

**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 293/2023**

**PROMOSSA**

**OLYMPIA S.P.V. S.R.L.**

(Avv. Luca Patalini)

**CONTRO**

**PABON CRUZ MANUEL MESSIAS – AYALA IPIALES LILIAN**

**MARIBEL**

**- RELAZIONE DI PERIZIA -**

Con ordinanza trasmessa a mezzo pec il 15/04/2024 il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia Dott.ssa Sara Fioroni assegnava al sottoscritto C.T.U. Geom. Mirco Radicioni la perizia relativa all'esecuzione immobiliare sopra menzionata.

Il sottoscritto dopo aver dato comunicazione telematica dell'accettazione dell'incarico in data 05/05/2024 riceveva dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari l'incarico di rispondere al seguente quesito provveda il c.t.u.

Preliminarmente al controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 co 2 c.p.c. 498 co 2, 599 co 2.

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 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) e di altri diritti parziali, ovvero:

indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori eseguiti;

- 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 precedente;
- 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 il 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 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 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;

Il sottoscritto in adempimento all'incarico ricevuto, dopo aver esaminato gli atti dell'esecuzione immobiliare relativi al bene pignorato aver eseguito i necessari accertamenti e rilievi ha redatto la seguente relazione peritale:

#### **- PIGNORAMENTO -**

Il pignoramento trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia il 10/01/2024 al n. 938/766 a cui la presente esecuzione immobiliare n. 293/23 fa riferimento colpisce relativamente a ciascuna quota di proprietà degli esecutati i seguenti beni immobili:

**COMUNE DI GUBBIO N.C.E.U.**

1) Foglio 137 part.IIIa 322 sub.14 Cat. A/3 Cl.1 vani 5,5 R.C. €. 278,37;



Così è annotato nel citato atto di pignoramento contro **[REDACTED]**

**[REDACTED]**

Dall'esame della documentazione tecnica allegata al fascicolo della presente esecuzione immobiliare la stessa è risultata completa ad eccezione come sotto indicato della notifica ex art. 599.

**- PRECISAZIONI -**

Dall'esame della documentazione, catastale acquisita dallo scrivente, ipotecaria dal controllo del titolo di provenienza presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia si è ravvisato quanto segue:

**Premesso che dall'elaborato planimetrico del 21/01/08 il bene immobile di cui si parla è diviso in due parti rappresentate dal sub. 11 e sub. 13.**

**Il sub. 11-13 sono stati poi soppressi creando il sub. 14 come da elaborato del 15/10/08 ed elenco dei subalterni assegnati e attuale planimetria catastale.**

La provenienza del bene oggetto di pignoramento come indicato nella relazione notarile allegata al fascicolo della procedura esecutiva indica la provenienza del bene con atto del Notaio Bossini Giuseppe repertorio n. 47337/10704 del 31/03/2008, trascritto al n. 6251 il 10/04/08 con tale atto **[REDACTED]** per l'usufrutto e **[REDACTED]** per la piena proprietà, vendono agli esecutati il bene identificato al N.C.E.U. Fog. 137 part.IIa 322 sub. 11 ora sub. 14 con i relativi diritti pari ad  $\frac{1}{2}$  sulla piccola adiacente corte di terreno identificata al Foglio 137 part.IIa 1182, stando all'elaborato planimetrico del 07/01/2008 **QUESTO RAPPRESENTA LA PRIMA VENDITA** con lo stesso atto come **SECONDA VENDITA** trascritta al n.



6252 del 10/04/08 [redacted] e [redacted] per l'usufrutto di  $\frac{1}{2}$  ciascuno [redacted] e [redacted] per  $\frac{1}{2}$  ciascuno della nuda proprietà vendono agli esecutati il bene identificato al N.C.E.U. al Foglio 137 part.lla 322 sub. 13 om. sub. 14, con i relativi diritti pari ad  $\frac{1}{2}$  sulla piccola adiacente corte di terreno identificata al Foglio 137 part.lla 1182.

