

Studio Tecnico
GEOMETRA DR. AGR. ROBERTO SEPIONI
Via Campo di Marte, 14/1 - 06124 - Perugia
Tel. 392 39 19 532

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO
Nell'esecuzione Immobiliare n° 38/2025 R.G.

[REDACTED]

Esecutante

Avv.to [REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

Esecutati

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 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 inidonei;*

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

3) **provveda quindi**

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

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

- *a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà*



(specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;

- ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata;

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

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

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

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

b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; **c.** eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;



d. eventuali cause in corso;

- *ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;*
- *alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e **gli eventuali costi** della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando **il costo** per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;*
- *ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini ed le eventuali attività necessarie per il frazionamento, nel caso chiedendo autorizzazione al*



G.E. di procedere ad effettuarlo ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta 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;

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

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



- a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica 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.

Il sottoscritto accettava l'incarico in data 16/04/25 in allegato n° 1

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 le operazioni



peritali ebbero inizio **il giorno 14/5/2025** alle ore 9,30 sul luogo.

Il giorno 14 Maggio alle ore 9,30 il sottoscritto si recò presso gli immobili pignorati ubicati in Comune di Città di Castello, Via Trento, n°8 Fraz. Fabbrecce Pg di concerto con il custode giudiziario - IVG di Perugia- così come disposto dalla S.V.

Ivi la [REDACTED] e [REDACTED] presenziarono le operazioni peritali e lo scrivente insieme al custode procedette ad un primo sopralluogo su i beni pignorati raccogliendo su di essi notizie e dati di carattere generale riguardanti la situazione di consistenza, gli accessi, le pertinenze, lo stato d'uso e manutenzione ed i confini corredando il sopralluogo del relativo rilievo fotografico.

In data 15/5/2025 e 29/5/2025 lo scrivente tornò sul posto per verificare alcune misure della palazzina

Altre indagini furono condotte successivamente presso:

- l'ufficio Tecnico del Comune di Città di Castello, per reperire notizie circa la situazione edilizio-urbanistica dell'immobile staggito.

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 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 DAGLI ATTI DI PIGNORAMENTO.....pag. 9
- 2) CARICHI E GRAVAMI PENDENTI.....pag. 17
- 3) SITUAZIONE URBANISTICApag. 18
- 4) VALUTAZIONE.....pag. 19
- 5) STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI..... pag. 21
- 6) CONCLUSIONI.....pag. 23

Come qui di seguito:

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

1-1) OGGETTO DELL'ESECUZIONE:

L'oggetto della presente Esecuzione Immobiliare tratta quanto riportato nel relativo Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale del Territorio di Perugia *a favore* della [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] *contro*

[REDACTED]



Dall'esame della Certificazione Notarile redatta ai sensi della Legge n. 302/1998 dal Dott Calderini Vincenzo Notaio di Santa Maria Capua Vetere (CE) risulta che alla data del 3/3/2025, l'immobile pignorato al foglio 264 particella 133 sub 1 è di esclusiva proprietà del [REDACTED] [REDACTED] mentre l'immobile al foglio 264 particella 133 sub 2 è di esclusiva proprietà della [REDACTED]

Ante ventennio

--le porzioni immobiliari prima citate oggetto di pignoramento ante ventennio **sono pervenuti agli esecutati con atto di compravendita del 26/7/1996** rep. 9515 notatio Marilena Carone trascritto il 2/8/1996 n° 14757 da potere [REDACTED] (vedi copia atto notarile in allegato n° 3)

1-2.2) DATI CATASTALI

Gli immobili pignorati sono censiti con i seguenti dati:

--**Appartamento di civile abitazione (piano S1 -T)**

censito al CU del Comune di Citta di Castello al foglio 264 particella 133, subalterno 1 categ. A/3, vani 5,0 d R.C. € 309,87 di proprietà del [REDACTED]

--**Appartamento di civile abitazione (piano S1 - 1 - 2)**

censito al CU del Comune di Citta di Castello al foglio 264 particella 133, subalterno 2 categ. A/3, cl 4 vani 6,0 R.C.€ 371,85 di proprietà della [REDACTED]

(vedi visure in allegato n° 4)

1-3) ACCERTAMENTO TITOLARITÀ DEI BENI E CONFORMITÀ DEI DATI INDICATI NEGLI ATTI DI PIGNORAMENTO

Da tutto quanto sopra esposto **si riferisce la piena titolarità dei**



beni immobiliari pignorati da parte dei debitori e Pesatta
corrispondenza del certificato notarile in atti ai dati indicati nel verbale
di Pignoramento e relativa nota di trascrizioni.

