovest in diminuzione rispetto a quanto assentito nel titolo edilizio rilasciato nell'anno 1954, il cui costo viene valutato in € 5.000,00, comprensivo di sanzione, diritti e spese tecniche;
- Conseguente valutazione della sicurezza strutturale, il cui costo viene valutato in € 1.000,00;
- Pratica edilizia conseguenziale, per l'ottenimento dell'agibilità, comprensiva di dichiarazioni di conformità/corrispondenza degli impianti (termo-idraulico ed elettrico), spese tecniche per AQE, spese tecniche per ex L.10 (impianto riscaldamento) che si stimano in complessive € 3.000,00.

Si determina pertanto un costo complessivo per l'ottenimento del titolo abilitativo in sanatoria e conseguenziali, pari a circa € 9.000,00 (€ 5.000,00 + 1.000,00 + 3.000,00).

F) CONDOMINIO

Per gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, dalle informazioni assunte nel corso dei sopralluoghi, non risulta costituito condominio.

G) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Non risultano ulteriori formalità rispetto a quelle indicate al capitolo B.

In base agli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Perugia (vedasi allegato G), veniva accertato che nel sistema informatico dell'anagrafe tributaria, sul nominativo [REDACTED], non sono presenti in qualità di dante causa, contratti di locazione e/o comodati relativi agli immobili oggetto della presente procedura.

In riferimento a quanto riportato nei capitoli precedenti saranno a carico dell'aggiudicatario i seguenti oneri:

Per il lotto n. 1 (bene A+A1)

- Cap.A pag.9 – regolarizzazione catastale delle unità immobiliari identificate al CF del Comune di Umbertide al fg. n.73 con le p.lla 187 sub 6 unità alla p.lla n. 151 sub 19 e p.lla 151 sub 18 unità alla p.lla n. 150 sub 2, il cui costo complessivo è stato valutato in € 2.000,00;
- Cap. E pag. 33 – pratica edilizia in sanatoria e conseguenziali (agibilità), il cui costo è stato valutato in complessivi € 9.000,00;

Sommano € 11.000,00

Le formalità che saranno cancellate a cura della procedura sono le seguenti:

- Ipoteca giudiziale reg. part. n. 69 del 10/01/2024;
- Pignoramento reg. part. n. 23729 del 11/11/2024.

H) VALUTAZIONE

Al fine di accertare il più probabile valore di mercato degli immobili descritti ai capitoli precedenti, si è ritenuto opportuno procedere secondo il metodo della **STIMA DIRETTA**.

Per la, **stima diretta**, si è fatto riferimento ai valori di beni analoghi aventi medesime tipologie caratteristiche (parametro adottato il mq), oggetto di recenti trasferimenti, avvenuti nella stessa area.