**Pertanto da ciò si ravvisa la necessità dell'aggiornamento della relazione notarile inserendo anche la seconda vendita, oltre a inserire nel pignoramento i diritti pari ad  $\frac{1}{2}$  così come pervenuti dai due atti sopra descritti della piccola corte rappresentata dalla part.lla 1182 del Foglio 137.**

**2) Accertamento della proprietà degli immobili al momento del pignoramento;**

Come indicato nella relazione notarile ipocatastale storico ventennale allegata al fascicolo della procedura esecutiva la proprietà oggetto di pignoramento è pervenuta agli esecutati per atto di compravendita del notaio Boemi Giuseppe repertorio n. 47337/10704 del 31/03/08 trascritto il 10/04/08 al n. 6251 per quanto concerne la prima vendita **Fog. 137 part. 322 sub. 11, ma non sono indicati i diritti pari ad  $\frac{1}{2}$  su corte pertinenziale Fog. 137 part. 1182, da [redacted] nata a [redacted] il [redacted] per l'usufrutto e [redacted] nata a [redacted] il 10/06/00 per la piena proprietà, la seconda vendita trascritta in pari data al n. 6252 **Fog. 137 part. 322 sub. 13** e diritti pari ad  $\frac{1}{2}$  su corte pertinenziale Fog. 137 part. 1182 da [redacted] nato a [redacted] il 10/04/33, [redacted] nata a [redacted] il 8/05/46 per l'usufrutto di  $\frac{1}{2}$  ciascuno, [redacted] nata a [redacted] il**



30/06/67 e **Passquale Marzulli** nato a Orune il 6/04/69 per ½ ciascuno della nuda proprietà.

#### 4) Descrizione analitica dei beni.

Il bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva è rappresentato da una porzione di fabbricato sito in Comune di **Cubbio frazione Casimiroca**

**Strada del Sasso Rosso n. 15**

Il fabbricato si erige in 2 piani fuori terra più piano terreno e comprende tre unità immobiliari, è realizzato con una struttura portante in muratura, solai di piano e copertura in latero cemento, tetto del tipo a capanna con soprastante manto di copertura in tegole, le tamponature esterne sono parte in pietra per un'altezza di circa ml. 1,25 la rimanente parte in mattoni faccia vista.

Non vi è costituzione di condominio.

L'appartamento in esame è ubicato al piano terreno con ingresso dalla corte comune dotata di cancello carrabile in ferro e pavimentata con mattonelle in porfido montate ad opera incerta, tutta la corte è recintata con rete metallica, e ringhiera in ferro, la Via del Sasso Rosso si immette in quella principale di Via dell'Assino,

Della superficie complessiva di circa mq. 96,00 è suddiviso in ingresso, cucina, due bagni, due camere, soggiorno, piccolo locale adibito a c.t. con accesso dalla corte del fabbricato.

I pavimenti sono in mattonelle di monocottura di varie forme e colori, le finestre in pvc con vetro camera con oscuramenti del tipo a sportellone in legno, le porte interne in legno tamburato,



Tutti i vani sono provvisti di impianto di illuminazione elettrico ed industriale, vi è l'impianto dell'acqua fredda e calda, telefonico, citofonico, quello di riscaldamento è del tipo a termosifone con corpi radianti ad elementi in alluminio e caldaia a metano, nell'ingresso non è presente la sola predisposizione per il termosifone.

L'immobile risulta attualmente occupato dagli esecutati e si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

#### **4) Verifica della regolarità urbanistica dell'immobile.**

Dall'esame del titolo di provenienza sopra indicato il fabbricato che comprende l'immobile in estimazione è stato edificato ante 1967 ed è stato oggetto di lavori di ristrutturazione autorizzati con D.I.A. prot. n. 2679 del 23/01/01 e concessione in sanatoria n. 3 del 28/01/01.

Il comune di Gubbio su richiesta del c.t.u. ha trasmesso la documentazione tecnica relativa al permesso di costruire in sanatoria n. 2 e n. 3 del 28/01/08 prot. n. 4040 – 4041, che nello specifico riguardano la costruzione di un garage, di un fondo e di una cantina adiacenti all'appartamento in esame esclusi dalla presente procedura e della D.I.A. prot. n. 2679.

Il grafico che rappresenta l'immobile in estimazione corrisponde alla planimetria catastale e allo stato dei luoghi.

**Non è presente certificato di abitabilità.**

#### **5) Individuazione catastale dei beni pignorati.**

Dall'aggiornamento delle visure catastali eseguite presso l'U.T.E. di Perugia i beni immobili di cui si parla risultano così censiti:

**N.C.E.U. del Comune di Gubbio**



Foglio 137 part.IIIa 322 sub.14 ex sub. 11 e 13 Classe 1 vani 5,5 Cat. A/3

R.C. € 278,37;

risultano intestati a:

- **[REDACTED]**
- **[REDACTED]**

le vulture catastali risultano aggiornate.

