

---

# TRIBUNALE DI PERUGIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 213/2024**

RIUNITA ALLA

**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 155/2025**

Promossa da:

**Dovalue S.p.a.** (creditore procedente)

Contro:

**[REDACTED]** (debitore esecutato)

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Sara FIORONI**

## **Elaborato Peritale Integrativo (dopo riunione procedure esecutive)**

**Perito Estimatore: Geom. Raponi Andrea**

iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n° 4553

iscritto all'albo dei CTU del Tribunale di Perugia al n° 2365

Cod. Fisc. RPNDR72D10D653I – Part. IVA 02639350541

Via G. Oberdan n. 49 – Foligno (PG)

Tel. 07421972746 - 3389241437

E-mail: [geom.raponi@gmail.com](mailto:geom.raponi@gmail.com)

E-mail Pec: [andrea.raponi@geopec.it](mailto:andrea.raponi@geopec.it)

---



Con Decreto di fissazione udienza e nomina del 19/09/2024 il Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Sara Fioroni conferiva in modalità telematica al sottoscritto Geom. Andrea Raponi con studio professionale in Foligno, Via G. Oberdan n. 49 l'incarico di Perito Estimatore nel Procedimento Esecutivo R.G.E. n. 213/2024 del Tribunale di Perugia.

Il sottoscritto perito, in modalità telematica, con nota inviata mezzo P.c.t. il 26/09/2024 accettava l'incarico e prestava Giuramento di rito, con impegno di rispondere ai quesiti formulati nell'ordinanza di nomina e di seguito riportati:

- 1) Provveda l'esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'Art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2, segnalando immediatamente (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o 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 dell'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di



pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;

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

- A verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori eseguiti;

- Ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;



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

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

- a) Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- b) Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- c) Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- d) Eventuali cause in corso.

- Ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, Notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore precedente;

- Alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla



vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle L. 47/1985 e 724/1994 e dell'Art. 36 del Decreto del presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'Art. 40, comma sesto, della Legge 28 febbraio 1985 , n. 47 ovvero dall'Art. 46, comma quinto del Decreto del presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

- Ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini ed le procedure ad effettuarlo ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;

- A descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un



paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "descrizione analitica del " (appartamento, capannone, ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc..) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa ed in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali ( es. posti auto comuni, giardino, etc..);

- A verificare che i beni pignorati sia gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante dal alcuno dei suddetti titoli;

- A fornire le eventuali informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene



pignorato;

- Accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso delle condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e l'assenza di garanzie per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; consideri, a tal fine, anche l'assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente;

- Ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre, qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni 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 ed atti di sanatoria, il certificato di definita valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

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

- Riferire immediatamente al Giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, infirmando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.;

- In caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di sti, ma e conseguente rinvio dell'udienza per il rispetto dei termini di cui all'Art. 173 bis disp. Att. C.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; il



mancato deposito nei termini originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e in caso di particolare gravità, ai fini della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori.

### **Verifica della completezza della documentazione:**

#### **Procedura Esecutiva R.G. 213/2024**

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

Dagli atti contenuti nel fascicolo si rileva quanto segue:

a) Con Atto di Precetto notificato in data 15/06/2024 (notifica perfezionata per compiuta giacenza) alla [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED] la Itaca SPV Srl con sede a Conegliano Veneto CF 05310700264 e per essa la Dovalue Spa (già Dobank Spa) con sede in Verona Viale dell'Agricoltura n. 7 P.Iva 02689940239, intimava il pagamento, della somma di € 67.720,93 oltre interessi maturati e maturandi ed alle successive occorrendo.

b) che il suddetto Atto di Precetto trova titolo nell'Atto di Mutuo del [REDACTED] munito di formula esecutiva in data 22/08/2017

c) che con Atto di Pignoramento Immobiliare notificato a [REDACTED] [REDACTED] iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data [REDACTED]. e



██████████ il creditore procedeva all'iscrizione a ruolo l'Esecuzione Immobiliare.

