

Dr. Prof. Maurizio Merlino

Agronomo e Docente di Estimo in Istituti Tecnici

Via Arno, 88 - 06135 Ponte Vallecceppi - Perugia

Tel e fax.: 075/5928567 - cell.: 3343201197

email: maurizio.merlino@alice.it

pec: m.merlino@epap.conafpec.it

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione immobiliare n° 35-2025 R.G.

Giudice esecutore: **Dott.ssa SARA FIORONI**

Promossa da:

INTESA SAN PAOLO S.p.A.

Avv.to Domenico Massignani

contro

Debitori escussi:

CHIOCCI Maurizio

Esperto estimatore: **Dott.re Agr. Maurizio Merlino**



Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Dott. ^{ssa} SARA FIORONI

PREMESSA

Nell'Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe, la S.V. nominava lo scrivente Esperto Estimatore il quale in data 18/03/2025 dichiarava, in modalità telematica, di accettare l'incarico prestando il giuramento di rito.

Contestualmente all'affidamento dell'incarico, la S.V. poneva al sottoscritto il seguente quesito:

*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 inadeguati;*

*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 **sommatoria** 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 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 definitiva 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, 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 segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori;***

La S.V. nel conferire l'incarico assegnava, per il deposito della presente relazione di Perizia Tecnica d'Ufficio ed in caso di completezza della documentazione prodotta dal creditore procedente ai sensi dell'articolo 567, 2°c.p.c., il termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza fissata per il 16/12/2025.



Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo aver verificato la completezza della documentazione ai sensi dell'art. 567, 2° c.p.c., modificato dalla L. n° 302, del 03/08/'98, l'inizio delle operazioni peritali, comunicato con lettera a/r del 25/03/2025, furono fissate per il giorno 10/04/2025 alle ore 15.30 presso l'abitazione pignorata ubicata in Comune di Gualdo Tadino, Fraz. Cerqueto, via E. Fermi, civico 7.

Nel giorno e nell'ora fissata, congiuntamente al Custode giudiziario si procedette al sopralluogo presso l'immobile staggito sopra generalizzato.

Ivi, lo scrivente incontrò l'esecutato che fu subito informato circa il quesito posto dalla S.V. Poi cortesemente assistito dal debitore escusso si diede inizio alle operazioni peritali ispezionando l'immobile pignorato, raccogliendo su di esso notizie e dati di carattere generale riguardanti la consistenza, gli accessi, le pertinenze ed i confini corredando il sopralluogo del relativo rilievo fotografico.

Altre indagini furono condotte presso:

- l'ufficio Tecnico del Comune di Gualdo Tadino, per reperire notizie circa la situazione edilizio-urbanistica dell'immobile staggito e l'ufficio anagrafe per richiedere e ritirare il certificato di residenza e famiglia dell'esecutato;

Tutto ciò premesso ed in esito quindi ad un attento esame degli atti e dei documenti di Causa;

- eseguite le necessarie visure ipocatastali, nonché la verifica e l'aggiornamento delle attuali intestazioni dei beni pignorati nei registri immobiliari e dei relativi gravami presso l'Agenzia del Territorio, – Servizio Pubblicità Immobiliare- Ufficio Provinciale di Perugia;

- proceduto alla catalogazione ed analisi dei dati tecnici, economici ed



estimativi reperiti sul luogo al fine di poter lo scrivente riferire in ogni sua parte alle specifiche richieste indicate nel quesito formulato dalla S.V.;

- elaborati infine gli stessi dati tecnico-estimativi, lo scrivente ritiene ora di essere in grado di esporre tanto il risultato delle proprie indagini compiute, quanto la procedura valutativa nella seguente:

RELAZIONE PERITALE

la quale, per una maggiore chiarezza espositiva, si articolerà nei seguenti capitoli:

1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE, ACCERTAMENTO DELLA TITOLARITÀ DEI BENI, CONFORMITÀ CON I DATI EMERGENTI DAI CERTIFICATI IN ATTI E DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO.....	<i>pag.</i> 9
2) CARICHI E GRAVAMI PENDENTI.....	<i>pag.</i> 19
3) ACCERTAMENTO DELLA SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA DELL' IMMOBILE PIGNORATO E RELATIVA COMMERCIALIZZABILITÀ.....	<i>pag.</i> 20
4) VALUTAZIONE.....	<i>pag.</i> 23
5) STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI.....	<i>pag.</i> 28
6) CONCLUSIONI.....	<i>pag.</i> 30

Come qui di seguito:

1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE, ACCERTAMENTO DELLA TITOLARITÀ DEI BENI, CONFORMITÀ CON I DATI EMERGENTI DAI CERTIFICATI IN ATTI E DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

1-1) OGGETTO DELL'ESECUZIONE:

L'oggetto della presente Esecuzione Immobiliare tratta quanto riportato nel relativo Atto Esecutivo di Pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale del