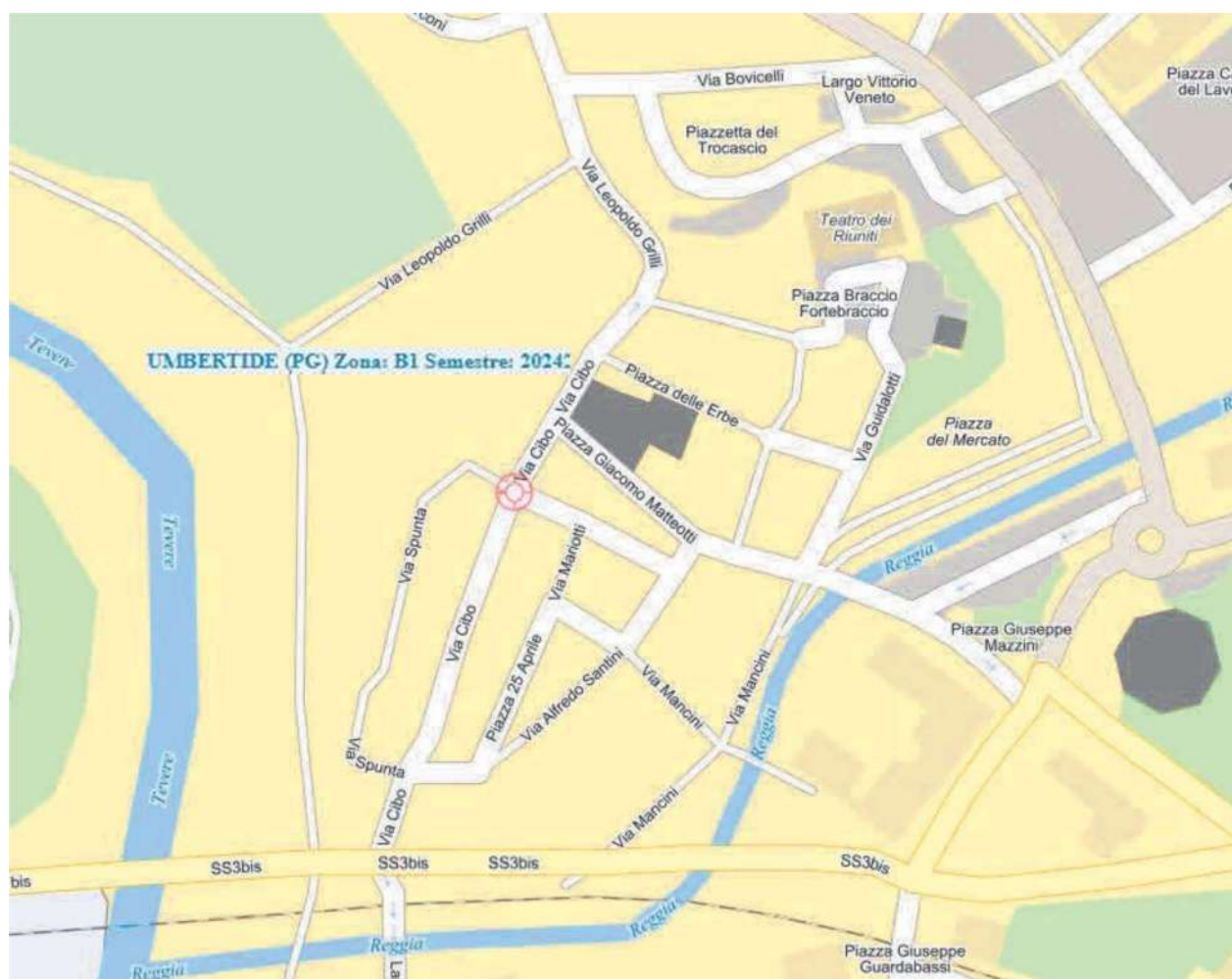
A tale scopo le indagini di mercato esperite dallo scrivente, compiute presso agenzie immobiliari del posto, in correlazione ai dati forniti dall'Agenzia del Territorio, Osservatorio Immobiliare (vedasi allegato H) e rapportati ai valori indicati dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria (vedasi allegato I), hanno consentito di determinare il valore dei beni oggetto di consulenza.

STIMA DIRETTA

OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE

Preliminarmente si osserva che L'Osservatorio individua nello specifico la zona in esame, Umbertide (PG), via della Spunta con il Codice di Zona B1.

Di seguito si riporta una vista della mappa di zona O.M.I. Umbertide (PG) Via Spunta.



Per quanto sopra si considerano i valori di mercato indicati dall'Osservatorio Immobiliare, secondo semestre 2024, per la tipologia residenziale abitazioni di tipo economico (*categoria A/3*).

Nel dettaglio:

ZONA B1 (via Spunta)

Abitazioni di tipo economico – Fascia/zona centrale- centro storico, codice di zona B1, microzona 1, tipologia prevalente abitazioni civili, destinazione residenziale, riporta un valore variabile tra € 620 ed € 890,00 al mq., a seconda dello stato conservativo;

BORSA IMMOBILIARE DELL'UMBRIA

La borsa immobiliare dell'Umbria, secondo trimestre 2025, indica per la tipologia abitazioni in **zona Centro storico**, i seguenti valori:

Abitazioni – riporta un valore per il ristrutturato, variabile tra € 850,00 ed € 1.200,00, abitabile variabile tra € 550,00 ed € 800,00 al mq, da ristrutturare variabile tra € 300,00 ed € 500,00 al mq, a seconda dello stato conservativo.

Atteso le condizioni conservative del bene in esame (abitazione in via Spunta n. 16) e la tipologia si ritiene adottare i seguenti valori:

per l'abitazione di tipo economico cat. A/3, valore medio indicato dall'Osservatorio Immobiliare € 755,00 al mq. e quello medio indicato dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria € 675,00 al mq. per abitazioni abitabili;

INDAGINI DI MERCATO

Per quanto attiene ai valori desumibili da indagini di mercato e dal web, per beni aventi medesime caratteristiche e tipologia le ricerche eseguite, hanno consentito di rilevare, sempre in base allo stato conservativo, quanto segue:

Abitazioni (cat. A/3) zona centro storico di Umbertide – valore di mercato variabile tra 550,00 ad € 800,00 al mq.