**In data 10/01/2025 il sottoscritto procedeva al deposito dell'elaborato peritale completo. Nello stesso elaborato si dava atto della circostanza già evidenziata al G.E. nel corso delle operazioni circa l'impossibilità di valutare a pieno il compendio edilizio oggetto di esecuzione in quanto mancava di fatto il pignoramento sul locale ad uso autorimessa e sulla corte di pertinenza che fungeva anche da accesso ad alcuni locali pertinenziali all'abitazione già stimata.**

**In data 09/09/2025 veniva notificato al sottoscritto l'incarico di procedere alla stima delle porzioni non ricomprese nell'originaria procedura esecutiva (R.G. 213/2024) ed oggetto di nuova procedura (R.G. 155/2025) riunita alla precedente.**

### **Procedura Esecutiva R.G. 155/2025**

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

Dagli atti contenuti nel fascicolo si rileva quanto segue:

a) Con specifico provvedimento del G.E. del 15/07/2024 veniva autorizzato il Creditore Procedente all'estensione del pignoramento sui beni non interessati dall'Esecuzione R.G. 213/2024;

b) con Atto di Pignoramento Immobiliare notificato a ██████████  
██████████ trascritto presso la Conservatoria dei



Registri Immobiliari di Perugia

██████████ il creditore procedeva all'iscrizione a ruolo l'Esecuzione Immobiliare.

**Sulla base di quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene il fascicolo completo in ogni sua parte e corretti gli atti in esso contenuti riferibili alle due procedure esecutive riunite.**

**RELAZIONE PERITALE:**

Il sottoscritto, accertato quanto sopra, eseguiva in data 15/10/2024 unitamente al Dott. Alessio Panfili, incaricato dell'I.V.G. (Custode Giudiziale), alla presenza dell'esecutato, un primo sopralluogo sul plesso pignorato sito in Città di Castello, Frazione Fabbrecce, Via L. Pincardini 12.

Nel corso del sopralluogo il sottoscritto poteva verificare che il locale di deposito posto al piano terra dell'edificio di maggiore consistenza che ospita l'appartamento pignorato (il quale si sviluppa ai piani primo e secondo) non aveva possibilità di accesso se non dalla corte di pertinenza dell'edificio (anch'essa di proprietà dell'esecutato), corte di pertinenza tuttavia non pignorata quindi esclusa dalla procedura esecutiva. Il sottoscritto segnalava al G.D. tale criticità con invio di istanza generica sul fascicolo telematico del 16/10/2024 alla quale in data 17/10/2024 il G.D. ordinava la prosecuzione delle operazioni peritali.

Con successivo conferimento notificato mezzo pec il 09/09/2025 il sottoscritto veniva incaricato di procedere alla redazione della perizia di stima su tutti gli immobili di proprietà della parte esecutata.



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

**Individuazione dei beni oggetto dei pignoramenti nelle due distinte**

**Procedure Esecutive poi riunite**

Dall'esame dei fascicoli e della documentazione reperita, gli immobili oggetto del primo pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei R.I. di Perugia il **29/08/2024 al numero 18233 di R.P.** risultano di seguito elencati, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Città di Castello espropriati per il diritto di piena proprietà in quota 1/1 come in appresso:

**IDENTIFICATIVO CATASTALE**

Prog	CATASTO	FOGLIO	PART.	SUB	CAT.	CL.	VANI	RENDITA €
1	CF	264	43	6	A/2	3°	7	€ 451,90
2	CF	264	44	5	Graffata			
3	CF	264	261	3	Graffata			

Dall'esame del fascicolo e della documentazione reperita, gli immobili oggetto del secondo pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei R.I. di Perugia il **03/09/2025 al numero 18325 di R.P.** risultano di seguito elencati, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Città di Castello espropriati per il diritto di piena proprietà in quota 1/1 come in appresso:

**IDENTIFICATIVO CATASTALE**

Prog	CATASTO	FOGLIO	PART.	SUB	CAT.	CL.	MQ	RENDITA €
4	CF	264	281	1	C/6	4°	12	€ 27,27



Dall'esame del fascicolo e della documentazione reperita, gli immobili oggetto del secondo pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei R.I. di Perugia il **03/09/2025 al numero 18325 di R.P.** risultano di seguito elencati, censiti al Catasto Terreni del Comune di Città di Castello espropriati per il diritto di piena proprietà in quota 1/1 come in appresso:

**IDENTIFICATIVO CATASTALE**

Prog	CATASTO	FOGLIO	PART.	SUB	CAT.	CL.	MQ	RENDITA €
4	CT	264	267	-	Vigneto	1°	98	0,63

**Descrizione sommaria dei beni**

L'appartamento oggetto di espropriazione è posto al piano primo con pertinenza esterna al piano terra (magazzino, corte e ripostiglio esterno) ed al piano secondo (locale sottotetto) dell'edificio di maggiore consistenza sito nel Comune di Città di Castello, Frazione Fabbrecce, Via Pincardini n.12. Il plesso edilizio in esame, sito nella frazione di Fabbrecce, è posto su di un agglomerato di edifici in aderenza, realizzati in epoche successive. Le caratteristiche sia interne che esterne denotano la presenza di alloggi di tipo economico, un grado di manutenzione basso ed un'epoca di realizzazione, al netto di eventuali interventi interni eseguiti più di recente, collocabile nel primo dopoguerra. La frazione di Fabbrecce, posta lungo la viabilità pedecollinare che collega il centro frazionale di Trestina con il centro storico di Città di Castello, si caratterizza di edifici simili a quello in analisi, che ne evidenziano peraltro la storica vocazione agricola.