Territorio di Perugia in data 06/03/2025 al n. 4525 di formalità, a favore di

INTESA SANPAOLO S.p.A. - con sede in Torino *contro*, **CHIOCCI Maurizio** nato

a Gubbio il 18/04/1971, come di seguito:

DIRITTI PARI A 1/1 DI PIENA PROPRIETÀ

<< - garage alla frazione Cerqueto N. Snc- In Catasto foglio 54 p.IIa 431 sub

8 cat C/6 piano T mq 29 rendita € 40,28;

- appartamento alla frazione Cerqueto N. Snc- In Catasto foglio 54 p.IIa 431

sub 17 cat A/2 piano T-3 vani 9,0 mq 166 rendita € 604,25>> (All. n° 2/a-b)

1-2) IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

L'immobile oggetto della presente valutazione è costituito e

rappresentato da: **una porzione di fabbricato con garage e soffitte** ubicato

in Comune di Gualdo Tadino, frazione Cerqueto, via E. Fermi civico 7.

Oggetto di pignoramento sono i diritti di piena proprietà;

Confini: *abitazione (piano terra)* – affaccio su corte esterna comune su quattro

lati, salvi più esatti confini e come meglio in fatto; *soffitte* – vano scale (sub

16), sub 18 e 19, salvi più esatti confini e come meglio in fatto.

1-2.1) PROVENIENZA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Dall'esame della Relazione Notarile in atti, redatta dal Dott.re Niccolò

Tiecco, Notaio in Perugia, con repertori di Conservatoria aggiornati al

06/03/2025 **sussiste continuità delle trascrizioni nel ventennio.**

Nel merito:

(Anno 2008) l'immobile de quo pervenne all'esecutato per la quota di 1/1 del

diritto di proprietà in regime di bene personale con atto di **DIVISIONE**, rogito

Notaio Dott.re Fabi Antonio di Gualdo Tadino (PG) del 14/02/2008, rep.

68888/20661, trascritto il 26/02/2008 al n. 3449 di f.tà *da* Chiocci Massimo



nato a Gubbio (PG) il 18/04/1971 e Chiocci Marco nato a Gubbio (PG) il 06/04/1969 ciascuno per la quota di 1/3 del diritto di proprietà in regime di bene personale;

(Anno 2008) per la restante quota di 2/6 del diritto di proprietà in regime di bene personale, con atto di **PERMUTA** rogito Notaio Dott.re Fabi Antonio di Gualdo Tadino (PG) del 16/01/2008, rep. 68670/20540, trascritto il 30/01/2008 al n. 1732 di f.tà *da* Chiocci Massimo e Chiocci Marco sopra generalizzati ciascuno per la quota di 1/6 del diritto di proprietà in regime di bene personale, avente per oggetto i mappali 432 sub 2 e 5 del fgl. 54;

(Anno 2008) per la quota di 1/6 del diritto di proprietà relativamente ai mappali 432 sub 2 e 5 del fgl. 54, per la quota di 2/24 del diritto di proprietà relativamente al mappale 431 sub 8 del fgl. 54 con atto di **COMPRAVENDITA** rogito Notaio Dott.re Fabi Antonio di Gualdo Tadino (PG) del 16/01/2008, rep. 68670/20540, trascritto il 30/01/2008 al n. 1731 di f.tà, a favore di Chiocci Massimo e Chiocci Marco sopra generalizzati ciascuno per la quota di 1/6 del diritto di proprietà relativamente ai mappali 432 sub 2 e 5 del fgl. 54 e per la quota di 2/24 del diritto di proprietà relativamente al mappale 431 sub 8 del fgl. 54; *contro* Brunetti Concetta nata a Gubbio il 24/04/1944 in regime di comunione legale con Chiocci Bruno per la quota di ¼ del diritto di proprietà relativamente ai mappali 432 sub 2 e 5 del fgl. 54 e per la quota di 1/8 del diritto di proprietà relativamente al mappale 431 sub 8 del fgl. 54, *contro* Chiocci Bruno nato a Gubbio il 24/02/1938 in regime di comunione legale con Brunetti Concetta, per la quota di ¼ del diritto di proprietà relativamente ai mappali 432 sub 2 e 5 del fgl. 54 e per la quota di 1/8 del diritto di proprietà relativamente al mappale 431 sub 8 del fgl. 54.



(Anno 1991) acquisto rogito Notaio Dott. Enzo Sergiacomi di Gualdo Tadino del 29/10/1991 – rep. 96789, trascritto in data 13/11/1991 al n. 14594 di f.tà a favore di Chiocci Maurizio per la quota di ½ del diritto di proprietà e Chiocci Bruno e Brunetti Concetta, coniugi in regime di comunione legale, per la restante quota di ½ del diritto di proprietà da Paciotti Carlo nato a Valfabbrica (PG) il 17/10/1931, Berardi Maria nata a Gubbio il 28/08/1943, Paciotti Sandro nato a Gualdo Tadino il 07/03/1963 e Paciotti Danilo nato a Gualdo Tadino il 23/05/1965, avente per oggetto i mappali 431 sub 2 e sub 5 del fgl. 54 del C.F.

