

Con Decreto di fissazione udienza e nomina del 28/01/2025 il Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Sara Fioroni conferiva in modalità telematica alla sottoscritta Geom. Elisa Della Vedova con studio professionale in Foligno, Via Gran Sasso n.25 l'incarico di Perito Estimatore nel Procedimento Esecutivo R.G.E.I. n. 267/2024 del Tribunale di Perugia.

La scrivente, in modalità telematica, con nota inviata a mezzo P.c.t. il 30/01/2025 accettava l'incarico e prestava Giuramento di rito, con impegno di rispondere ai quesiti formulati nell'ordinanza di nomina e di seguito riportati:

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 30 giorni dal conferimento dell'incarico;

3) Provveda quindi:

- All'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanza dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e dell'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 nell'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 un 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 esegutati;

- 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, vincolo 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, obbligazione



propter rem, servitù, uso, abitazione, vincoli derivato 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, pignoramento ed altre trascrizioni

pregiudizievoli, difformità urbanistico-edilizie, difformità catastali);

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

a) Importo annuo delle spese fisse di gestione e 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 ed 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 L.

47/1985 e 724/1994 e dell'Art. 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 l'eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'Art. 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 ed le procedure ad effettuarlo 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 di 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 ed in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, etc.);

- a verificare che i beni pignorati sia 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 dal alcuno dei suddetti titoli;

- a fornire le eventuali informazioni 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 delle 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 l'assenza di garanzie per vizi occulti nonché 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 l'assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente;

- 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 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 ed 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 e di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, sia non irreperibili o non collaborino, ai fini di sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al G.E., della intenzione di procedere all'accesso forzoso.



- riferire immediatamente al Giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, infirmando 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 dell'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 segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori.

Verifica della completezza della documentazione:

In via preliminare la sottoscritta ha proceduto alle verifiche prescritte dagli Artt. 567 comma 2, 498 comma 2 e 599 comma 2 del C.p.c. le cui risultanze sono di seguito elencate.

Dagli atti contenuti nel fascicolo si rileva quanto segue:

- a) Con Atto di Precetto notificato in data 11/08/2024 ai sensi dell'art. 143 c.p.c. alla **██████████** nata in Albania il 30/03/1979 C.F. **██████████** ed in data 11/09/2024 al Sig. **██████████** nato in Costa d'Avorio il 23/04/1976 C.F. **██████████**, la Phoenix Asset Management S.p.a. (P.Iva15859181008) intimava il pagamento della somma di € 226.524,74 oltre interessi maturati e



maturandi dal 30/11/2023 come indicati nell'Atto di Pignoramento oltre alle spese di notifica dell'Atto di Precetto ed alle successive occorrenze.

b) che il suddetto Atto di Precetto trova titolo nel contratto di mutuo fondiario del 26/05/2008 a rogito della Dott.ssa Elisabetta Mussolini Rep. n°273 Racc. 245 il quale trattandosi di mutuo fondiario è escluso dall'obbligo di notificazione del titolo esecutivo ex art. 41, comma 1 T.U.B.

c) che con Atto di Pignoramento Immobiliare notificato ai [REDACTED] nato in Costa d'Avorio il 23/04/1976 C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata in Albania il 30/03/1979 C.F. [REDACTED] in data 24/10/2024, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 08/11/2024 al R.P. n°23627 e al R.G. n°31564, il creditore procedeva all'iscrizione a ruolo dell'Esecuzione Immobiliare.

d) con nota depositata il 25/08/2025 il Custode Giudiziale comunicava l'esito positivo delle verifiche sulla completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.

Sulla base di quanto sopra esposto la sottoscritta ritiene il fascicolo completo in ogni sua parte e corretti gli atti in esso contenuti.