Lo scrivente specifica che le ricerche eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, afferenti lo studio del più probabile valore di mercato, quest'ultimo rappresentato dal prezzo di vendita, hanno evidenziato, un immobile comparabile sia per caratteristiche che per ubicazione. Tale immobile è ubicato all'interno del fabbricato in esame e posto al piano secondo a confine con l'unità immobiliare oggetto di procedura ed oggetto di compravendita nell'anno 2024.

Appartamento in via della Spunta, piano secondo	Categoria catastale A/3 classe 5 vani 5, superficie catastale mq. 111	Compravendita del 20/03/2024, prezzo complessivo di vendita € 60.000,00	Prezzo €/ mq. 540,54
---	---	---	----------------------

Si determina pertanto:

Abitazione in via Spunta n. 16

Si considera il valore medio espresso dall'Osservatorio, sommato poi con quello medio indicato dalla Borsa immobiliare dell'Umbria (*abitabile*), mediando poi il risultato ottenuto con quello medio fornito dalle ricerche commerciali:

$€ 755,00 + € 675,00 / 2 = € 715,00$ al mq. (valore medio Osservatorio Immobiliare, Borsa immobiliare dell'Umbria);

Poi si opera la media del valore determinato, con quello medio di mercato, ottenendo:
 $€ 715,00 + (€ 550,00 + € 800,00/2)/2 = € 695,00$ al mq.

VALUTAZIONE LOTTO N. 1 (bene A+A1)

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1:

LOTTO 1 (bene A+A1)

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1:

Appartamento (bene A) – Fg. 73 particella n. **187 sub 6**, unita alla p.lla n. **151 sub 19**, Rendita € 774,69;

Cantina, fondo e corte esclusiva (bene A1) – Fg. 73 particella n. **151 sub 18**, unita alla p.lla n. **150 sub 2**, Rendita Euro 93,74

Di seguito si procede alla determinazione del più probabile valore del bene in esame, mediante il procedimento di stima DIRETTA sviluppata considerando la consistenza della proprietà (sup. commerciale) ed applicando i relativi coefficienti correttivi.

Appartamento (bene A)

Coefficienti correttivi appartamento¹:

- Piano;
- Stato conservativo;
- Affaccio;
- Esposizione;
- Altezza dei soffitti;
- Vista;
- Regime locativo;
- Tipologia del fabbricato;
- Stato conservativo del fabbricato;
- Spazi condominiali;

Superficie ai fini commerciali piano terzo (attico): mq. 182,88

Mq. 182,88 x € 695,00 al mq = **€ 127.101,60**

Di seguito si calcola la valutazione del bene applicando i coefficienti correttivi.

- Piano terzo senza ascensore 0,85;
- Stato conservativo 1,00;
- Affaccio 1,00;
- Esposizione 1,00;
- Altezza dei soffitti 1,00;
- Vista 1,05;
- Regime locativo 1,00;
- Tipologia del fabbricato 1,00;
- Stato conservativo del fabbricato 0,95;
- Spazi condominiali 1,00;

Prodotto coefficienti 0,847

Si determina il più probabile valore di mercato:

0,847 (prod.coeff.) x € 127.101,60 = **€ 107.655,05**

Il valore stimato dell'abitazione lotto n. 1 (bene A) è di **€ 107.655,05**.

Cantina, fondo e corte esclusiva (bene A1):

Di seguito si procede alla determinazione del più probabile valore del bene (garage "box"), mediante il procedimento di stima DIRETTA sviluppata considerando la consistenza della proprietà (parametro adottato il mq.) ed applicando i relativi coefficienti correttivi.

Superficie ai fini commerciali: mq. 15,81

Mq. 15,81 x € 695,00/mq = **€ 10.987,95**.

¹ I coefficienti correttivi sono stati desunti dal software edito da DEI – Valutazione degli immobili.

Coefficienti correttivi:

Piano terra 0,90

Stato conservativo scadente 0,90;

Prodotto coefficienti 0,81

0,81(prod.coeff.) x € 10.987,95= € 8.900,24

Il valore stimato della cantina, fondo e corte esclusiva garage lotto n. 1 (bene A1) è di **€ 8.900,24.**

A questo punto dal valore stimato vanno detratti i costi necessari al ripristino della conformità urbanistica e catastale.