(All. n° 5/a-c – Relazione Notarile e Atto di provenienza del 1991)

1-2.2) DATI CATASTALI

L'abitazione con garage pignorati sono attualmente censiti con i seguenti dati:

- **Catasto Fabbricati del Comune di Gualdo Tadino- Foglio n° 54, particella 431 sub 17, Cat. A/2 -cl. 2^, Cons. 9,0 vani, piano T-3, frazione Cerqueto - SNC, R.C. € 604,25- sub 8, Cat. C/6 – cl. 2^, Cons. 26 m², piano T, frazione Cerqueto -SNC, R.C. € 40,28 - giusto intestatario.**

Il terreno sul quale sorge il fabbricato è censito al C.T., stesso foglio, particella 431 di mq 880 – Ente Urbano. *(All. n° 3- Documentazione catastale)*

1-3) ACCERTAMENTO TITOLARITÀ DEI BENI E CONFORMITÀ DEI DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Da tutto quanto sopra esposto ***si riferisce la piena titolarità dei beni immobili pignorati da parte del debitore escusso e l'esatta corrispondenza dei dati riportati nel certificato notarile in atti ai dati indicati nel verbale di Pignoramento e relativa nota di trascrizione.***



1-4) DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

L'edificio comprendente l'abitazione oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Gualdo Tadino (PG), frazione Cerqueto, via Enrico Fermi civici 7 e 11, a circa 6 km a ovest del centro urbano di Gualdo Tadino.

La frazione di Cerqueto è dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria (rete stradale, fognatura, rete idrica e elettrica).

Sono presenti servizi di quartiere e attività commerciali anche di rilievo, mentre il vicino centro cittadino di Gualdo Tadino, garantisce la completa dotazione di infrastrutture e servizi (scuole, uffici pubblici, strutture sanitarie). La viabilità di collegamento risulta agevole, con accesso diretto dalla via E. Fermi e connessione alla rete viaria principale comunale e provinciale.

Il fabbricato condominiale, di tipologia residenziale plurifamiliare, comprende complessivamente n. 3 unità abitative di proprietà dei tre fratelli Chiocci tra cui il debitore escusso, distribuite su tre livelli fuori terra e servite anche da un piano sottotetto.

L'abitazione oggetto di pignoramento si trova al Piano Terra con ingresso indipendente, situato sul lato ovest dell'edificio corrispondente al civico 7.

Gli altri due appartamenti, disposti al primo e secondo piano, sono accessibili tramite l'ingresso condominiale posto sul prospetto principale (lato Sud) dell'edificio al civico 11.

La struttura portante è realizzata parte in muratura di cls, parte in muratura di laterizio.

I solai interpiano sono in latero-cemento, tetto a capanna, manto di



copertura in tegola-coppo con solaio in ferro e pannelli sandwich, canali di gronda e discendenti in rame. L'intonaco esterno è realizzato con rete elettrosaldata, betoncino e cappotto termico completo di finitura. Il tutto a seguito dei lavori di ripristino per i danni da sisma regolarmente autorizzati di cui si dirà oltre.

Il fabbricato sorge su un'area condominiale censita al C.T. con il mappale 431 del fgl. 54 di catastali mq 880. Su di essa troviamo aree verdi, spazio per la manovra e sosta di autoveicoli e sul lato Est, a confine con proprietà di terzi, un manufatto ad uso autorimessa (unico locale) utilizzato dai fratelli Chiocci proprietari delle tre unità immobiliari.

Nessun rilevamento è da farsi alla statica generale, non mostrando il fabbricato nel suo complesso vizi emergenti e risultando i solai rigidi e le strutture portanti solide.

L'abitazione pignorata si compone di: ingresso, ampio salone-soggiorno con caminetto, cucina, corridoio che disimpegna due camere matrimoniali di cui una con bagno, cameretta, bagno e ripostiglio per complessivi calpestabili mq 118,00 ca.; altezza dei vani ml. 2,60.

Finiture: i soffitti e le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate a tempera, quelle dei bagni e della cucina sono parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica. Pavimenti in gres porcellanato. Le porte sono in legno tamburato, le finestre ad arco anch'esse di legno con vetrocamera, sistema di oscuramento con persiane. Il bagno in camera con finestra è dotato di tutti i sanitari in porcellana standard e di un piatto doccia cabinato. Il bagno principale, anch'esso con finestra è munito di un lavabo su struttura in muratura rivestita di piastrelle in ceramica e top in marmo e di una vasca



idromassaggio ad angolo oltre a water e bidet.