**Verifica dei titoli di proprietà**

Il compendio oggetto di analisi risulta alla data dei pignoramenti di proprietà



piena in quota pari ad 1/1 in capo al soggetto esecutato [REDACTED]

[REDACTED]  
forza dell'Atto di Compravendita rogato [REDACTED] in Città di

[REDACTED] trascritto presso la  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in [REDACTED]

### **Stato di possesso dei beni**

L'appartamento pignorato è attualmente occupato ed abitato dall'esecutato e dai suoi familiari.

### **Vincoli ed Oneri**

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

**Iscrizione R.P.** [REDACTED] per Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

(\*)

**Trascrizione** [REDACTED] del verbale di pignoramento immobiliare a favore di Itaca SPV Srl con sede in Conegliano (TV) e P.iva 05310700264, notificato dall'Unep presso la Corte d'Appello di Perugia in



data 13/08/2024 Rep. 2219. (\*)

**Trascrizione** [redacted] verbale di pignoramento immobiliare a favore di Itaca SPV Srl con sede in Conegliano (TV) e P.iva 05310700264, notificato dall'Unep presso la Corte d'Appello di Perugia in data 13/08/2025 Rep. 3709. (\*\*)

(\*) Si precisa che sia l'iscrizione dell'ipoteca volontaria che la trascrizione del pignoramento colpiscono soltanto l'appartamento sopra descritto con pertinenze ed annessi (C.F. Foglio 264 Part 43 Sub 6, 44 Sub 5 e 261 Sub 1 graffati);

(\*\*) Si precisa che la trascrizione del pignoramento colpisce soltanto l'autorimessa ( C.F. Foglio 264 Part 281 Sub 1) e la corte esterna ( C.T. Foglio 264 Part. 267);

### **Precedenti proprietari nel ventennio**

Come può evincersi dalla lettura della Relazione Notarile redatta dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco in Perugia, si rileva che l'appartamento in analisi risulta di proprietà della [redacted] per quota pari ad 1/1 per i seguenti legittimi titoli:

- 1) Atto Notarile [redacted] Rep. 14490/7020, trascritto presso la Conservatoria dei Registri [redacted] a favore [redacted] per i diritti di piena proprietà in quota 1/1 e contro i [redacted] per i diritti di proprietà pari ad 1/2 ciascuno;



2) Atto Notarile N [REDACTED]  
F [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il [REDACTED], a favore dei S [REDACTED] per i diritti di proprietà pari ad 1/2 ciascuno, contro [REDACTED] per la quota di proprietà pari 1/1;

3) Atto Notarile Notaio [REDACTED]  
[REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di [REDACTED] a favore del S [REDACTED] [REDACTED] per la quota di proprietà pari 1/1;

### **Verifica della regolarità edilizia-urbanistica e catastale**

Il sottoscritto ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Città di Castello la possibilità di accedere alle pratiche edilizie relative all'appartamento ed all'edificio di maggiore consistenza in cui lo stesso è ricompreso, fornendo all'Ufficio stesso, i nominativi di tutti i proprietari e comproprietari desunti dalle visure storiche, ricevendo dal medesimo ufficio la comunicazione di non individuazione di pratiche edilizie. Appare quindi evidente, condizione peraltro verificabile sia dall'analisi tipologica che dal tessuto strutturale del compendio, che l'appartamento oggetto di stima sia ricompreso in un edificio costituito da diversi corpi di fabbrica posti in aderenza, realizzati in epoche certamente antecedenti il 1967, motivo per il quale, al netto di insignificanti interventi impiantistici puntuali rilevabili, l'appartamento e l'edificio in senso più estensivo, possono ritenersi legittimati ai sensi dell'Art. 55 comma 2 e Art 137 comma 6 della L.R.1/2015. Quale elemento di valutazione dello stato legittimo, storicamente rilevante ai fini dell'avveramento delle condizioni delle



disposizioni normative sopra indicate, il sottoscritto assume la planimetria catastale depositata agli atti dell'Agenzia del Territorio in data 13/03/2000.