1-4) DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

A) APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE (CENSITO AL SUB 1)

Trattasi di abitazione civile insistente su fabbricato singolo sito in zona urbanizzata della frazione di Fabbrecce, con destinazione a civile abitazione sita al piano terra oltre ad una cantina e un fondo al piano interrato, il tutto insistente su palazzina in via Trento, n° 8

(vedi foto n° 1,2 ,3 e 4)

L'ingresso è al piano terra/rialzato e si accede direttamente in un ampio soggiorno, da cui si raggiunge la cucina, il bagno, uno sgabuzzino oltre alla scala per recarsi al piano superiore. I locali al piano interrato si raggiungono da una scala esterna (vedi foto n°8)

La palazzina è edificata in muratura tradizionale in pietra intonacata sia all'esterno che all'interno.

I solai sono in laterizio con travi in c.a. così come il tetto, il manto di copertura è con tegole marsigliesi.

Le finestre sono in legno dotate di vetro camera

L'impianto elettrico sembra a norma

I pavimenti sono in monocottura così come i rivestimenti del bagno e della cucina.

I bagni sono normalmente accessoriati con rubinetteria e ceramiche di medio pregio e si mantengono non in buone condizioni.



Le porte sono in legno tamburato, ad eccezione della porta d'ingresso dell'appartamento che è in acciaio blindata.

L'abitazione è dotata di riscaldamento alimentato a metano che riscalda tutta l'abitazione compreso il piano primo, i diffusori sono in ghisa. Si rileva altresì la presenza di stufe a pellet e a legna in aggiunta all'impianto a metano.

Globalmente l'abitazione del piano terra si mantiene in discrete condizioni di uso e manutenzione anche se alcuni tinteggi avrebbero bisogno di una manutenzione.

La cantina e il fondo del piano seminterrato sono al grezzo con pavimento in battuto di cemento e si raggiunge da scala esterna decisamente non ben mantenuta, l'altezza interna è di circa m 2,10, le pareti interne sono intonacate al grezzo così come l'intradosso del solaio.

Questi si mantengono in pessime condizioni di uso e manutenzione così come la superficie esterna che circonda l'intera palazzina.

La proprietà della presente unità immobiliare è del [REDACTED]

[REDACTED]
(vedi foto n° 5,6,7 e 8)

Circa le planimetrie depositate all'Ufficio del Territorio (catasto) si precisa che quelle relative a detto piano (sub 1) "non erano rilasciabili" per cui lo scrivente è stato costretto ad allestire istanza di rasterizzazione per renderle "rilasciabili"

L'esame delle planimetrie catastali depositate ha evidenziato che esse non sono rispondenti alla realtà e alle concessioni rilasciate pertanto necessita aggiornare dette planimetrie in quanto non rispondenti e non conformi. (vedi allegato n° 6)

B) APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE (CENSITO AL SUB 2)



Trattasi di appartamento di civile abitazione insistente sempre sulla stessa palazzina dell'immobile descritto al punto A) posto al piano 1° e 2° oltre alla cantina del piano interrato.

Accessibile attualmente dal piano terra (altra proprietà) attraverso una scala con struttura in ferro e gradini in legno, esso appartamento è attualmente utilizzato come zona notte dell'appartamento posto al piano terra.

Si precisa che essendo la proprietà del piano terra di altro soggetto lo scrivente non ha rinvenuto tra gli atti una servitù di passaggio a favore della presente unità immobiliare e gravante sulla proprietà del piano terra. Tuttavia visto che i proprietari del piano terra e del piano primo sono coniugi presumo che tra loro ci sia un tacito consenso al passaggio.

Il piano primo è ora composto da 3 camere da letto oltre ad un bagno e un terrazzo.

Il piano secondo (soffitta) si raggiunge da scala retrattile posta sul corridoio del piano primo ed è per la maggior parte della sua superficie non praticabile (vedi foto n° 12)

I pavimenti del piano primo sono in parquet, i bagni sono normalmente accessoriati e rivestiti con ceramiche monocottura di buon pregio.

Le finestre sono in legno con vetro camera

Al piano seminterrato troviamo una cantina a cui si accede dalla proprietà censita al sub 1, anche qui lo scrivente non ha trovato servitù costituite

La proprietà della presente unità immobiliare è della XXXXXXXXXX



[REDACTED]

(vedi foto n° 9,10 e 11)

L'esame delle planimetrie catastali di detta unità immobiliare depositate ha evidenziato che esse non sono rispondenti alla realtà e alle concessioni rilasciate pertanto necessita aggiornare dette planimetrie in quanto non rispondenti e non conformi. (allegato n° Z)

Condizione/utilizzazione degli immobili pignorati

Gli immobili sopra descritti sono ambedue occupati dalla [REDACTED]

[REDACTED]

1-4.1) Consistenze vendibili

Sulla base delle planimetrie allegate al progetto depositato, si sono ricavati dati metrici e consistenza necessari alla quantificazione della stima.