L'impianto di riscaldamento con terminali in acciaio e alluminio è alimentato con gas butano, la caldaia è posta in un vano tecnico all'esterno dell'abitazione sul lato Est, il bombolone anch'esso sulla corte comune è posto sul confine del lato Est. *(All. n° 1 – Documentazione fotografica)*

- **Soffitte** (piano terzo – sottotetto)

L'abitazione dispone di locali soffitta posti al piano terzo, accessibili tramite la scala comune che parte dall'ingresso sul prospetto frontale dell'edificio. Si tratta di tre ambienti contigui allo stato grezzo, per una superficie calpestabile complessiva di circa mq 53,00, con altezza variabile da 1,20 ml. ai lati 2,70 ml. al colmo.

Il locale con affaccio sul lato Est è dotato di due piccole finestre, mentre il locale centrale è illuminato da un lucernaio.

(All. n° 1 – Documentazione fotografica- foto nn. 17 e 18)

- **Autorimessa/Posto auto** (piano terra)

Al piano terra, sul lato Est del fabbricato, è presente un manufatto in muratura con copertura piana costituita da lastre ondulate su struttura in travi di acciaio. L'ambiente è destinato ad autorimessa di complessivi mq 115 ca., con altezza di ml. 2,30, suddivisa virtualmente in tre posti auto.

Il posto auto assegnato all'esecutato (sub 8) di catastali di mq 26,00 è quello situato a sinistra e risulta dotato di un piccolo servizio igienico (wc e lavabo) con finestra di areazione.

Il locale è pavimentato e piastrellato alle pareti; il wc non risulta riportato nella planimetria catastale.

(All. n° 1 – Documentazione fotografica- foto nn. 19-20-21-22)



Stato di conservazione e manutenzione ed apprezzamento generale

Buono lo stato d'uso e di conservazione, sia dell'edificio, sia dell'abitazione pignorata.

Situazione condominiale

L'intero fabbricato è di proprietà dei tre fratelli Chiocci tra cui l'esecutato i quali provvedono autonomamente alla manutenzione delle parti comuni.

Disponibilità e stato di possesso

L'abitazione pignorata è residenza dell'esecutato e dei due figli.

(All. n° 4- Certificati di residenza e famiglia)

Si evidenzia fin da subito che sui beni immobili pignorati (abitazione e Autorimessa insistono due distinti abusi edilizi:

1. Autorimessa

Il manufatto costituito da un unico locale, suddiviso all'interno da confini virtuali in tre distinti posti auto regolarmente accatastati con tre diversi subalterni tra cui quello oggetto di pignoramento (sub 8), è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo e in difformità rispetto alle norme urbanistiche, in quanto costruito sul confine di proprietà terzi. Trattandosi di intervento privo di autorizzazioni ed eseguito in violazione delle distanze dai limiti di proprietà, si configura **un abuso edilizio non sanabile, soggetto a demolizione con obbligo di ripristino dello stato dei luoghi.**

(All. n° 1 – Documentazione fotografica- Foto nn. 19-20-21-22-23)

2. Abitazione

L'abitazione pignorata, ubicata al Piano Terra con accesso indipendente dal lato Ovest, era in origine un **piano seminterrato adibito a**



garage. Tale destinazione è confermata:

- dalla documentazione progettuale approvata con i titoli edilizi rilasciati negli anni 1977, 1978 e 1991 nella quale i grafici riportano Piano Seminterrato.

(All. 6/a-b-c)

- nonché da quanto riportato nell'Atto di provenienza del 1991, nella parte in cui il Notaio descrive l'immobile oggetto di compravendita. *(All. 5/c)*

Nel tempo, e in assenza di alcun provvedimento autorizzativo in sanatoria, il locale subì un **cambio di destinazione d'uso da garage ad abitazione.** Tale circostanza risulta desumibile dalla documentazione grafica allegata alle pratiche edilizie depositate a partire dall'anno 2007, sebbene il cambio di destinazione sia da ritenersi antecedente a tale data di almeno 15 anni. Non risulta mai presentata né rilasciata la richiesta di **Certificato di Abitabilità** (oggi SCA -Segnalazione Certificata di Agibilità).

Ciononostante, tenuto conto delle caratteristiche costruttive attuali, dello stato dei luoghi e degli elementi oggettivi rilevati, la difformità può ritenersi suscettibile di sanatoria, subordinatamente alla presentazione di apposita istanza e al rispetto delle normative vigenti in materia edilizia e urbanistica.

Considerato che attualmente l'abitazione rispetta appieno le condizioni di abitabilità, la situazione difforme non incide negativamente sul pieno godimento dell'immobile e, di conseguenza, sul suo valore di mercato.

In sede di stima, si terrà conto della possibilità di regolarizzazione formale mediante eventuale procedura di sanatoria, la quale renderebbe l'immobile pienamente conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Di tutto ciò se ne terrà conto in sede di valutazione.