Dalla comparazione delle risultanze grafiche della stessa al reale stato dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo si possono riscontrare delle difformità evidentemente prodotte dall'esecuzione di opere interne svolte in assenza di idoneo titolo. Le opere rilevate ed evidentemente eseguite senza titolo abilitativo sono relative alla chiusura del vano porta che collegava originariamente il locale ingresso al locale studio (attuale cucina) e la creazione su setto portante dell'apertura che collega l'attuale cucina (ex studio) con l'attuale soggiorno. Vi è anche la presenza della pergola in legno fissata al pavimento del terrazzo direttamente collegato al locale soggiorno, la quale ha caratteristiche costruttive e di natura che ne evidenziano la recente realizzazione. Il locale pertinenziale posto al piano terra con destinazione deposito e ripostiglio ha una forma e consistenza sovrapponibile a quella rappresentata nella planimetria catastale, tuttavia risulta realizzato un setto verticale di tamponatura (originariamente la parte terminala della pertinenza verso la corte era aperta e coperta (loggia) che dovrà essere necessariamente demolito ai fini della rimessa in pristino allo stato legittimo.

Si rileva infine che l'originaria autorimessa (Part. 281) è stata totalmente demolita e nella adiacente corte (Part. 267) è stato realizzato un corpo di fabbrica coperto ed aperto su due lati (chiuso con pareti in muratura sia lato strada che lato altra proprietà) che ospita al suo interno un forno ed una edicola sacra lato strada. La superficie dell'area di sedime è pari a circa Mq 9.

Il corpo di fabbrica rilevato è stato edificato in assenza di titolo edilizio, così come la demolizione dell'autorimessa è stata anch'essa eseguita senza



autorizzazione. Dal punto di vista urbanistico le difformità rilevate e descritte sono comunque sanabili con procedimento di Accertamento di Conformità e valutazione della sicurezza sismica (Art. 154 della L.R.1/2015) ad esclusione della pergola in legno posta sul terrazzo del soggiorno e del setto in muratura del locale pertinenziale posto al piano terra che dovranno essere necessariamente rimossi per riportare le porzioni in esame all'originario stato legittimo. Dovrà essere sanato anche il nuovo accesso carrabile ed il manufatto posto sul confine stradale. La spesa prevista per la sanatoria e per la rimozione della pergola e del muro di tamponatura al piano terra, omnicomprensiva anche delle spese tecniche, ed oblazioni previste per la sanatoria è quantificata dal sottoscritto forfetariamente in Euro 8.000,00. Dal punto di vista catastale, quanto rappresentato nella planimetria agli atti dell'Agenzia delle Entrate, non corrispondendo al reale stato dei luoghi, dovrà essere oggetto di denuncia di variazione catastale per corretta rappresentazione dell'appartamento, così come dovrà essere aggiornata la situazione catastale relativa alla vecchia autorimessa (demolita) ed alla corte scoperta. Il costo forfetario, omnicomprensivo di onorari e spese è quantificato dal sottoscritto in € 2.500,00.

### **Formazione di lotti**

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

### **Descrizione analitica dei beni pignorati**

L'appartamento oggetto di espropriazione è posto ai piani primo e secondo con pertinenza esterna al piano terra dell'edificio di maggiore consistenza sito



nel Comune di Città di Castello, Frazione Fabbrecce, Via Pincardini n.12.

Con accesso posto al piano terra direttamente dalla viabilità pubblica di Via Pincardini, attraverso una scala comune all'altro appartamento posto al piano rialzato costituente l'edificio principale, si accede all'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare. Lo stesso risulta posto al piano primo e si compone di un locale ingresso, di un soggiorno dotato di terrazzo esterno con pergola di copertura in legno, locale cucina che affaccia su Via Pincardini, tre camere (due delle quali si affacciano sulla corte interna e sono dotate di terrazzo ed una affacciata su Via Pincardini), e bagno. L'appartamento risulta avere una superficie commerciale pari a circa Mq 103, oltre a Mq 13 di terrazze. Lo stesso si completa dello spazio di sottotetto posto al piano secondo, al quale si accede dalla scala comune della superficie commerciale pari a circa Mq 75 e del locale di deposito esterno posto al piano terra al quale si accede dalla corte esclusiva di superficie commerciale pari a circa Mq 35. La corte scoperta misura una superficie di Mq 140 . L'appartamento risulta posizionato su tre corpi di fabbrica tra di essi aderenti ma strutturalmente differenti; tale valutazione è riscontrabile dall'analisi della tipologia dei solai di copertura dei diversi ambienti. Lo stato manutentivo risulta discreto, le dotazioni impiantistiche risultano non di pregio e di non recente fattura, così come il grado di finitura medio risulta di modesta qualità e privo di interventi di manutenzione recenti. L'uso delle stanze interne è diverso da quanto rappresentato nella planimetria catastale in quanto nel locale studio è stata realizzata la cucina, mentre nel locale cucina è stata realizzata una camera all'interno della quale, per disimpegnare le altre due camere presenti, è stato realizzata una separazione con mobilio.