#### 6) coerenze

Il bene immobile oggetto di pignoramento confina con beni **[REDACTED]**

**[REDACTED]** parti comuni, s.a.;

#### 7) Eventuale presenza di gravami che ostacolano l'immediato utilizzo dei beni pignorati;

L'immobile risulta attualmente occupato dagli esecutati e dai due figli;

#### 8) Aggiornamenti ipotecari relativi ai beni pignorati.

Dall'esame della relazione notarile allegata alla procedura esecutiva ed ai relativi aggiornamenti a tutto il 25/07/24 i beni di cui trattasi risultano così gravati:

- ipoteca volontaria di € 193.200,00 iscritta il 10/04/2008 al n. 11207/2534 a favore della Unicredit Banca per La Casa S.P.A
- Pignoramento immobiliare trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia il 10/01/2024 al n. 938/766 a favore di Olympia SPV s.r.l.;

#### 9) proprietari nel ventennio

Al ventennio la proprietà era la seguente:

**[REDACTED]** per l'usufrutto e **[REDACTED]**

nata a **[REDACTED]** per la piena proprietà, **[REDACTED]**



il [0/04/39, Maria Martucci] nata a [Gubbio il 8/05/96] per l'usufrutto di  $\frac{1}{2}$  ciascuno, [Roberta Marsili nata a Gubbio il 30/06/67] e [Pasquale Maraglio] nato a [Orvieto il 6/04/69] per  $\frac{1}{2}$  vendono ciascuno per i propri diritti agli esecutati.

## 10) Valutazione

Al fine della valutazione degli immobili oggetto di pignoramento ho ritenuto opportuno adottare il seguente metodo:

sinтетico comparativo (parametro adottato il mq.) cioè raffrontando gli immobili in estimazione con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli oggetto di recenti compravendite e valutazioni, mediandoli poi con i valori estrapolati dal bollettino dei prezzi del Borsino Immobiliare dell'Umbria e quelli pubblicati dall'O.M.I. (osservatorio del mercato immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate.

Ad oggi il settore immobiliare risente ancora della crisi iniziata negli anni 2009 tale crisi anche se dal 2021 è stata segnalata una ripresa del mercato immobiliare, focalizzato soprattutto su immobili di particolare pregio, o altri da destinare a reddito.

In considerazione di tale fatto si è cercato per quanto possibile di adattare i prezzi medi a mq. desunti dalle comparazioni sopra enunciate, tenendo oltre modo conto nel prezzo medio attribuito a mq. dei seguenti parametri:

- La disponibilità dell'immobile;
- L'attuale stato di manutenzione e conservazione;
- Della regolarità urbanistica;
- Dell'anno di costruzione;



- Della consistenza e destinazione;

e di ogni altro fattore che può influenzare positivamente o negativamente il valore di mercato.

Nel prezzo medio attribuito a mq. è stata considerata anche l'incidenza della relativa corte.

Inoltre nel determinare il valore di stima si avrà riguardo dell'andamento delle aste giudiziarie svolte dal Tribunale di Perugia.

Infatti si cercherà di addivenire ad un valore di stima che si avvicini maggiormente a quello del più probabile valore di mercato, allo scopo di evitare che l'asta vada deserta sino a quando tale valore non si riduca a quello che i partecipanti ritengono reale e conveniente, oltre ad avere un valore finale di stima che solleciti la partecipazione del maggior numero degli aspiranti acquirenti, in modo tale da addivenire all'aggiudicazione sin dal primo esperimento di gara.

In conformità ai criteri di stima sopra citati avremo:

**Lotto unico**

**Abitazione piano terra**

mq. 97,00\*1.100,00 = €. 106.700,00

che rappresenta il prezzo base d'asta da inserire nel relativo bando di vendita

**II) Ad individuare altre spese utili all'acquirente**

Per quanto potuto accertare non sussistono altre spese se non quelle relative alla richiesta dell'abitabilità che cautelativamente possono considerarsi in €.  
4.000,00.

La presente relazione si compone di:



- n. 16 pagine dattiloscritte;
- fotografie;
- planimetrie catastali ed estratti di mappa;
- aggiornamento visure ipotecarie e catastali;
- precedenti urbanistici;
- bando di vendita;

Perugia li 25/07/2024



**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA****ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 70/25 RIUNITA ALLA N. 293/23****PROMOSSA****OLYMPIA S.P.V. S.R.L.**

(Avv. Luca Patalini)

**CONTRO****PABON CRUZ MANUEL MESIAS - AYALA IPALES LILIAN****MANUEL****RELAZIONE DI PERIZIA**

Con ordinanza trasmessa a mezzo pec del 21/05/2025 il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia Dott.ssa Sara Fioroni, a seguito della riunione della procedura esecutiva n. 70/25 alla n. 293/23 assegnava al sottoscritto C.T.U. Geom. Mirco Radicioni la perizia relativa all'esecuzione immobiliare sopra menzionata,

Il sottoscritto dopo aver dato comunicazione telematica dell'accettazione dell'incarico in data 28/05/2025 riceveva dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari l'incarico di rispondere al seguente quesito provveda il c.t.u.