1-4.1) CONSISTENZE VENDIBILI

Attraverso l'esame della planimetria catastale, dei disegni di progetto regolarmente assentiti e misure di controllo reperite sul luogo, si sono ricavati dati metrici e consistenza necessari alla quantificazione della stima.

(All. n° 3 e 6/e-f)

L'unità di consistenza riferita alla casa di civile abitazione oggetto di valutazione è stata la **superficie commerciale ragguagliata** calcolata tenendo conto della normativa UNI 10750, sostituita a partire dal 1° gennaio 2011 dalla UNI EN 15733/2011, cui si è uniformata la Borsa Immobiliare dell'Umbria e la normale prassi estimativa.

In caso d'edifici ad uso residenziale la norma prevede, quale superficie commerciale, la sommatoria di:

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti);
- c. 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali;

Il contributo della misura di cui al punto (c.) non deve, comunque, essere superiore al 10% della sommatoria delle superfici definite ai punti (a. e b.)

Altre pertinenze sono computate/corrette utilizzando coefficienti di valutazione (o di differenziazione) variabili, sulla base delle caratteristiche di estensione e funzionalità, rapportati al loro valore rispetto al valore della parte principale. Il tutto arrotondando all'unità secondo le norme matematiche.

Ciò detto le consistenze vendibili sono state così computate:

APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE POSTO IN GUALDO TADINO, FRAZ. CERQUETO, VIA E. FERMI CIVICO 7

<i>Tipo di superficie</i>	<i>Coefficienti</i>	<i>Sup. comm.le ragguagliata</i>
---------------------------	---------------------	----------------------------------



- **n° 854 del 15/03/2019** **ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a**

favore di Intesa San Paolo S.p.A. con sede in Torino per € 122.000,00 (sorte €

244.000,00); durata 12 anni; debitore non datore di ipoteca: PROFUMERIA EMY

DI RADICCHI MILENA sede Gualdo Tadino.

3) ACCERTAMENTO DELLA RISPONDEZZA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI ALLE NORMATIVE URBANISTICO-EDILIZIE E RELATIVA COMMERCIALIZZABILITÀ

Lo scrivente, a seguito di verifiche svolte personalmente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gualdo Tadino, ha accertato che, per l'immobile comprendente l'abitazione pignorata, risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- **Concessione Edilizia n. 223 del 28/05/1977** rilasciata a nome Berardi

Vincenzo per << costruzione un fabbricato di civile abitazione >>- (All. n° 6/a);

- **Concessione Edilizia n.369 del 16/09/1978** rilasciata a nome Paciotti Carlo

- "variante alla C.E. n.223 del 1977"- (All. n° 6/b);

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 183 del 26/04/1991** rilasciata a nome

Paciotti Danilo e Sandro per <<aumento dell'altezza in gronda del

fabbricato/difformità estetiche: aperte due porte finestre al 1° piano e al 2°

piano, chiusa una finestra al piano terra, il tetto difforme dalla concessione è

stato realizzato a capanna anziché a padiglione/aperte due finestre sulla

soffitta (prospetto est>> (All. n° 6/c);

- **Permesso di Costruire n. 283 del 08/11/2007** rilasciato a Chiocci Massimo,

Bruno, Maurizio, Marco e Brunetti Concetta per << lavori di tamponatura di

porzione di edificio per la realizzazione di due centrali termiche al piano terra

e bagni al piano primo e secondo in fraz. Cerqueto>> (All. n° 6/d)



- **D.I.A. n. 145 del 27/08/2009** rilasciata a Chiocci Massimo e altri *per*

<<ristrutturazione ai sensi della L.R. 30/98 di edificio di civile abitazione>>

(All. n° 6/e); I lavori di ripristino del fabbricato danneggiato dal sisma del 1997

hanno interessato le fondazioni, il consolidamento/rinforzo delle murature

portanti e il rifacimento del solaio di copertura. Tali opere sono state

finalizzate non solo al ripristino dei danni subiti, ma anche al miglioramento

complessivo della stabilità dell'edificio in un'ottica di prevenzione

antisismica.

- **S.C.I.A. n. 97/13 del 27/08/2013** rilasciata a nome Chiocci Massimo e

Maurizio *per <<ripristino fabbricato danneggiato dal sisma ai sensi della L.R.*

n.30/98>> – Variante- (All. n° 6/f)

Assente il Certificato di Abitabilità né risulta mai presentata relativa istanza

per il rilascio. *(All. n° 6/g)*

Accertamento della Conformità Edilizia e Catastale del fabbricato

CONFORMITÀ CATASTALE

Ai sensi dell'art. 29, comma 1bis, della Legge 52/85 (come modificato

ed integrato dal D.L. 31/05/2010 n. 78 art. 19, convertito con modificazioni

dalla Legge 30/07/2010 n. 122 – aggiornamento del Catasto), si riferisce

quanto segue:

- **conformità soggettiva:** l'intestazione per soggetto e i relativi dati anagrafici

in atti presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate **risultano coerenti** allo

stato di fatto;

- **conformità oggettiva-** la planimetria catastale **è conforme** con lo stato dei

luoghi.