L'unità di consistenza riferita alle porzioni di fabbricato oggetto di valutazione è stata la **superficie commerciale ragguagliata** calcolata tenendo conto della norma UNI 10750, elaborata dall'UNITER, cui si è uniformata la Borsa Immobiliare dell'Umbria e la normale prassi estimativa.

In caso di 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.)

In caso di terreni edificabili l'indice di fabbricazione If espresso in



Fondo/magazzino

mq 25,96 x 0,30 = mq 7,70

sommano superficie commerciale ragguagliata = mq 95,86

TOTALE superficie commerciale ragguagliata = mq 190,52

Vedi piante dell'immobile in allegato n° 6

2) CARICHI E GRAVAMI PENDENTI

da aggiornamenti compiuti presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale del Territorio di Perugia, lo scrivente ha accertato che sui beni immobili pignorati **non risultano, alla data del 19.05.2025, ulteriori Iscrizioni Ipotecarie e/o Trascrizioni contro**, oltre a quelle indicate nel Certificato Notarile in atti redatto dal Dott. Vincenzo Calderini notaio di Santa Maria Capua Vetere. (si confrontino gli Allegati al n 5)

2-1) Formalità pregiudizievoli

-ISCRIZIONE N 28037/6126 del 22/10/2010 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di Mutuo fondiario del 19/19/2010 rep 9419/3040 Notaio Schettino Luigi sede Città di Castello a favore [REDACTED] contro [REDACTED] capitale € 13.366,50 Totale 15.000,00. Grava su immobile in Città di Castello fog. 264 particella 133 sub 1 e sub 2

-ISCRIZIONE N 14595/1916 del 3/7/2012 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 13/6/2012 rep. 289 Emesso dal Tribunale sede Città di Castello a favore [REDACTED] contro [REDACTED]



██████████ capitale € 13.366,50 Totale 15.000,00. Grava su immobile in Città di Castello fog. 264 particella 133 sub 1 e sub 2

- **TRASCRIZIONE N 24541/18472 del 2/11/2012** nascente da verbale di pignoramento immobili del 19/10/2012 rep 4877 emesso ufficiale giudiziario sede Perugia a favore ██████████ contro ██████████

██████████ capitale € 13.366,50 Totale 15.000,00. Grava su immobile in Città di Castello fog. 264 particella 133 sub 1 e sub 2

- **TRASCRIZIONE N 5626/4123 del 3/3/2025** nascente da verbale di pignoramento immobili del 19/2/2025 rep 736 emesso ufficiale giudiziario corte di appello di Perugia a favore ██████████

██████████ contro ██████████
██████████ capitale € 13.366,50 Totale 15.000,00. Grava su immobile in Città di Castello fog. 264 particella 133 sub 1 e sub 2

3) SITUAZIONE URBANISTICA

andremo a riferire che da indagini svolte personalmente dallo scrivente presso l'archivio del competente Ufficio Tecnico - Urbanistico del Comune di Città do Castello. Il risultato di dette indagini hanno accertato le seguenti pratiche edilizie:

--Fabbricato costruito antecedentemente all' 1/9/1967

--Licenza edilizia n° 5734 del 8/10/1971 (allegato n° 8)

--Variante n° 4134 del 9/4/1984 (allegato n° 9)

--Concessione edilizia n° 11.473 del 29.05.2003 (allegato n°10)

Confrontando i grafici di progetto autorizzati le abitazioni non



rilevano la presenza di abusi edilizi, tuttavia si è rilevato che

- a) le planimetrie catastali depositate al catasto urbano (sia del sub 1 che del sub 2) non sono conformi;
- b) non si è proceduto alla fine lavori della Concessione n° 11.473 del 2003;
- c) non è presente la agibilità del fabbricato;

Pertanto necessita procedere al

- 1) rilievo dell'intero fabbricato
- 2) la sua restituzione grafica
- 3) Richiesta di agibilità
- 4) allestimento e deposito procedura DOCFA per 2 unità immobiliari

il tutto per un importo di € 10.000

4) VALUTAZIONE

La valutazione degli immobili 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, ritenendolo il più idoneo a soddisfare le esigenze pratiche della valutazione.

