

TRIBUNALE DI PERUGIA
3^ SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Es. Imm. n. **308/2024** R.G.E.I.

OMISSIS

contro

OMISSIS

Oggetto: **RELAZIONE DELL'ESPERTO**

Ill.ma Sig.ra Giudice dell'Esecuzione,

Dott.ssa Sara Fioroni,

la S.V. in data 12/03/2025 nominava il sottoscritto, Geom. Massimo Cecera, nato a Perugia il 23/08/1959, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia al n. 2752 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Perugia al n. 391, con studio a Perugia in Corso Cavour n. 20, Esperto nell'esecuzione immobiliare in oggetto. Il giorno 21/03/2025 l'incarico veniva accettato e veniva prestato il giuramento di rito mediante deposito telematico.

Allo scopo di rispondere alle domande del quesito, in primo luogo lo scrivente accedeva in varie date per via telematica l'Ag. delle Entrate - Ufficio del Territorio di Perugia sia Catasto sia Pubblicità Immobiliare per le richieste delle planimetrie e per le visure. Quindi presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Umbertide per l'accesso agli atti per l'esame delle autorizzazioni edilizie.

Il giorno 18/04/2025 veniva fissato il primo sopralluogo che, su richiesta dell'esecutato, veniva di concerto con il custode spostato al 30/04/2025. In tale data unitamente all'esecutato ed al custode lo scrivente eseguiva sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione.

Al termine delle indagini lo scrivente redigeva la presente relazione.

1 – ESAME DOCUMENTAZIONE

Iscrizione a ruolo 19/12/2024, deposito Istanza di Vendita 30/01/2025.

a – art. 567 c.2 cpc Certificazione Sostitutiva Notarile depositata il 30/01/2025 nei termini previsti.

b – art. 498 c.2 cpc L'avviso ai creditori iscritti non è stato depositato perché non ce ne sono altri oltre al precedente alla data di iscrizione a ruolo.

c – art. 599 c.2 cpc L'avviso ai comproprietari non è stato depositato perché non ce ne sono.

Le planimetrie catastali sono state richieste direttamente dallo scrivente.

2 – IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'oggetto di pignoramento e del presente giudizio di esecuzione immobiliare è costituito da un fabbricato ad uso promiscuo abitazione e rimesse agricole, fabbricato agricolo ad uso forni per essiccazione tabacco, tettoie agricole ad uso rimesse, il tutto con terreno pertinenziale, posto in Umbertide, loc. Badia di Montecorona n. 246/B, in zona Pian d'Assino ed individuato catastalmente come segue:

Catasto dei Fabbricati del Comune di Umbertide

1) Fgl. 76 – Part. 62 Sub. 2 – Cat. C/2 – Cl. 2 – Cons. 157 mq – P.T. – Rendita € 324,34 – Sup. Cat. 159 mq;

- 2) Fgl. 76 – Part. 62 Sub. 4 – Cat. D/7 – Rendita € 1.242,00 – P.T.;
- 3) Fgl. 76 – Part. 62 Sub. 9 – Cat. A/2 – Cl. 4 – Cons. 6,5 vani – P.T.1 – Rendita € 570,68 – Sup. Cat. Tot. 139 mq.
- 4) Fgl. 76 – Part. 62 Sub. 5 – Cat. C/6 – Cl. 2 – Cons. 40 mq – P.T. – Rendita € 51,65
Sup. Cat. 47 mq;
- 5) Fgl. 76 – Part. 62 Sub. 7 – Cat. C/6 – Cl. 2 – Cons. 108 mq – P.T. – Rendita € 139,44 – Sup. Cat. 117 mq;
- 6) Fgl. 76 – Part. 62 Sub. 8 – Cat. C/6 – Cl. 2 – Cons. 25 mq – P.T. – Rendita € 32,28
Sup. Cat. 30 mq.

Il tutto con diritti sul BCNC Fgl. 305 – Part. 62 Sub. 1 costituito dalla corte comune.

Intestazione

- Omissis nato a Citta' di Castello il 18/09/1971 (CF Omissis) proprietà per l'intero.

L'attuale intestazione catastale risulta corretta.

Il tutto come si evince dalle visure del Catasto Fabbricati (**All. n. 1 – 2**).

L'area è indicata in Catasto Terreni del Comune di Umbertide

Fgl. 76 – Part. 62 – Ente Urbano – Sup. 0.62.03.

Visura Catasto Terreni (**All. n. 3**).