CONFORMITÀ EDILIZIA: sulla base dello stato dei luoghi e delle autorizzazioni



edilizie rilasciate, come già evidenziato nella presente Relazione Tecnica, si rilevano delle difformità che configurano **due distinti abusi edilizi**:

1. Autorimessa (mappali 431 sub 8-9-10 del fgl. 54 del C.F.)

Il manufatto è stato edificato in assenza di qualsiasi autorizzazione edilizia e costruito in aderenza al confine di proprietà. Trattandosi pertanto di opera non sanabile, si prevede la demolizione dello stesso con conseguente ripristino dello stato dei luoghi.

Considerata la tipologia costruttiva in muratura, le dimensioni e la cubatura complessiva di circa 265 mc. i costi stimati per la demolizione, comprensivi del trasporto a discarica ammontano a € 12.000,00 ca..

La quota di competenza dell'esecutato pari a 1/3 è di **€ 4.000,00**;

2. Abitazione – (mappale 431 sub 17 del fgl. 54 del C.F.)

Originariamente, il locale era rappresentato come garage al **piano seminterrato**. Successivamente **l'unità ha subito un cambio di destinazione d'uso in abitazione in assenza dei necessari titoli abilitativi**.

Nella C.E. in sanatoria n. 183 del 26/04/1991 si riporta l'aumento dell'altezza in gronda con riproduzione del solo prospetto Nord completamente fuori terra. (All. n° 6/c)

Allo stato attuale, l'abitazione pignorata risulta conforme ai requisiti igienico-sanitari e urbanistici vigenti, soddisfacendo appieno le prescrizioni relative all'altezza minima interna, ventilazione, dimensione dei vani, tipologia delle finestre e relativi idonei rapporti aeroilluminanti – (R.A.I.).

I costi stimati per la regolarizzazione urbanistica e amministrativa – comprensivi di:

- pagamento degli oneri accessori e delle sanzioni amministrative previste



per il cambio di destinazione d'uso (si tratta di un mutamento rilevante ai sensi della normativa vigente);

- predisposizione e presentazione dell'istanza per il rilascio del Certificato di Abitabilità (ora SCA – Segnalazione Certificata di Agibilità);

- onorari professionali e spese tecniche;

sono stati quantificati in complessivi € 15.000,00 ca.

Di tutto quanto sopra identificato e stimato, si terrà conto in sede di valutazione del bene pignorato mediante detrazioni al valore normale di mercato, al fine di considerare le spese necessarie per la demolizione, il ripristino, la regolarizzazione e gli oneri conseguenti. Queste detrazioni rappresentano infatti le passività latenti dell'immobile, che incidono sul valore netto recuperabile nell'ambito della procedura esecutiva.

4) VALUTAZIONE

La valutazione dell'immobile staggito sarà basata sull'aspetto economico del più probabile valore di mercato, criterio che risponde al Quesito di stima posto dalla S.V. e riportato in apertura della presente Relazione Tecnica.

Allo scopo di identificare il relativo valore venale di comune commercio, lo scrivente ha reputato opportuno scegliere il procedimento sintetico per comparazione.

Detto metodo di stima consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi (per ubicazione, destinazione, consistenza, tipologia costruttiva, vetustà) espressi in termini di parametro unitario e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con i beni maggiori analogie.



Posto che il reperimento di prezzi noti e recenti non è comunque agevole, sono stati utilizzati elementi desunti da offerte di vendita riferiti ad immobili ubicati in zona, ricavati da indagini di mercato esperite personalmente dallo scrivente presso qualificati Studi Tecnici e referenziate Agenzie immobiliari, confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale.

I valori unitari sono stati poi verificati con i prezzi riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riferiti al secondo semestre 2024, (per immobili con destinazione residenziale ubicati in Comune di Gualdo Tadino nella fascia D/1 Periferia e Frazioni)

Trattandosi comunque di rilievi e calcoli sommari che fanno esplicito riferimento alle dimensioni e superfici riportate nelle planimetrie catastale e di progetto, **la valutazione dell'immobile pignorato è in ogni modo da intendersi a corpo e non a misura.**

Sulla base dei prezzi dei parametri d'immobili simili a quelli in discorso, (per caratteristiche intrinseche ed estrinseche), lo scrivente ha ritenuto di dover perequare i valori unitari come rilevati alla realtà oggetto di stima, **apportando le necessarie aggiunte o/e detrazioni al valore unitario** in funzione delle effettive e reali condizioni dell'immobile de quo.

