

TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA
Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 86/2025

PERIZIA DI STIMA

Redatta dal C.T.U. Geom. Valentina Tiburzi

1. Premessa e Incarico ricevuto

Il sottoscritto Geom. Valentina Tiburzi, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia, in seguito a nomina da parte del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Ordinario di Perugia, Dott.ssa Sara Fioroni, con ordinanza datata 11/06/2025, è stato incaricato di svolgere le operazioni peritali relative alla procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 86/2025.

A tal fine, si riporta di seguito il quesito formulato dal Giudice, cui lo scrivente è tenuto a rispondere:

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., con la collaborazione del custode ai sensi dell'art. 559, comma 3, c.p.c., nonché la completezza degli avvisi ex artt. 498, comma 2, c.p.c., e 599, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;

2) Qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail o PEC, l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico;

3) Provveda quindi:

All'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile;

Alla descrizione sintetica dei beni e del contesto urbano, con indicazione della tipologia, ubicazione, caratteristiche e destinazione urbanistica;

Alla verifica del titolo di proprietà, della sussistenza di diritti reali o quote indivise, specificando i rispettivi titoli e trascrizioni;

All'individuazione dello stato di possesso e del titolo in base al quale il bene è occupato, con particolare attenzione a contratti registrati prima del pignoramento;



All'identificazione di eventuali formalità, vincoli o oneri gravanti sull'immobile, distinguendo tra quelli opponibili all'acquirente e quelli che verranno cancellati o regolarizzati dalla procedura;

Alla raccolta di informazioni utili per l'acquirente, incluse spese condominiali, cause pendenti, e costi per eventuali sanatorie edilizie;

All'accertamento della regolarità urbanistica e catastale del bene, della presenza o meno di dichiarazione di agibilità e delle eventuali opere abusive;

Alla valutazione dell'opportunità di vendita in più lotti, in funzione della comoda divisibilità dei beni;

Alla descrizione analitica dei singoli immobili, con caratteristiche tecniche, strutturali e impiantistiche, nonché una tabella con superfici e coefficienti;

Alla verifica di gravami come censo, livello, uso civico, affrancazione o diritti derivanti da tali titoli;

Alla stima del valore di mercato dell'immobile, con indicazione del criterio adottato, delle eventuali incidenze sul valore derivanti da irregolarità, stato d'uso, vincoli, spese condominiali insolute, oneri di regolarizzazione o bonifica;

All'identificazione dei comproprietari in caso di pignoramento di quota indivisa, valutando la sola quota e la comoda divisibilità del bene;

Alla produzione di documentazione fotografica (almeno due foto esterne e due interne), planimetria, visure catastali, titolo di provenienza, contratti di locazione e ogni altro documento utile ai fini peritali;

A procedere ad accesso forzoso, con l'ausilio della forza pubblica e di un fabbro, in caso di mancata collaborazione del debitore/occupanti, previa comunicazione al G.E.;

A riferire tempestivamente al G.E. ogni richiesta di sospensione delle operazioni peritali, informando che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento giudiziale.

2. Attività preliminari del C.T.U,

A seguito della nomina, la sottoscritta Geom. Valentina Tiburzi ha provveduto a prestare giuramento entro i termini stabiliti, mediante deposito dell'atto di giuramento telematico in data 14/06/2025.

Nella medesima data è stata inizialmente comunicata alle parti la data di inizio delle operazioni peritali, fissata per il giorno 07/07/2025 alle ore 16:30. Successivamente, in accordo con le esigenze dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia, nominato custode giudiziario, la data è stata modificata e fissata per il giorno 11/07/2025 alle ore 14:25.

In attesa del sopralluogo presso gli immobili, la sottoscritta ha proceduto all'esame della documentazione presente in atti, prendendo contezza dell'atto di pignoramento dal quale risultano le unità catastali oggetto della procedura esecutiva.