RELAZIONE PERITALE:

La sottoscritta, accertato quanto sopra, eseguiva un primo sopralluogo in data 21.02.2025 unitamente al Sig. Africani Fabio, incaricato dell'I.V.G. (Custode Giudiziale) unitamente al Custode IVG presso l'immobile oggetto d'esecuzione sito nel Comune di Piegara (PG), via del Cassero n°6, ma in tale occasione non è stato possibile accedere all'interno in quanto nessuno era presente per permettere l'accesso. L'immobile era chiuso, il citofono privo di nominativi e si riscontrava



l'assenza delle cassette postali infatti anche la comunicazione trasmessa agli esecutati a mezzo raccomandata A.R. era tornata al mittente per mancata giacenza.

In data 27.03.2025 è stata eseguito un ulteriore sopralluogo, sempre alla presenza Sig. Africani Fabio incaricato dal Custode Giudiziario oltre che del Tenente della Polizia Locale Sabatini Tiziana, la quale ha illustrato che l'immobile era già stato oggetto di pignoramento, nonché l'Ordinanza n°42 del 21/09/2021 Prot. n°8390 per la messa in sicurezza della copertura alla quale ha dovuto poi provvedere il Comune con spese a proprio carico per garantire la sicurezza della Pubblica incolumità.

Dopo i necessari tentativi, si è proceduto all'accesso forzoso con l'ausilio di un fabbro di fiducia dell'IVG, il Sig. Romualdo Montevero della ditta Valeri di Perugia.

L'immobile è risultato libero da persone, in evidente stato di abbandono con beni mobili di varia natura.

Ritenendo di aver acquisto tutta la documentazione necessaria alla redazione della presente relazione, la sottoscritta procederà alla risposta dei vari quesiti con lo stesso ordine con cui sono stati formulati ed in precedenza elencati.

Individuazione dei beni oggetto del pignoramento

Dall'esame del fascicolo e della documentazione reperita, gli immobili oggetto del pignoramento sono censiti al Catasto Fabbricati (Allegato "2") del Comune di Piegaro per il diritto di proprietà in quota di ½ del Sig.ri ██████████ e ½ della ██████████, come di seguito schematizzato:

FOGLIO	PART.	SUB	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale (mq)	Rendita (€)
42	81	12	A/3	2	5 vani	144	232,41
42	81	11	C/2	3	15 mq	25	19.37

Descrizione sommaria dei beni

L'immobile oggetto di espropriazione è sito nel centro storico del Comune di



Piegaro, in via del Cassero n.6. Trattasi di fabbricato cielo-terra in aderenza su un lato ad altri fabbricati. Al piano terra sono presenti locali deposito e l'ingresso al vano scala che conduce al piano primo dove si sviluppa la cucina, un bagno ed il soggiorno, mentre al piano secondo sono presenti due camere ed un wc.

Verifica dei titoli di proprietà

L'immobile oggetto di perizia risulta alla data del pignoramento di proprietà dei Sig.ri ██████████ nato in Costa d'Avorio (EE) il 23/04/1976 C.F. ██████████ e ██████████ nata in Albania (EE) il 30/03/1979 C.F. ██████████ per la quota di un mezzo ciascuno, in forza dell'Atto di Compravendita del 22/02/2007 rogato dal Notaio Dott. Luca Restaio di Chianciano Terme (SI) Repertorio n.2974/1582 dalle ██████████ nata il 20/08/1930 a Piegaro (PG) C.F. RSSMLI30M60G601L in ragione di 2/4 del diritto di proprietà, ██████████ il 05/06/1925 a Piegaro (PG) C.F. RSSDAA25H45G601D in ragione di 1/4 del diritto di proprietà e ██████████ nata il 3/06/1950 a Piegaro (PG) in ragione di 1/4 del diritto di proprietà.