Conteggi estimativi per il calcolo del valore a base d'asta

Il sottoscritto, nella formulazione del presente giudizio di stima per la determinazione del valore a base d'asta, ha tenuto conto del fatto che la presente è una vendita giudiziaria e che, pertanto, l'immobile pignorato non è posto sul libero mercato, ma immesso alla pubblica vendita con una procedura particolare e ben precisa considerando che il valore dei bene è un



dato non definitivo, suscettibile di variazioni dovute alla contesa tra eventuali partecipanti i quali non conoscono, fino al momento dell'aggiudicazione, l'effettivo prezzo da versare.

V'è, infatti, una notevole differenza tra un valore di libero mercato ed un valore a base d'asta, perché differenti sono i rapporti intercorrenti tra fatti, beni e persone implicate nelle due diverse stime.

Il valore di mercato (Market Comparison Approach, MCA) rappresenta la stima del prezzo che un bene potrebbe spuntare in una libera contrattazione di compravendita. Secondo l'IVS, *" il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambi le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (Codice delle valutazioni immobiliari, Tecnoborsa, Roma, 2005, pag. 60)"*; simile la definizione che ne dà l'Unione europea con la direttiva 91/674 che lo definisce come *"il prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un bene immobile (suolo e costruzione) dovrebbe essere scambiato in una transazione tra privati, in assenza di rapporti particolari tra il venditore e il compratore. L'immobile deve essere inserito in un mercato che consenta una transazione corretta ed essere disponibile per la negoziazione per un normale periodo commisurato alla sua natura"*.

Da un'analisi di queste definizioni emergono alcuni aspetti tipici del valore di mercato non presenti nelle vendite all'asta nelle quali invece risulta che:

- il proprietario dell'immobile staggito non è sicuramente interessato alla



vendita e non agisce in modo indipendente, essendo di norma forzato o sotto pressione;

- la pubblicità e l'esposizione sul mercato sono inadeguate in confronto al tempo richiesto e alle modalità promozionali necessarie per spiccare il miglior prezzo sul mercato;

- la possibilità di visitare l'immobile è limitata solo nei giorni stabiliti dal custode giudiziario;

- permane una naturale diffidenza verso le vendite giudiziarie, considerate ancora oggi materia per esperti del settore;

- v'è una concreta incertezza nei tempi di rilascio dell'immobile e delle sue condizioni che potrebbero essere peggiori rispetto a quelle descritte dalla perizia o riscontrate personalmente durante la visita.

La vendita coattiva pertanto non gode di tutti quegli accorgimenti e snellezze tipici della vendita tra privati.

Solo in essa infatti, il probabile acquirente prende piena conoscenza del bene, valutandone le caratteristiche rispondenti alle proprie esigenze ed in funzione di ciò ne tratta il prezzo definitivo, stabilendo una qualsiasi data per entrarne in possesso.

In virtù di quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene congruo un **abbattimento percentuale** del valore di mercato stimato **pari al 15%**; **un'ulteriore detrazione pari al 2%** terrà conto dei cd. "vizi occulti", nonché quali detrazioni al valore normale:

- per la demolizione del garage e rimessa in pristino dei luoghi **€ 4.000,00** ;

- per la sanatoria dell'abitazione e richiesta del relativo Certificato di Agibilità **€ 15.000,00.**



Il sottoscritto, su questi concetti e su queste basi, è giunto alle seguenti determinazioni:

- VALORE DI MERCATO

- PORZIONE DI FABBRICATO IN GUALDO TADINO – FRAZ. CERQUETO- VIA E. FERMI, 7

Superficie commerciale ragguagliata

- Casa di civile abitazione

mq 140,00 x 800,00 €/mq. = € 112.000,00

A detrarre per vendita all'asta:

- vizi occulti (2% di € 112.000,00) = € 2.240,00

- vendita all'asta (15% di € 112.000,00) = € 16.800,00

- demolizione garage abusivo (quota di 1/3) = € 4.000,00

- Costi per sanatoria abitazione e

rilascio Certificato di Abitabilità = € 15.000,00

totale a detrarre = € 38.040,00

VALORE A BASE D'ASTA

€ 112.000,00 – 38.040,00 = € 73.960,00

che si arrotondano a € 74.000,00 (diconsi euro settantaquattromila/00) da inserire nell'emanando bando di vendita

I valori peritati dell'abitazione non comprendono gli arredi ed il mobilio, ad eccezione di quelli che possono considerarsi infissi perché costruiti su misura.

La valutazione, se pur basata su parametri tecnici di superficie, **è in ogni modo da intendersi a corpo e non a misura, con tutte le accessioni, dipendenze, diritti, ragioni, azioni attive e passive nello stato di fatto e di diritto anche urbanistico in cui al momento il bene immobile si trova.**



Ciò posto, descritto e determinato, nel seguente capitolo:

5) STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI

In virtù di tutto quanto sopra esposto si ritiene che, per consentire la maggiore probabilità di vendita, unitamente alla previsione del massimo realizzo economico, si debba formulare un **Unico Lotto** così meglio identificato:

LOTTO UNICO: Comune di Gualdo Tadino (PG), frazione Cerqueto, via Enrico Fermi civico 7.