**Censo, Livello, uso civico**

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

**Spese fisse di gestione o di manutenzione**

Nell'edificio di maggiore consistenza ove è collocato l'appartamento oggetto di valutazione non risulta costituito alcun condominio e non risultano quindi spese pregresse e/o spese già deliberate per interventi sulle parti comuni.

**Stima del compendio**

Il procedimento estimativo ritenuto più congruo, considerando la presenza di beni simili, oggetto di recenti valutazioni, sia nella medesima zona che in zone attigue è, nel rispetto del principio dell'ordinarietà, quello "per comparazione". Nello specifico la stima è stata basata sul metodo di confronto definito MCA (Market Comparison Approach), ovvero sulla comparazione dei dati riferiti ad edifici simili, scambiati sul medesimo mercato ed appartenenti al medesimo segmento in tempi recenti.

Tale procedimento si articola nelle seguenti fasi:

individuazione della natura, della destinazione, del segmento di mercato e delle caratteristiche dei beni, sia osservati (quindi oggetto di stima) che dei beni costituenti i comparabili di mercato acquisiti;

individuazione di un parametro tecnico di comparazione tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;

definizione di un valore medio unitario, determinato dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita di beni simili realizzatisi di recente nel luogo di



analisi ed appartenenti al medesimo segmento di mercato;

definizione delle maggiorazioni e/o detrazioni, per uniformare le caratteristiche dei beni acquisiti quale comparabili alle caratteristiche del bene oggetto di valutazione, posto ed analizzato nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trova all'attualità.

Alla luce di quanto sopra esposto, si procede nel capitolo che segue, alla determinazione del più probabile valore di mercato procedendo, nel caso di superfici con destinazioni d'uso disomogenee, alla normalizzazione delle stesse mediante l'uso di coefficienti di mitigazione. I coefficienti di mitigazione e di omogeneizzazione delle superfici dei vani pertinenziali (Pertinenze P.T. e Sottotetto) alle superfici dei vani principali, tengono conto della limitata godibilità dei locali del Piano Terra, e della tipologia, altezze e finitura degli spazi di sottotetto.

I valori unitari valutati dal sottoscritto quali più probabili e desunti con la metodica sopra descritta, risultano quindi essere:

Abitazione e pertinenze € 550,00/Mq

Il Valore immobiliare dell'abitazione comprensiva delle pertinenze, descritta nei capitoli che precedono, sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

<b>DESCRIZIONE</b>	<b>SUP.</b>	<b>COEFF.</b>	<b>SUP.Eq.</b>	<b>VALORE</b>	<b>VALORE</b>
<b>TIPOLOGIA</b>	<b>Mq</b>		<b>Mq</b>	<b>UNITARIO</b>	<b>CALCOLATO</b>
				<b>€ / m<sup>2</sup></b>	<b>€</b>
Appartamento P.1°	103	100%	103,00	550,00	€ 56.650,00



Terrazzi P.1°	13	15%	1,95	550,00	€ 1.072,50
Sottotetto P.2°	75	35%	26,25	550,00	€ 14.437,50
Pertinenze P.T.	35	30%	10,50	550,00	€ 5.775,00
Corte scoperta	140	10%	14,00	550,00	€ 7.700,0
Totale Valore immobile					€ 85.635,00

**Alla luce di quanto sopra esposto**, al valore del lotto unico sopra calcolato viene applicato l'abbattimento forfetario del 10% per mancanza di garanzia da vizi e la decurtazione delle spese previste per le demolizioni e le regolarizzazioni urbanistiche e catastali, pertanto **il valore di vendita base d'asta dell'immobile è pari ad € 66.571,50.**

**Pignoramento quota indivisa**

Non ricorre

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico affidato.

Foligno, 05 Gennaio 2026

IL PERITO ESTIMATORE

(Geom. Andrea Raponi)

Documentazione allegata:

Allegato 1. Doc. Fotografica;

Allegato 2 Documentazione Ipocatastale;

Allegato 3 Documentazione Urbanistica;