Geom. Valentina Tiburzi
Nocera Umbra (Pg) Corso Vittorio Emanuele n. 4
mail: valentinatiburzi@tiscali.it – Pec: valentina.tiburzi@geopec.it
Cell: 393753295



Unità residenziali:

Foglio 38, Particella 152, Subalterno 9 – Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 157 m² (comprensiva di aree scoperte), Rendita catastale € 355,06. L'unità è posta al piano terra.

Foglio 38, Particella 152, Subalterno 10 – Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 7,5 vani, Superficie catastale 166 m² (comprensiva di aree scoperte), Rendita catastale € 484,14. L'unità è distribuita su piano terra, primo, secondo e terzo.

Unità pertinenziale:



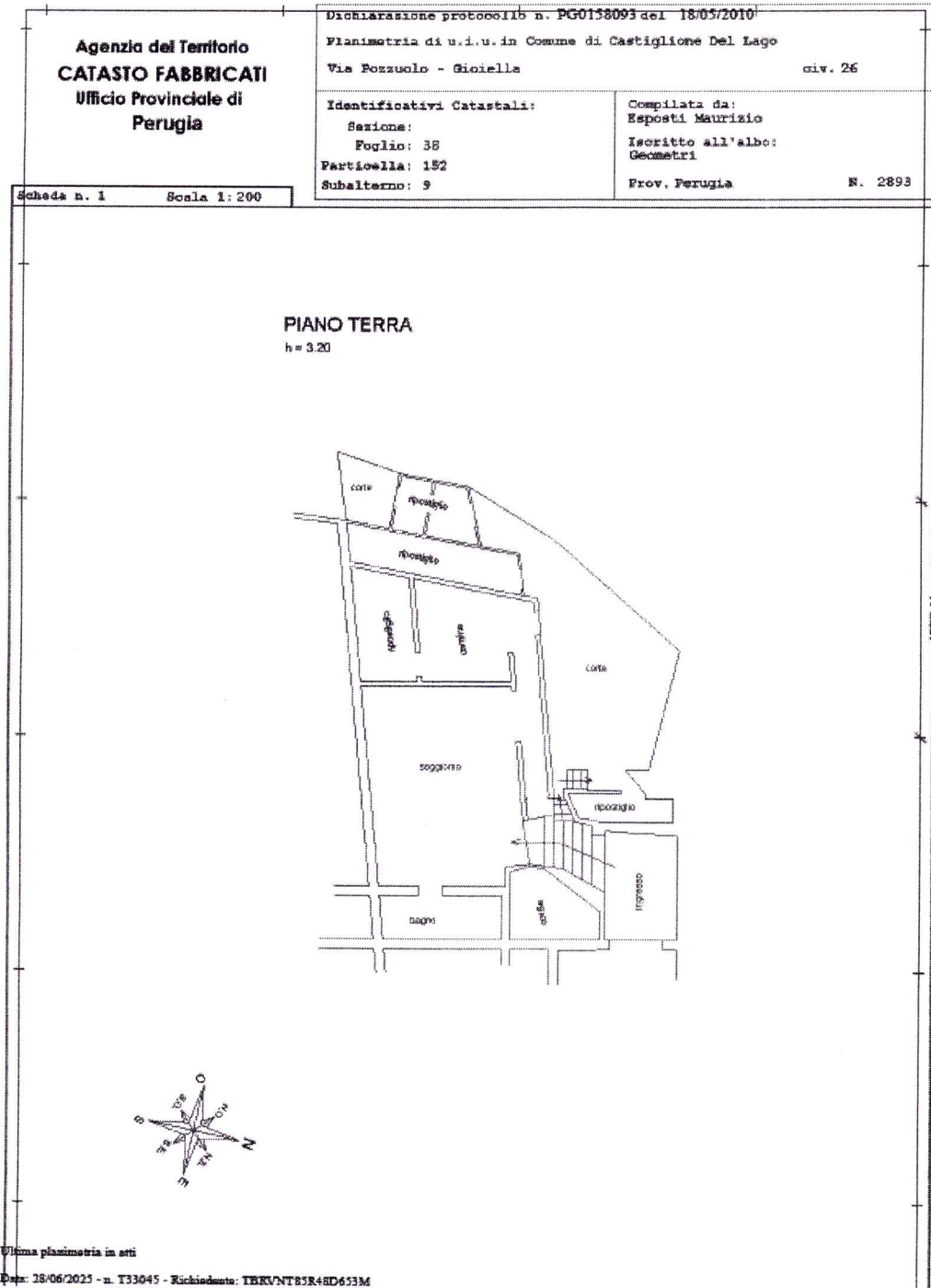
Geom. Valentina Tiburzi
 Nocera Umbra (Pg) Corso Vittorio Emanuele n. 4
 mail: valentinatiburzi@tiscali.it - Pec: valentina.tiburzi@geopec.it
 Cell: 393753295