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 nella Banca dati dell'Ufficio delle Entrate riferiti al 2° semestre del 2024 come è riportato in allegato n° 11

Il parametro tecnico adottato per la comparazione è stato **la superficie commerciale ragguagliata espressa in metri quadri per i fabbricati**, essendo quest'ultima quella normalmente adottata nelle compravendite d'immobili.

Trattandosi di rilievi sommari, **la valutazione dei beni pignorati 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 pignorato.

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

Il sottoscritto nella formulazione del presente giudizio di stima considerando che si tratta di una vendita giudiziaria, **ritiene congruo un abbattimento percentuale del valore di mercato stimato pari al 10%; un'ulteriore detrazione pari al 2% terrà conto dei cd. "vizi occulti"**



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

Valore di mercato

- ABITAZIONE di civile abitazione (piano S1,T,1° e 2°)

Foglio 264 particella 133 sub 1 e 2

Il tutto per una superficie commerciale ragguagliata

di mq 190,52 x 800 €/mq _____ (arr) € 152.400,00

A detrarre per:

- vendita all'asta (10% di 152.400,00) _____ € -15.240,00

- detrazione per vizi occulti

(2% di € 152.400) _____ € -3.048,00

- detrazione per sanare le difformità _____ € - 10.000,00

SOMMANO (detrazioni)(arr) € -28.288,00

VALORE A BASE D'ASTA

€ 152.400,00 – 28.288,00 _____ € 124.000,00

(diconsi eurocentoventiquattromila/00) **da inserire nell'emanando bando di vendita.**

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

tenendo conto di quanto già ampiamente trattato nella presente Relazione Tecnica, lo scrivente ha formulato un **Unico Lotto** così meglio



identificato:

LOTTO UNICO: diritti di piena proprietà di fabbricato cielo terra adibito a civile abitazione, il tutto censito al Comune di Città di Castello in via Trento, 8 località Fabbreccce.

FABBRICATO di civile abitazione con annessi fondi/cantina

Costituito da 2 unità immobiliari di cui:

-una unità immobiliare posta al piano S1 -T censito al CU del Comune di Citta di Castello al foglio 264 particella 133, **subalterno 1** categ. A/3, vani 5,0 d R.C. € 309,87 di proprietà del [REDACTED]

-una unità immobiliare posta piano S1 - 1 - 2

censito al CU del Comune di Citta di Castello al foglio 264 particella 133, **subalterno 2** categ. A/3, cl 4 vani 6,0 R.C.€ 371,85 di proprietà della

[REDACTED]
di superficie commerciale ragguagliata pari a mq 190,52

Dati Catastali:

--Fabbricato di civile abitazione

--censito al CU del Comune di Citta di Castello al foglio 264 particella 133, **subalterno 1** categ. A/3, vani 5,0 d R.C. € 309,87 di proprietà del [REDACTED]

[REDACTED];
--censito al CU del Comune di Citta di Castello al foglio 264 particella 133, **subalterno 2** categ. A/3, cl 4 vani 6,0 R.C.€ 371,85 di proprietà della [REDACTED]

- **Confini:** [REDACTED]

Si fa presente che il sottoscritto ha rilevati le seguenti difformità come di seguito indicato



--le planimetrie catastali depositate al catasto urbano (sia del sub 1 che del sub 2) non sono conformi;

--non si è proceduto alla fine lavori della Concessione n° 11.473 del 2003;

--non è presente l'agibilità del fabbricato;

- Stato di occupazione degli immobili:

- l'abitazione è occupata dai proprietari delle due unità immobiliari

Valore del Lotto.....€ 124.000,00

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:

gli immobili pignorati sono costituiti e rappresentati da:

--Fabbricato di civile abitazione costituito da 2 unità immobiliari di superficie comm. le ragguagliata pari a 190,52 mq

la stima riguarda l'intera proprietà;

- per la vendita al pubblico incanto lo scrivente ha ritenuto opportuno proporre la formazione di **UN UNICO LOTTO** il cui valore a base d'asta, alla data odierna, è stato stimato pari ad **€ 124.000,00**;

- la stima del valore se pur basata su parametri tecnici di superficie, è da intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui al momento i beni immobili si trovano;

- per quanto concerne la verifica della situazione Urbanistica, si rimanda a quanto riportato e riferito nei Capitoli n°2 e 3 della presente.

- la Perizia è stata inviata alle parti come da incombenze.

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua Relazione di Peri-



zia Tecnica d'Ufficio a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

Letto, confermato e sottoscritto.

Perugia lì, 12 Giugno 2025

Il C.T.U.

(Geom. Dott. Agr. Roberto SEPIONI)