Di seguito si riporta un prospetto riassuntivo della stima eseguita per il **Lotto n. 1**(bene A+A1), decurtando dal valore di stima i costi necessari al ripristino della conformità urbanistica e catastale.

Lotto n. 1 (bene A)	
Appartamento (bene A), C.F. Fg. 73 particella n. 187 sub 6, unita alla p.lla n. 151 sub 19;	€ 107.655,05
Costi di ripristino della conformità catastale;	- € 1.000,00
Costi per pratica edilizia in sanatoria e conseguenziali (agibilità);	- € 9.000,00
Lotto n. 1 (bene A1)	
Cantina, fondo e corte esclusiva (bene A1)	€ 8.900,24
Costi di ripristino della conformità catastale;	- € 1.000,00
Totale valore stimato per il Lotto n. 1 (bene A+A1)	€ 105.555,29

Il valore di stima finale del **lotto n. 1 (bene A+A1)** è di € 105.555,29 che si arrotonda ad **€ 105.600,00.**

Di seguito si riporta un prospetto riassuntivo della stima eseguita:

DESCRIZIONE	IDENTIFICATIVO CATASTALE	VALORE
LOTTO N. 1 (Bane A+A1), diritti di piena proprietà per 1/1		
Appartamento in Umbertide (PG), via Spunta n. 16	C.F. Fg n. 73 particella n. 187 sub 6 unita alla p.lla n. 151 sub 19, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 10, superficie catastale totale mq. 184, escluse aree scoperte mq. 173, Rendita Euro 774,69	€ 105.600,00
Cantina, fondo e corte esclusiva in Umbertide (PG), via Spunta 16	C.F. Fg 73 particella n. 151 sub 18 unita alla p.lla n. 150 sub 2, categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 33, superficie catastale totale mq. 44, Rendita Euro 93,74	
TOTALE LOTTO 1 (bene A+A1) piena proprietà per 1/1.		€ 105.600.00

² In considerazione della presenza del manufatto insistente nella p.lla n. 177.



Si allega elaborato grafico, con indicazione della formazione dei lotti (allegato L).

Copia della presente perizia viene trasmessa:

- alla parte esecutata Sig. [REDACTED], residente in comune di Umbertide (PG) via Spunta n. 16, a mezzo di raccomandata postale;
- al creditore procedente [REDACTED], rappresentato e difeso dall' Avv. [REDACTED] con studio in Città di Castello fraz. Trestina (PG), [REDACTED], a mezzo e-mail pec all'indirizzo [REDACTED]@[REDACTED];

Dal portale degli Uffici Giudiziari, alla data del 11/09/2025 nella procedura Es. Imm. RG. 289/2024, risultano i seguenti creditori intervenuti:

- creditore intervenuto Agenzia delle Entrate – Riscossione a mezzo e mail pec all'indirizzo protocollo@pec.agenziariscossione.gov.it.

Nel consegnare alla S.V. Ill.ma la presente relazione di consulenza tecnica sono conscio di aver adempiuto al mio dovere con serena obiettività.

Pertanto, nell'augurarmi che tale lavoro possa essere di valido ausilio alla Giustizia, si resta a disposizione per eventuali chiarimenti e ringrazio per la fiducia accordata.

Si allega alla presente:

- All. A lettere raccomandata codice n° 15355982504-4 del 20/12/2024;
- All. B verbale delle operazioni del 10/01/2025;
- All. B1 verbale delle operazioni del 21/01/2025;
- All. C documentazione catastale;
- All. D visure ispezione ipotecaria;
- All. D1 copia atto [REDACTED] del 28/06/1984;
- All. D2 elaborato grafico;
- All. E certificato di destinazione urbanistica;
- All. F richieste di accesso agli atti e protocolli UTC Comune di Umbertide;
- All. F1 documentazione urbanistica;
- All. G copia della richiesta e risposta Agenzia delle Entrate di Perugia;
- All. H copia quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate (O.M.I.);
- All. I copia quotazioni Borsa Immobiliare dell'Umbria;
- All. L elaborato grafico con indicazione dei lotti.

La documentazione fotografica è inserita all'interno della perizia.

Il C.T.U.
Geom. Giulio Ricci