Foglio 38, Particella 152, Subalterno 4 - Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 43 m², Superficie catastale 53 m², Rendita catastale € 53,30. L'unità è posta al piano terra.

Da una verifica catastale è emerso che:

L'unità immobiliare individuata al sub 9 (piano terra) è dotata di due piccole corti esclusive esterne al fabbricato. Una è accessibile da una bucatara collocata in prossimità del vano scala, l'altra da un'apertura sul locale soggiorno-cucina, adiacente alla cucina.

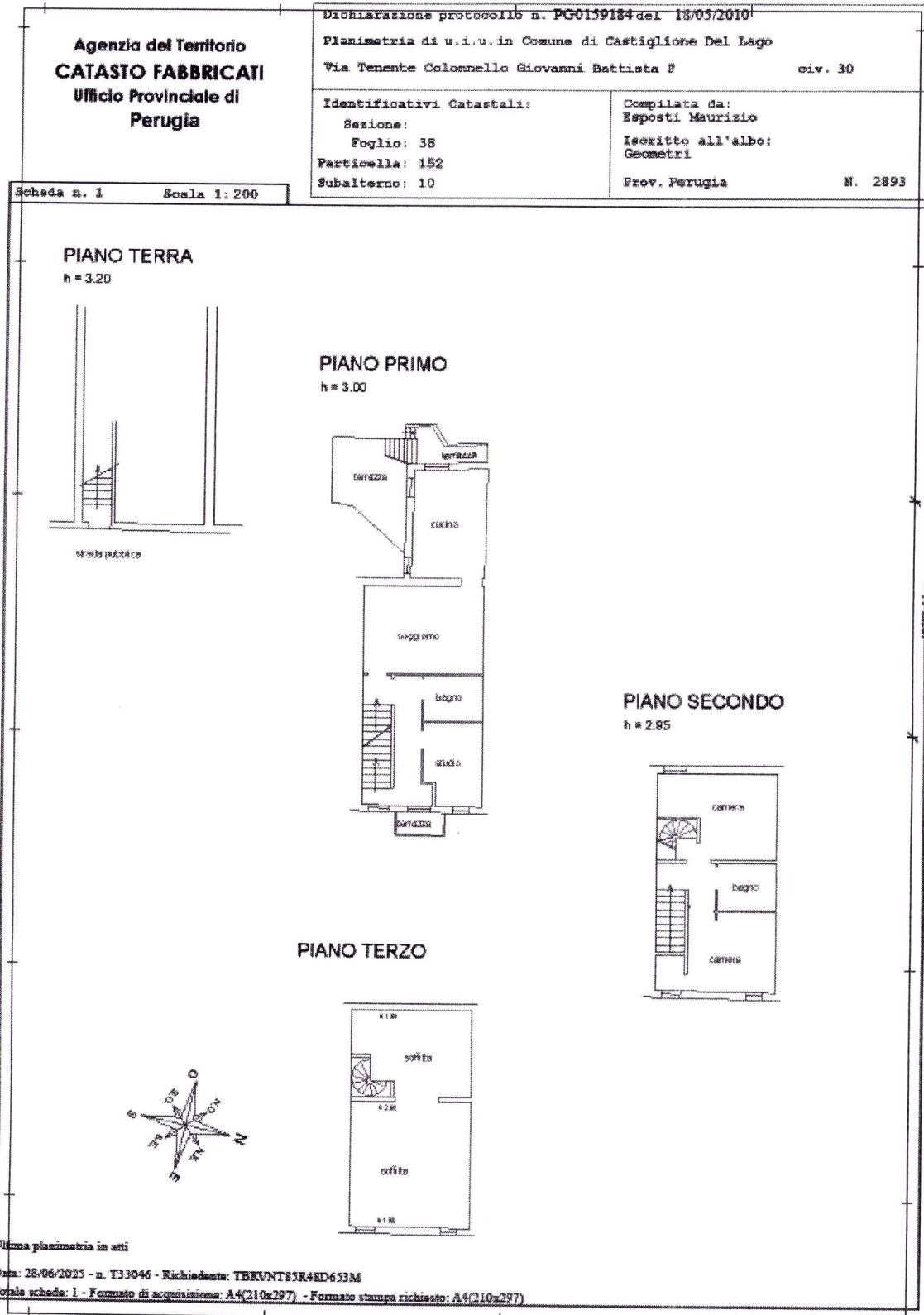
Data: 28/06/2025 - n. T33045 - Richiedente: TBRVNT85R48D653M