3 – PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE PROVENIENZA – ESAME PIGNORAMENTO

Quanto alla quota di 1/9 la proprietà perveniva a Omissis a seguito di successione del sig. Omissis deceduto il 18/11/1998 e di cui alla Denuncia di Successione registrata all'Uff. del Registro di città di Castello al n. 44 vol. 347.

Quanto alla quota di 8/9 la proprietà perveniva a seguito di Atto di Donazione e contestuale Atto di Divisione a rogito del notaio Dott. Francesco Panni del 29/06/2005

repertorio n. 72187, registrato a Gualdo Tadino il 07/07/2005 al n. 163 e trascritto a Perugia il 07/07/2005 al n. 13657 e 13658.

Risulta trascritto Atto di Accettazione Tacita di Eredità della quota di 1/9 conseguente alla Denuncia di Successione del sig. Omissis a rogito del notaio Dott.ssa Elisabetta Carbonari del 01/09/2017 rep. 21410/11497 trascritto a Perugia il 11/09/2017 al n. 16074 come da nota di trascrizione allegata (**All. n. 4**).

L'atto di pignoramento è corretto e l'identificazione è conforme ai dati catastali.

4 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

4.1 – Descrizione

Gli immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da un fabbricato ad uso promiscuo, abitativo e rimesse con riconoscimento dei requisiti di ruralità, elevato su due piani fuori terra, un fabbricato ad uso forni per essiccazione tabacco con tettoie ed una tettoia ad uso di rimessa elevate sul solo piano terra con circostante area pertinenziale, il tutto situato in Comune di Umbertide, loc. Badia di Montecorona n. 246/B in prossimità della SP del Pian d'Assino.

Le costruzioni risultano essere edificate in diverse date, e più specificatamente:

- Il fabbricato abitativo originario edificato ante il 1940 (già riprodotto nella mappa catastale rilevata in quegli anni) è stato poi ristrutturato nel corso degli anni fino al suo stato attuale conseguente agli interventi realizzati nel 2006;
- I forni di essiccazione e le tettoie risultano edificati intorno agli anni 1980 e successivamente portati al loro stato attuale nel 2002.

4.1.1 – Fabbricato Abitativo ad uso promiscuo (Part. 62 Sub. 9 – 7 – 5)

Si tratta di un fabbricato ad uso promiscuo, cioè destinato in parte a rimesse attrezzi ed in parte ad abitazione, una parte realizzata con struttura portante costituita da travi e pilastri in calcestruzzo armato elevata sul solo piano terra ed una parte realizzata con struttura portante in ferro elevata su due piani. Il tutto con tetto a due falde, tamponature in blocchi di laterizio intonacati e tinteggiati.

Internamente la porzione abitativa (Part. 62 Sub. 9) è composta al piano terra da cucina/soggiorno, bagno con antibagno e due ripostigli. Il soggiorno è stato ampliato realizzando un divisorio interno ed occupando parte della rimessa (Part. 62 Sub. 7) come evidenziato in giallo nell'elaborato planimetrico allegato. Una scala interna conduce al primo piano dove si trovano disimpegno, tre stanze, due bagni, un ripostiglio ed una terrazza sul lato est.

Le finiture sono costituite al piano terra da pavimenti in piastrelle di ceramica monocottura, rivestimenti del piano cottura e dei bagni in piastrelle di ceramica monocottura, pareti intonacate e tinteggiate a tempera, infissi di porta in legno tamburato impiallacciato, finestre e porta di accesso in alluminio con vetri camera; al primo piano pavimenti in parquet ad eccezione dei bagni dove sono in piastrelle di ceramica monocottura come i rivestimenti, pareti intonacate e tinteggiate, infissi di porta in legno tamburato impiallacciato, finestre in alluminio con vetri camera e persiane ad ante.

I bagni sono ben accessoriati tutti con lavabo, water e bidet, il bagno principale del primo piano con vasca idromassaggio, gli altri con doccia.

Gli impianti sono quelli idrico, termosanitario con caldaia murale e radiatori in alluminio,

elettrico, tv.

Il tutto verte in buono stato d'uso.

La prima rimessa (Part. 62 Sub. 7) è composta da un unico locale, parte del quale è stato occupato dall'ampliamento del soggiorno (Part. 62 Sub. 9), come evidenziato in giallo nell'elaborato planimetrico allegato, la pavimentazione è in cemento di tipo industriale, gli impianti presenti sono quello elettrico ed idrico, gli infissi di finestra sono in metallo e la porta di accesso metallica è di tipo scorrevole. Il tutto verte in mediocre stato d'uso.