Diritti di **piena proprietà (1/1) su porzione di fabbricato al piano terra** di un edificio plurifamiliare di tre piani fuori terra oltre al piano sottotetto, costituito complessivamente da n. 3 unità abitative, realizzato alla fine degli anni 70' e successivamente oggetto di modifiche e ristrutturazioni a seguito degli eventi sismici del 1997. L'unità immobiliare, con ingresso indipendente, risulta composta da **catastali vani 9** per una superficie calpestabile complessiva di circa mq 118,00. L'abitazione dispone inoltre, al piano sottotetto, di tre locali ad uso soffitta, semipraticabili per complessivi calpestabili mq 53,00 ca..

Al piano terra è presente un locale adibito ad autorimessa, realizzato **abusivamente, non sanabile e da demolire**, costituito da un unico ambiente con n. 3 posti auto delimitati da confini virtuali; il posto auto pignorato è quello situato a sinistra.

Buono lo stato generale d'uso e conservazione.

Dati catastali: **Catasto Fabbricati del Comune di Gualdo Tadino- Foglio n° 54, particella 431 sub 17, Cat. A/2** -cl. 2[^], Cons. 9,0 vani, piano T-3, frazione Cerqueto -SNC, R.C. € 604,25- **sub 8, Cat. C/6** – cl. 2[^], Cons. 26 m², piano T,



frazione Cerqueto -SNC, R.C. € 40,28 - **giusto intestatario.**

Il terreno sul quale sorge il fabbricato è censito al C.T., stesso foglio, particella 431 di mq 880 – Ente Urbano.

Nella vendita sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni come per legge.

- **Confini:** *abitazione (piano terra)* – affaccio su corte esterna comune su quattro lati, salvi più esatti confini e come meglio in fatto; *soffitte* – vano scale comune (sub 16), sub 18 e 19, salvi più esatti confini e come meglio in fatto;

- **Gravami non eliminabili dalla procedura:** nessuno;

- **Regolarità urbanistica e/o catastale:** **si rilevano due distinti abusi edilizi-**

- **Autorimessa** – costruita in assenza di regolare titolo abilitativo e in difformità rispetto alle norme urbanistiche in quanto realizzata sul confine est della corte comune. (mappale 431 del fgl. 54 del C.T.)

Trattasi di un abuso edilizio non sanabile soggetto a demolizione e rimessa in pristino. Il relativo costo pro quota è stato stimato pari a € 4.000,00;

- **Abitazione** – in origine il livello del piano era seminterrato e destinato a garage; Nel tempo e in assenza di alcun provvedimento autorizzativo in sanatoria il locale ha subito un cambio di destinazione d’uso da garage ad abitazione. L’abuso è sanabile e i relativi costi sono stati stimati pari a € 15.000,00. L’intero edificio è privo del Certificato di Agibilità.

- **Stato di occupazione dell’immobile:** è attualmente residenza dell’esecutato e dei due figli.

Valore del Lotto€ 74.000,00

per tutto quanto sopra esposto e determinato nel capitolo:



6) CONCLUSIONI

andremo in via definitiva ed in ordine al Quesito formulato dalla S.V.

a replicare quanto sopra dallo scrivente analizzato e precisamente che:

- l'immobile pignorato è costituito e rappresentato da un appartamento di civile abitazione posto al piano terra di un edificio composto da n. 3 U.I. (compresa l'U.I. pignorata) distribuite su tre piani f.t. oltre al piano sottotetto.

La consistenza catastale è di vani 9,0, la superficie calpestabile è complessivamente di mq. 118,00 ca. L'abitazione dispone al piano sottotetto di soffitte di mq 53,00 ca. e di un garage abusivo, non sanabile e da demolire.

- la stima riguarda **i diritti di piena proprietà;**

- **per la vendita al pubblico incanto** lo scrivente ha ritenuto opportuno proporre la formazione di un **LOTTO UNICO** il cui valore a base d'asta, alla data odierna, è stato stimato pari ad **€ 74.000,00;**

- **per quanto concerne la verifica della situazione Urbanistica e l'esistenza di eventuali gravami o carichi pendenti**, si rimanda a quanto riportato e riferito nei Capitoli n° 2 e 3 della presente Relazione Tecnica d'Ufficio.

- la Perizia è stata inviata alle parti come da incombenze. (All. n° 7)

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua Relazione di Perizia Tecnica d'Ufficio a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

Perugia lì, 04 ottobre 2025

L'Esperto Estimatore

(Dott. Agr. Maurizio MERLINO)