Geom. Valentina Tiburzi
 Nocera Umbra (Pg) Corso Vittorio Emanuele n. 4
 mail: valentinatiburzi@tiscali.it - Pec: valentina.tiburzi@geopec.it
 Cell: 393753295

L'unità sub 10 è dotata di una terrazza esclusiva con affaccio sulla via principale, accessibile dal disimpegno.

Data: 28/06/2025 - n. T33046 - Richiedente: TBKVNT85R+8D653M



Geom. Valentina Tiburzi
 Nocera Umbra (Pg) Corso Vittorio Emanuele n. 4
 mail: valentinatiburzi@tiscali.it - Pec: valentina.tiburzi@geopec.it
 Cell. 393753295

Il garage (sub 4) dispone di un duplice accesso: uno interno direttamente dall'unità sub 9 e uno esterno da Via Tenente Colonnello Fioretti.

Data presentazione: 15/11/1999 - Data: 28/06/2025 - n. T33044 - Richiedente: TBRVNT85R48D653M

MOD. 101/99 F. fig. mod. 99		MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)		MOD. 101 (CEU) LIBRE 800
Planimetria di u.i.u. in Comune di CASTIGLIONE DEL LAGO via GIANNI BATESTA FIORETTI (ex Pozzo) civ. 26				
UFFICIO CATASTRALE PERITONDO DI PERUGIA			ORIENTAMENTO	
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>		Compilate da: GEOM. GIUSETTA SABATINI (Tras. cognome e nome)		RISERVATO ALL'UFFICIO
Ultimo planimetria in atti identificativi catastali Data presentazione: 15/11/1999 - Data: 28/06/2025 - n. T33044 - Richiedente: TBRVNT85R48D653M		Iscritto all'albo de. I. GEOMETRI della provincia di PERUGIA data 14/12/1995 Firms <i>Giuseppina Sabatini</i>		

Catasto Edilizio Urbano - Sezione di Castiglione del Lago (CG09) - Foglio 38 - Particella 152 - Subaliquota 4 -
 VIA TENENTE COLONNELLO FIORETTI n. 26 Piano T

I beni non risultano legati a beni comuni non censibili.



Accertati gli elaborati catastali, ed effettuata, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione del Lago, richiesta di accesso agli atti relativi alla documentazione edilizio-urbanistica dell'immobile, ed eseguiti i dovuti sopralluoghi in data 11/07/2025 e successivamente il 16/07/2025, si è potuto procedere a rispondere ai quesiti posti dal Giudice Istruttore, Dott.ssa Sara Fioroni.

Prima di procedere all'analisi dei beni, appare doveroso precisare che, sebbene a livello catastale l'esecuzione tratti due unità catastali residenziali (sub 9 e sub 10), nella realtà si riscontra un'unica abitazione dislocata su più livelli. Le unità non sono state oggetto di fusione catastale in quanto le intestazioni (proprietà) non risultano congruenti.