Stato di possesso dei beni

Il compendio pignorato risulta attualmente libero da persone. Anche dalla ricerca presso l'Agenzia delle Entrate, gli esecutati non risultano danti causa in contratti di locazione attivi e/o comodato per gli immobili oggetto di esecuzione (Allegato "5"). In fase di primo accesso, durante il secondo sopralluogo eseguito unitamente al Custode Giudiziale, è stata rimossa la vecchia serratura e sostituita con una nuova per cui l'accesso all'unità immobiliare è interdetta e le chiavi per l'accesso sono nel possesso del Custode Giudiziale. Si evidenzia che all'interno dell'immobile è presente numeroso materiale con beni mobili di varia natura.

Vincoli ed Oneri



Dall'esame delle risultanze delle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Perugia si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (Allegato"2"):

- Iscrizione R.P. 3696 R.G. 15689 del 29/05/2008 per Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento atto Notaio Dott.ssa Elisabetta Mussolini del 26/05/2008 Rep. n.273/245 a favore di Banca Popolare di Spoleto S.p.a. con sede in Spoleto, per il capitale di € 105.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 210.000,00 gravante sugli immobili oggetto d'esecuzione (C.F. Fg.42 Part.IIa 81 sub 11 e sub 12);

- Trascrizione R.P. 2981 R.G. 4083 del 19/02/2016 del verbale di pignoramento immobiliare del 02/02/2016 emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Terni a favore di Banca Popolare di Spoleto S.p.a. con sede in Spoleto C.F. 019597220549 contro i ■■■■■ nato in Costa d'Avorio (EE) il 23/04/1976 C.F. ■■■■■ e Tata Fatmira nata in Albania (EE) il 30/03/1979 C.F. ■■■■■;

- Trascrizione R.P. 23627 R.G. 31564 del 08/11/2024 del verbale di pignoramento immobiliare del 24/10/2024 emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Perugia a favore di B2 Kapital Investment s.r.l. con sede in Milano C.F. 09597690966 contro i ■■■■■ nato in Costa d'Avorio (EE) il 23/04/1976 C.F. ■■■■■ e ■■■■■ nata in Albania (EE) il 30/03/1979 C.F. ■■■■■

Informazioni per l'acquirente

Trattandosi di fabbricato cielo-terra, non si evidenziano spese condominiali, ma si rende necessario precisare che a giudizio della scrivente l'immobile necessita di interventi di ristrutturazione con particolare riferimento alla copertura, per la quale



il Tenente della Polizia Locale Sabatini Tiziana durante un sopralluogo ha riferito che il Comune di Piegaro ha eseguito un intervento di messa in sicurezza della copertura (Allegato "4"), ma quest'ultimo non ha provveduto a quantificare gli importi dovuti.

Precedenti proprietari nel ventennio

L'immobile oggetto di perizia risulta alla data del pignoramento di proprietà dei Sig.ri ██████████ nato in Costa d'Avorio (EE) il 23/04/1976 C.F. ██████████ e ██████████ nata in Albania (EE) il 30/03/1979 C.F. ██████████ per la quota di un mezzo ciascuno, in forza dell'Atto di Compravendita del 22/02/2007 rogato dal Notaio Dott. Luca Restai di Chianciano Terme (SI) Repertorio n.2974/1582 dalle ██████████ nata il 20/08/1930 a Piegaro (PG) C.F. ██████████ in ragione di 2/4 del diritto di proprietà, ██████████ nata il 05/06/1925 a Piegaro (PG) C.F. ██████████ in ragione di 1/4 del diritto di proprietà e ██████████ nata il 3/06/1950 a Piegaro (PG) in ragione di 1/4 del diritto di proprietà.

Alla ██████████) la quota di piena proprietà di 1/8 degli immobili era pervenuta con successione devoluta per legge, in morte di ██████████) deceduta il 28/04/1997, registrata il 27/10/1997 al Rep. n°8/904 dell'Ufficio del Registro, trascritta il 20/01/2000 ai nn. 541/390, della quale risulta trascritta accettazione tacita dell'eredità in data 15/07/2016 ai nn. 17179/12230; mentre un ulteriore quota di piena proprietà di 1/8 era pervenuta per successione devoluta per legge, in morte di ██████████ (C.F. ██████████) deceduto il 15/12/2000 registrata il 14/06/2001 al Rep. n°48/990 dell'Ufficio del Registro, trascritta il 10/05/2003 ai nn. 13058/8542, della quale risulta trascritta accettazione tacita dell'eredità in data 03/03/2007 ai nn. 7480/4283.