La seconda rimessa (Part. 62 Sub. 5) è anch'essa costituita da un unico locale con accesso sia dall'esterno che dall'interno dell'abitazione, ha infissi in legno e metallici, la porta di accesso scorrevole in PVC e pavimento in cemento con finitura al quarzo. Gli impianti sono quello elettrico ed idrico.

Il tutto verte in buono stato d'uso.

4.1.2 – Fabbricato ad uso forni tabacco (Part. 62 Sub. 4)

Si tratta di una vecchia costruzione per l'essiccazione del tabacco dotata di una struttura in muratura e due tettoie con struttura costituita pilastri e da capriate in metallo e manto in lastre ondulate, una stretta sul lato sud dove si trovano i vecchi bruciatori ed una più ampia sul lato nord. Lo stato d'uso è mediocre e le tettoie sono pavimentate con pavimentazione di tipo industriale in cemento.

4.1.3 – Tettoia (Part. 62 Sub. 2)

Si tratta di una tettoia metallica realizzata circa nel 2003 con struttura in pilastri e travature in metallo e manto di copertura in lamiera grecata. La struttura è stata chiusa su tre lati con tavole di legno e con porte di accesso in PVC scorrevoli, la

pavimentazione è in cemento di tipo industriale. Lo stato d'uso è normale ed è presente l'impianto elettrico.

4.1.4 – Area (Part. 62 Sub. 1)

L'area esterna pertinenziale è completamente recintata e parzialmente pavimentata con pavimentazione industriale in cemento spolverata al quarzo. Sono presenti due cancelli di accesso e sul soprassuolo si rileva la presenza di molto materiale ferroso e non. Sul retro dei forni di essiccazione si rileva la presenza di strutture precarie in metallo per il ricovero di animali da cortile e attrezzi per la coltivazione orticola.

Si ravvisa anche la presenza di attrezzature edili e agricole nonché di rottami e scarti di lavorazioni che andranno smaltiti.

Sul retro della tettoia si rileva la presenza di una piscina prefabbricata rimovibile fuori terra di proprietà dell'esecutato.

4.1.5 – Strutture Demolite (Part. 62 Sub. 8 e parte Sub. 4)

Si rileva la demolizione della stalla e di una parte dei forni del tabacco così come evidenziato in rosso nella nell'elaborato planimetrico e nelle planimetrie allegate.

Il tutto meglio illustrato nelle planimetrie catastali allegate (**All. n. 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 11 – 12**) e nelle fotografie (**All. n. 13**)

5) CALCOLO DELLE SUPERFICI

La superficie reale dell'immobile viene calcolata secondo il criterio della Superficie Esterna Lorda (SEL come definita dal Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard).

Le superfici sono le seguenti:

– Fabbricato Abitativo ad uso promiscuo (Part. 62 Sub. 9 – 7 – 5)

Abitazione Part. 62 Sub. 9

Piano Terra	mq	68,60
Piano Terra (porzione sottratta alla rimessa)	mq	20,00
Piano 1	mq	68,10
Terrazza	mq	9,00

Rimessa Part. 62 Sub. 7

Piano Terra	mq	95,20
-------------	----	-------

Rimessa Part. 62 Sub. 9

Piano Terra	mq	43,40
-------------	----	-------

– Fabbricato ad uso forni tabacco (Part. 62 Sub. 4)

Piano Terra Forni	mq	133,10
Piano Terra Tettoia lato bruciatori	mq	48,90
Piano Terra Tettoia frontale	mq	125,40

– Tettoia (Part. 62 Sub. 2)

Piano Terra Tettoia	mq	163,50
---------------------	----	--------

– Area Pertinenziale (Part. 62 Sub. 2)

Area al netto dei fabbricati circa	mq	5.500,00
------------------------------------	----	----------

6 – VERIFICHE URBANISTICHE – CATASTALI

Dall'accesso agli atti svolto presso il Comune di Umbertide sono risultati reperibili i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione n. 120/2003 del 09/01/2003 rilasciata a Omissis per la realizzazione delle tettoie e la sistemazione e riqualificazione ambientale;

- Permesso di Costruire n. 4940 del 30/03/2006 rilasciato a Omissis per il restauro e risanamento conservativo con cambio di destinazione a fini residenziali del fabbricato;
- Agibilità n. 12796/2007 del 29/08/2007.

Oltre le suddette autorizzazioni amministrative risultano vecchie concessioni edilizie che però risultano ad oggi superate da quelle indicate.