Possiamo ora entrare nello specifico della descrizione. Il fabbricato è sito in Pozzuolo, una frazione del Comune di Castiglione del Lago. È ubicato all'interno del centro abitato della località, dove sono presenti altri insediamenti abitativi già consolidati. L'affaccio è sulla via principale, da cui si accede direttamente sia all'abitazione che al garage. L'immobile, seppur centrale rispetto alla frazione, risulta comunque periferico rispetto al centro urbano di Castiglione del Lago. Si tratta di una zona tranquilla, caratterizzata da un'elevata densità migratoria e da un progressivo spopolamento che, nel tempo, ha comportato anche una riduzione dei servizi e delle attività commerciali. Attualmente in loco si registra la presenza di un punto vendita alimentare Conad, un bar e una barberia/parrucchiera.

Descrizione unità residenziale:

L'appartamento censito ai subalterni 9 e 10 è articolato su quattro livelli. L'accesso principale avviene da Via Tenente Colonnello Fioretti, attraverso una scalinata che collega il piano stradale al piano primo, dove si trova una piccola zona giorno. A seguire, un locale adibito a cucina, e lungo la stessa scalinata si sviluppano un bagno e un piccolo studio.

Dal piano primo è possibile:

- . salire ai piani superiori, dove è collocata la zona notte, composta da due camere e un bagno, e al piano terzo, adibito a soffitta, che nel tempo sembra essere stato utilizzato come ulteriore camera;
- . oppure scendere al piano terra, tramite una comoda scalinata, dove si sviluppa un ampio ambiente privo di tramezzature, adibito a sala rustica, dotata di cucina e grande camino, oltre a piccolo bagno, spazio lavanderia e, in corrispondenza del vano scala, un ripostiglio.

Nel locale taverna è presente un'ampia portafinestra che consente l'accesso all'esterno esclusivo, perimetrato da rete metallica e paletti in ferro.

L'unità immobiliare si presenta completamente rifinita. Secondo quanto riferito dalla parte esecutata, l'immobile è stato oggetto di due importanti interventi di riqualificazione: il primo, risalente al 1995, ha interessato il subalterno 10; il secondo, eseguito nei primi anni 2000, ha riguardato il risanamento e l'adeguamento del locale rustico al piano terra.

L'unità residenziale, essendo ricompresa all'interno di un comparto realizzato in epoca antecedente al 1967, presenta caratteristiche costruttive tipiche dei centri storici. La struttura portante è in muratura di laterizio. I subalterni 4 e 10 sembrerebbero essere stati realizzati con muratura in mattoncini, attualmente riconducibile a quella originaria, mentre il sub 10 è da



ricondurre ad un ampliamento realizzato negli anni 60 mediante l'utilizzo di muratura in tufo eseguita per piano, con concessione edilizia n. 22/60.

Le coperture presentano tipologia a padiglione; le gronde sono realizzate mediante l'uso di zampini in cemento armato precompresso. Le bucatore sono valorizzate da riquadri esterni in rilievo, che arricchiscono l'estetica delle facciate prospettiche. Le lattonerie sono in rame, mentre gli infissi risultano in legno, con vetrocamera e intercapedine d'aria.

Internamente tutti i locali sono rifiniti, gli ambienti sono intonacati e tinteggiati, dotati di pavimenti e rivestimenti.

L'unità immobiliare si sviluppa su più livelli, collegati da una scalinata in muratura portante che dal piano terra raggiunge il piano secondo, mentre il piano sottotetto è accessibile tramite una piccola scala a chiocciola in ferro e legno.

I pavimenti sono differenziati per piano: al piano terra e primo si trova il gres porcellanato di varie dimensioni, mentre al piano secondo, in corrispondenza della zona notte, è posato un parquet a listelli piccoli di rovere. Le porte interne sono in legno massello.

I solai del primo e secondo piano sono in legno e conservano le caratteristiche originali, con travicelli e piastrelle a vista (tavelloni in cucina). Al piano terra, il solaio è piano, intonacato e tinteggiato, mentre al piano terzo si presenta inclinato a doppia falda, anch'esso intonacato e tinteggiato.