Alle [redacted] e R [redacted]

[redacted] ciascuna per la quota di piena proprietà di 4/20, gli immobili erano pervenuti in virtù di atti anteriori al 1 gennaio 1963; mentre la quota di piena proprietà di 1/20 ciascuna, era pervenuta in forza di successione legittima in morte di [redacted] (C.F. [redacted]) deceduta il 12/03/1997 registrata il 05/12/1997 al Rep. n°13/907 dell'Ufficio del Registro, trascritta il 8/02/2000 ai nn. 2742/1958, della quale risulta trascritta accettazione tacita dell'eredità in data 15/07/2016 ai nn. 17178/12229.

Alla Sig.ra [redacted] era pervenuta un'ulteriore quota di piena proprietà di 5/20 in forza di successione testamentaria di [redacted] (C.F. [redacted]) deceduta il 17/06/2005, di cui per il subalterno 12, registrata il 15/06/2005 al Rep. n°33/1107 dell'Ufficio del Registro, trascritta il 14/08/2006 ai nn. 29226/17551; mentre per il subalterno 11, il 23/01/2007 al Rep. n°89/1124 dell'Ufficio del Registro, trascritta il 17/03/2007 ai nn. 9198/5301. Accettazione tacita dell'eredità di [redacted] deceduta il 17/06/2005, risulta trascritta in data 3/03/2007 ai nn. 7479/4282 da parte dell'erede Rossi Imola.

Verifica della regolarità edilizia-urbanistica

Dall'accesso atti presso il Comune di Piegara non è stato trovato il titolo abilitativo che ha permesso alla scrivente di eseguire la verifica edilizia-urbanistica dell'immobile.

Formazione di lotti

Vista l'esigua entità dei beni pignorati si procede alla definizione di un unico lotto.

Descrizione analitica dei beni pignorati

Così come già indicato, l'immobile è sito nel centro storico del Comune di Piegara, in via del Cassero n.6 con affaccio del prospetto principale su piazzale comunale



(Allegato "1").

Il fabbricato, che si desume sia di carattere storico, presenta una struttura in muratura portante "a sacco" in pietra e tufo, mentre i solai sono in legno come pure la copertura a padiglione con manto in coppi e gronde in rame.

Il compendio immobiliare ha esposizione da nord/ovest a nord-est e si sviluppa su più livelli. Da via del Cassero è presente l'ingresso al vano scala dell'appartamento (sub 12) con due ripostigli, ed il magazzino che ha anche accesso autonomo da via dei Riuniti (sub 11) il quale si presenta con pareti intonacate ed impianto elettrico.

Al piano primo è presente la cucina, il bagno e il soggiorno, mentre al secondo piano sono presenti due camere ed un wc dove è possibile accedere con gradini al sottotetto non abitabile. L'immobile si presenta in scadente stato manutentivo. Il portoncino d'ingresso è in legno, come anche le porte interne e gli infissi dotate di vetro singolo, mentre le persiane sono in legno. I pavimenti sono in graniglia, mentre i rivestimenti sono in ceramica.

L'impianto di riscaldamento di cui non è possibile verificare il funzionamento si compone di caldaia ed elementi radianti in alluminio oltre che una stufa a legna.

L'impianto elettrico risulta in parte del tipo sottotraccia ed in parte esterno.

Censo, livello, uso civico

Il complesso immobiliare in analisi non è gravato da diritti di superficie, servitù pubbliche e/o usi civici.