Dal punto di vista urbanistico sono emerse alcune difformità relative a:

- modifiche alla facciata est del fabbricato sono presenti due aperture di finestra al piano terra della rimessa non presenti sul progetto;
- modifica interna al piano terra dell'abitazione per ampliamento del soggiorno inglobando nella casa parte della rimessa;
- demolizione di un forno per tabacco Part. 62 sub. 4 e eliminazione dei divisorii interni dei forni.
- tamponatura con pannelli di legno della tettoia Part. 62 sub. 2.
- nel progetto di ristrutturazione era prevista la costruzione di un ulteriore fabbricato ad uso abitativo di 37 mq con piscina che non è stato realizzato.

Tali modifiche potranno essere sanate con apposita pratica edilizia di SCIA a Sanatoria ad eccezione della tamponatura della tettoia Part. 62 sub. 2 che andrà rimossa.

Dal punto di vista catastale si evidenzia che le planimetrie catastali non rispondono allo stato attuale dell'immobile ed andranno aggiornate sia con apposito tipo mappale al catasto terreni sia con denuncia di variazione al catasto fabbricati.

Come emerge dal Certificato di Destinazione Urbanistica (**All. n. 14**) nel PRG del Comune di Umbertide l'area è posta:

- art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G. AMBITI DI

TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI DEI CORSI D'ACQUA;

- in parte art. 57 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Parte Strutturale ZONA

“E” - AMBITO DELLE AREE DI PARTICOLATE INTERESSE AGRICOLO

- art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G. VIABILITA'
STORICA

- art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G. AMBITI
SENSIBILI DIRILEVANZA ECOLOGICA (Media)

- art. 52 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G. Unità di
Paesaggio delle colline del Trasimeno (UdP6)

Risultano inoltre i seguenti vincoli:

- sono stati dichiarati zona sismica e pertanto soggetto alle prescrizioni di cui alla
legge 02.02.1974 n° 64 e successive;

- non ricadono su “terreno percorso dal fuoco” ai sensi dell’art. 10 della Legge n° 353
del 21/11/2000;

- sono soggetti a vincolo idrogeologico ai sensi dell’art. 1 R.D.L. 30/12/1923 n° 3267 e
s.m.i.

7 – STATO DEGLI IMMOBILI E VINCOLI OPPONIBILI ALLA PROCEDURA

Gli immobili sono attualmente utilizzati dal proprietario. Vincolo opponibile alla
procedura è costituito dal vincolo di inedificabilità totale dell’intera area Fgl. 76 Part. 62
trascritto a Perugia al n. 11848 del 13/06/2006.

8 – CONFINI

La proprietà confina in senso orario Strada Vicinale dell’Assino, Omissis Omissis e
Omissis, Omissis, salvo altri.

9 – VALUTAZIONE

Tenuto conto che lo scopo della presente valutazione è quello di stabilire il prezzo base di partenza per una vendita giudiziaria, l'aspetto economico, preso in considerazione per la determinazione del valore dei beni immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare, è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante un criterio di stima comparativo per confronto di mercato.

Nel caso in esame il valore di mercato è stato determinato secondo la definizione stabilita dal Regolamento (EU) 575/2013 articolo 4 comma 1 punto 76, tenendo conto che tutte le condizioni previste nella esplicitazione non possono essere soddisfatte.

Si evidenzia che nonostante le ricerche effettuate, anche a mezzo di siti specializzati, non sono stati reperiti dati relativi a compravendite di immobili aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto e, per questo motivo (cfr. Codice delle Valutazioni Immobiliari Italian Property Valuation Standard - Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie ABI – IVS International Valuation Standard) sono stati utilizzati i dati reperiti dalle proposte di vendita (Asked Prices), tenendo altresì conto delle fonti ufficiali (OMI, rilevazioni di mercato locali, Borsa Immobiliare dell'Umbria) e delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

Al termine del processo iterativo di stima sono emersi per le abitazioni valori compresi tra €/mq 900,00 ed €/mq. 1.200,00 si è ritenuto quindi opportuno adottare un valore unitario pari ad €/mq 1.100,00.

A questo punto per la stima dell'immobile si è calcolata la Superficie Commerciale attribuendo alle varie porzioni immobiliari uno specifico indice mercantile, la S.C. non è la superficie reale ma è un valore convenzionale espresso in metri quadrati che

rappresenta la **superficie complessiva dell'immobile ponderata** in base agli indici mercantili derivanti dagli usi locali per la commercializzazione degli immobili.