Preliminarmente al controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 co 2 c.p.c. 498 co 2, 599 co 2.

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 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 eseguiti;

- 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,



differenzia urbanistico – edilizia, differenzia 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 precedente;

- 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 il 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 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 urbanistica – 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;

Il sottoscritto in adempimento all'incarico ricevuto, dopo aver esaminato gli atti dell'esecuzione immobiliare relativi al bene pignorato aver eseguito i necessari accertamenti e rilievi ha redatto la seguente relazione peritale:

**- PREMESSA -**

Il pignoramento trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia il 23/04/2025 al n. 8476 a cui la presente esecuzione immobiliare n. 70/25 fa riferimento colpisce relativamente a ciascuna quota di proprietà degli esecutati i seguenti beni immobili:

**COMUNE DI GUBBIO N.C.E.U.**



1) Foglio 137 part.IIa 322 sub. 1 ente comune;

Così è annotato nel citato atto di pignoramento contro **Pabon Cruz Manuel**

**Mesias e Ayala Ipiates Lilian Maribel**

Dall'esame della documentazione tecnica allegata al fascicolo della presente esecuzione immobiliare la stessa è risultata completa.

**- PRECISAZIONI -**

Dall'esame della documentazione, catastale acquisita dallo scrivente, e ipotecaria e dal controllo del titolo di provenienza presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia si è ravvisato quanto segue:

**Premesso che dall'elaborato planimetrico del 21/01/08 il bene immobile di cui si parla è diviso in due parti rappresentate dal sub. 11 e sub. 13.**

**Il sub. 11-13 sono stati poi soppressi creando il sub. 14 come da elaborato del 15/10/08 ed elenco dei subalterni assegnati e attuale planimetria catastale.**

La provenienza del bene oggetto di pignoramento come indicato nella relazione notarile allegata al fascicolo della procedura esecutiva indica la provenienza del bene con atto del Notaio Boemi Giuseppe repertorio n. 47337/10704 del 31/03/2008, trascritto al n. 6251 il 10/04/08, con tale atto **Mattiacci Maria** per l'usufrutto e **Marsili Roberta** per la nuda proprietà, vendono agli esecutati il bene identificato al N.C.E.U. Fog. 137 part.IIa 322 sub. 11 (ora sub. 14) con i relativi diritti pari ad  $\frac{1}{2}$  sulla piccola adiacente corte di terreno identificata al Foglio 137 part.IIa 1182, e proporzionali diritti sulla corte comune rappresentata dalla part.IIa 322 sub. 1 ente comune. stando all'elaborato planimetrico del 07/01/2008 **QUESTO**



**RAPPRESENTA LA PRIMA VENDITA** con lo stesso atto come **SECONDA VENDITA** trascritta al n. 6252 del 10/04/08 **Maria Mattiacci** e **Pietro Marsili** per l'usufrutto di  $\frac{1}{2}$  ciascuno, **Roberta Marsili e Pasquale Maragliu** per  $\frac{1}{2}$  ciascuno della nuda proprietà vendono agli esecutati il bene identificato al N.C.E.U. al Foglio 137 part.IIa 322 sub. 13 (ora sub. 14), con i relativi diritti pari ad  $\frac{1}{2}$  sulla piccola adiacente corte di terreno identificata al Foglio 137 part.IIa 1182 e con i proporzionali diritti sulla corte comune rappresentata dalla Part.IIa 323 sub. 1 ente comune.

Pertanto da ciò si ravvisa la necessità dell'aggiornamento della relazione notarile inserendo anche la seconda vendita.