Spese fisse di gestione o di manutenzione

Trattandosi di immobile non condominiale, non si è a conoscenza di spese di gestione, ma a giudizio della scrivente si rende necessario un intervento di ristrutturazione con particolare riferimento al tetto per la quale il Tenente della Polizia Locale Sabatini Tiziana durante un sopralluogo ha riferito che il Comune di



Piegaro ha dovuto eseguire un intervento di messa in sicurezza della copertura (Allegato "4"). Nel merito il Comune non ha provveduto a quantificare gli importi dovuti.

Stima del compendio

Il procedimento estimativo ritenuto più congruo, considerando la presenza di beni simili, è basato sul metodo di confronto in stretto riferimento alle MCA (Market Comparison Approach) ovvero ai prezzi applicati nelle recenti compravendite di immobili simili ubicati nella zona a quella presa in esame aventi analoghe caratteristiche, ancorché previo confronto dell'andamento del trend immobiliare dedotto dall'analisi delle tabelle OMI, le tabelle IMU del Comune di Piegaro e del "listino dei prezzi degli immobili" sulle piazze dell'Umbria edito della Camera di Commercio di Perugia.

Tale procedimento si articola nelle seguenti fasi:

- individuazione della natura, della destinazione e delle caratteristiche dei beni;
- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzatisi nella zona per beni simili;
- individuazione di un parametro tecnico di comparazione tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di un valore medio unitario, determinato dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita di beni simili realizzatisi di recente nel luogo di analisi;
- definizione delle maggiorazioni e/o detrazioni, per portare il bene oggetto di valutazione nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trova all'attualità.

Nel formulare i valori per la presente stima, oltre ad individuare le variazioni che incidono sulla determinazione del prezzo di mercato nei paragrafi precedenti, sono stati consultati alcuni operatori del luogo e desunti i valori comparabili di mercato di cui si ha traccia in quanto estratti da Aziende specializzate.



Quanto ai valori unitari attribuiti per la destinazione d'uso verranno utilizzati gli opportuni criteri di ponderizzazione al fine di determinare il corretto valore, in particolare del fondo per il 40%.

Sulla base delle indagini e rilevazioni di mercato eseguite risulta che per il bene oggetto di stima, stante anche le condizioni del fabbricato, il valore di mercato da attribuire al mq di superficie commerciale (comprensiva della muratura portante) è pari ad € 370,00, pertanto sarà determinato il valore del compendio immobiliare secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE TIPOLOGIA	SUP. (Mq)	COEFF.P ONDER.	SUP.COMM. (Mq)	VAL. UNIT. (€ / m ²)	VALORE TOTALE (€)
Appartamento (sub 12)	144	100%	144	370,00	€ 53.280,00
Magazzino (sub 11)	25	40%	10	370,00	€ 3.700,00
TOTALE VALORE					€ 56.980,00

Considerata l'attuale situazione in cui si presenta l'immobile, si ritiene necessario abbattere tale valore del 10% per mancanza di garanzie da vizi occulti: - € 5.698,00

Alla luce di quanto sopra esposto, il valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni, allo stato di fatto e di diritto in cui si trova, ammonta ad € 51.282,00, che si arrotonda in **€ 51.000,00 (euro cinquantunomila/00)**.

~•~

Il tecnico scrivente con la presente relazione ritiene di aver assolto all'incarico affidatogli, ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

In fede.



Foligno, 26/09/2025

II PERITO ESTIMATORE

Geom. Elisa Della Vedova

(Firmato digitalmente (D.Lgs. 82/2005 s.m.i.))



Distinta degli allegati:

Allegato "1"- Documentazione fotografica;

Allegato "2" - Documentazione catastale e ipocatastale;

Allegato "3" - Atto di provenienza;

Allegato "4" - Documenti visionati e mostrati dal Tenente di Polizia locale del
Comune di Piegaro;

Allegato "5" - Attestazione Agenzia delle Entrate.