I valori unitari e gli indici adottati sono indicati nella tabella estimativa che costituisce parte integrante della presente relazione (**All. n. 15**), dalla quale possono essere desunti tutti gli elementi estimativi adottati.

Ulteriormente si è operata una detrazione del 10% per vendita giudiziaria ed assenza di garanzia da vizi.

I costi per la regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista urbanistico, catastale e delle demolizioni sono stimati in € 10.000,00 e verranno detratti dal valore dell'immobile.

Nella stima è compresa la suscettività edificatoria per la realizzazione di un edificio di circa 37 mq e di una piscina non realizzati ma potenzialmente ancora realizzabili.

La stima dell'immobile si concretizza quindi come nella tabella allegata ed il valore base è pari ad **€ 305.000,00**.

8 – FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerata la natura dell'immobile si ritiene che questo sia necessariamente da porre in vendita in un unico lotto così come individuato di seguito:

fabbricato ad uso promiscuo abitazione e rimesse agricole, fabbricato agricolo ad uso forni per essiccazione tabacco, tettoie agricole ad uso rimesse, il tutto con terreno pertinenziale, posto in Umbertide, loc. Badia di Montecorona n. 246/B, in zona Pian d'Assino ed individuato catastalmente come segue:

Catasto dei Fabbricati del Comune di Umbertide

1) Fgl. 76 – Part. 62 Sub. 2 – Cat. C/2 – Cl. 2 – Cons. 157 mq – P.T. – Rendita €

324,34 – Sup. Cat. 159 mq;

2) Fgl. 76 – Part. 62 Sub. 4 – Cat. D/7 – Rendita € 1.242,00 – P.T.;

3) Fgl. 76 – Part. 62 Sub. 9 – Cat. A/2 – Cl. 4 – Cons. 6,5 vani – P.T.1 – Rendita € 570,68 – Sup. Cat. Tot. 139 mq.

4) Fgl. 76 – Part. 62 Sub. 5 – Cat. C/6 – Cl. 2 – Cons. 40 mq – P.T. – Rendita € 51,65
Sup. Cat. 47 mq;

5) Fgl. 76 – Part. 62 Sub. 7 – Cat. C/6 – Cl. 2 – Cons. 108 mq – P.T. – Rendita € 139,44 – Sup. Cat. 117 mq;

6) Fgl. 76 – Part. 62 Sub. 8 – Cat. C/6 – Cl. 2 – Cons. 25 mq – P.T. – Rendita € 32,28
Sup. Cat. 30 mq.

Il tutto con diritti sul BCNC Fgl. 305 – Part. 62 Sub. 1 costituito dalla corte comune.

L'area è indicata in Catasto Terreni del Comune di Umbertide

Fgl. 76 – Part. 62 – Ente Urbano – Sup. 0.62.03.

Il tutto posto in vendita al prezzo base di € 305.000,00

9 – AGGIORNAMENTI IPOTECARI

Dall'esame della relazione notarile sostitutiva della certificazione ventennale in atti, aggiornata al 27/01/2025, e dalla visura di aggiornamento effettuata dallo scrivente con registri aggiornati a tutto il 29/10/2025, gli immobili oggetto di pignoramento risultano gravati dalle seguenti trascrizioni contro e iscrizioni pregiudizievoli:

- Trascrizione contro n. 11848 del 13/06/2006

Trascrizione Atto Unilaterale d'Obbligo a rogito del Notaio Dott.ssa Elisabetta Carbonari del 31/05/2006 rep. 2832 con il quale veniva imposto asservimento e quindi in edificabilità sul terreno Fgl. 76 Part. 62 vincolo afferente la realizzazione

Geom. Massimo Cecera

dell'intervento di cui al Piano di Recupero approvato dal Comune di Umbertide;

- Iscrizione contro n. 3502 del 07/09/2017

Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio Dott.ssa Elisabetta Carbonari repertorio 21410/11497 del 01/09/2017 in favore di OMISSIS con sede in Rimini per la somma di € 255.000,00 di cui € 170.000,00 per capitale;

- Trascrizione contro n. 410 del 09/01/2025

Pignoramento immobiliare atto esecutivo Ufficiale Giudiziario di Perugia n. 3864 del 28/11/2024 a favore di OMISSIS con sede in Parma.

Non risultano ulteriori trascrizioni o iscrizioni contro oltre quelle presenti nella certificazione sostitutiva, come da visura (**All. n. 16**).

Tanto il sottoscritto doveva riferire ad evasione dell'incarico conferitogli.

Con osservanza.

Perugia, lì 14/11/2025

l'esperto
Geom. Massimo Cecera