**2) Accertamento della proprietà degli immobili al momento del pignoramento;**

Come indicato nella relazione notarile ipocatastale storico ventennale allegata al fascicolo della procedura esecutiva la proprietà oggetto di pignoramento è pervenuta agli esecutati per atto di compravendita del notaio Boemi Giuseppe repertorio n. 47337/10704 del 31/03/08 trascritto il 10/04/08 al n. 6251 per quanto concerne la prima vendita **Fog. 137 part. 322 sub. 11, diritti pari ad  $\frac{1}{2}$  su corte pertinenziale Fog. 137 part. 1182, proporzionali diritti sul bene comune non censibile Foglio 137 part.IIa 322 sub. 1** da **Maria Mattiacci** nata a **Gubbio il 8/5/46** per l'usufrutto e **Roberta Marsili** nata a **Gubbio il 3/1/67** per la nuda proprietà, la seconda vendita trascritta in pari data al n. 6252 **Fog. 137 part. 322 sub. 13, diritti pari ad  $\frac{1}{2}$  su corte pertinenziale Fog. 137 part. 1182, proporzionali diritti sul bene comune non censibile Foglio 137 part.IIa 322 sub. 1** da



**Pietro Marsili** nato a Gubbio il 10/04/39, **Maria Mattiacci** nata a Gubbio il 8/05/46 per l'usufrutto di ½ ciascuno, **Roberta Marsili** nata a Gubbio il 30/06/67 e **Pasquale Maragliu** nato a Orune il 6/04/69 per ½ ciascuno e solidamente per l'intera di nuda proprietà.

#### **4) Descrizione degli immobili**

Si omette la descrizione analitica dei beni in quanto già indicati nella relazione relativa alla procedura n. 293/23 ad eccezione di:

La corte pertinenziale identificata con la part.lla 322 sub. 1 riguarda il piazzale condominiale antistante il fabbricato che comprende l'immobile in esame risulta recintata e dotata di ingresso con cancello carrabile e pavimentata con mattonelle in porfido.

#### **5) Verifica della regolarità urbanistica dell'immobile.**

Si omette la descrizione in quanto già indicata nella relazione relativa alla procedura n. 293/23;

#### **6) Individuazione catastale dei beni pignorati.**

Dall'aggiornamento delle visure catastali eseguite presso l'U.T.E. di Perugia i beni immobili di cui si parla risultano così censiti:

##### **N.C.E.U. del Comune di Gubbio**

Foglio 137 part.lla 322 sub.14 ex sub. 11 e 13 Classe 1 vani 5,5 Cat. A/3

R.C. €. 278,37;

risultano intestati a:

- **Pabon Cruz Manuel Mesias** nato in Ecuador il 25/12/1977;
- **Ayala Ipiales Lilian Maribel** nata in Ecuador il 10/03/1982

le vulture catastali risultano aggiornate.



Foglio 137 part.lla 322 sub. I bene comune non censibile.

#### **7) coerenze**

Si omette la descrizione in quanto già indicata nella relazione relativa alla procedura n. 293/23;

#### **8) Eventuale presenza di gravami che ostacolano l'immediato utilizzo dei beni pignorati;**

Si omette la descrizione in quanto già indicata nella relazione relativa alla procedura n. 293/23;

#### **9) Aggiornamenti ipotecari relativi ai beni pignorati.**

Dall'esame della relazione notarile allegata alla procedura esecutiva ed ai relativi aggiornamenti a tutto il i beni di cui trattasi risultano così gravati:

- ipoteca volontaria di E. 193.200,00 iscritta il 10/04/2008 al n. 11207/2534 a favore della Unicredit Banca per La Casa S.P.A
- Pignoramento immobiliare trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia il 10/01/2024 al n. 938/766 a favore di Olympia SPV s.r.l.;
- Pignoramento trascritto il 23/04/25 al n. 8476 a favore di Olympia SPV s.r.l.;

#### **10) proprietari nel ventennio**

Si omette la descrizione in quanto già indicata nella relazione relativa alla procedura n. 293/23;

#### **11) Valutazione**

Si omette la descrizione in quanto già indicata nella relazione relativa alla procedura n. 293/23 con la seguente precisazione:

Il valore di mercato da inserire quale prezzo base d'asta nel relativo bando di



vendita come determinato nella prima relazione e pari ad €. 106.700,00 tiene conto anche dell'incidenza della corte comune così come inserita nell'estensione del pignoramento trascritto il 23/04/25 al n. 8476 a favore della Olympia SPV s.r.l.

**12) Ad individuare altre spese utili all'acquirente**

Si omette la descrizione in quanto già indicata nella relazione relativa alla procedura n. 293/23;

La presente relazione si compone di:

- n. 13 pagine dattiloscritte;
- fotografie;
- planimetrie catastali ed estratti di mappa;
- aggiornamento visure ipotecarie e catastali;
- bando di vendita;

Perugia li 20/06/2025



Geom. Mirco Radicioni