Nel sottotetto, seppur con altezze limitate, sono stati ricavati due locali adibiti a camera da letto. Tali spazi, tuttavia, non possono essere considerati salubri e utilizzabili se non come ripostiglio, a causa di importanti infiltrazioni d'acqua piovana derivanti da rotture nella copertura. Le pareti e i solai risultano imbevuti di acqua, con evidenti presenze di umidità e muffa, rendendo i locali non conformi dal punto di vista igienico-sanitario.

Impianti e finiture

L'unità abitativa è dotata di un grande camino al piano terra e di un caminetto a doppia faccia al piano primo, che serve sia la cucina che il soggiorno.

L'impianto di riscaldamento è alimentato a metano con una caldaia Italtherm City Basic 28F (28 kW a tiraggio forzato, scambiatore diretto), adatta per ambienti fino a 235 mq. La distribuzione del calore avviene tramite elementi radianti in alluminio posizionati sulle pareti esterne. L'impianto, gestito da termostati di zona, produce sia riscaldamento che acqua calda sanitaria. È presente anche un bollitore di accumulo da circa 250-300 litri.

L'impianto elettrico, apparentemente funzionante e del tipo sottotraccia, presenta in alcune stanze una parte dell'impianto a corda intrecciata.

I servizi igienici sono funzionanti e completi di water, bidet, vasca e lavabo. Sebbene all'epoca dell'installazione fossero di alta qualità, oggi il loro stile può essere considerato datato.

Superfici

La superficie complessiva commerciale dell'unità residenziale è di 311,00 mq, a cui si aggiungono 12,00 mq di aree scoperte.



Descrizione unità pertinenziale:

L'unità pertinenziale, censita al sub 4, è destinata a uso garage e vi si accede direttamente dalla pubblica via. L'ingresso principale è dotato di una porta sezionale elettrica in PVC, apribile a comando. Nella zona sud-ovest, più stretta, è presente un piccolo spazio di 2,99 m x 4,58 m che conduce al sub 9.

Internamente, i locali sono rifiniti con pavimentazione in ceramica e pareti intonacate e tinteggiate. Il solaio è in legno e piastrelle, con rinforzi in putrelle di ferro. L'unità è priva di finestre, il che rende gli ambienti bui e contribuisce a un'elevata umidità, che ha causato il distacco dell'intonaco. Si riscontra inoltre la presenza di umidità di risalita, come documentato nelle fotografie.

La proprietà dispone di illuminazione artificiale, con due punti luce al neon e canalizzazione sottotraccia. La superficie commerciale complessiva è di 53,30 mq, mentre la superficie utile è di circa 47,41 mq.

Occupazione unità:

Sulla base delle informazioni da Lei fornite, lo stato di occupazione dell'immobile può essere descritto come segue:

L'immobile è occupato dagli esecutati e dal loro figlio, che vi hanno stabilito la propria residenza. Non risultano contratti di affitto attivi e la famiglia utilizza anche il garage pertinenziale.

4. Aspetti Urbanistici ed Edilizi

Alla data odierna, è stato possibile eseguire una verifica della conformità immobiliare sia al livello catastale che a libello urbanistico. A seguito della richiesta di accesso atti prot. n. 0020866 del 03/07/2025).

Di seguito, si riporta la situazione riscontrata per ciascuna unità immobiliare a livello catastale

Sub. 4 (Garage)

Sono state riscontrate lievi difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale del 15/11/1999 (redatta dal Geometra Sabatini Giulietta):

Altezze: L'altezza misurata in loco (circa 2,60 m nella parte iniziale) è inferiore rispetto a quella indicata in planimetria.

Struttura: Una rientranza in prossimità del vano scala, presente in mappa, non è stata rilevata sul posto. Si è inoltre accertata la presenza di una parete chiusa senza aperture.

Sub. 9 (Rustico)

Questa unità presenta gravi difformità rispetto all'elaborato approvato con protocollo PGO158093 del 18/05/2010. Le differenze riscontrate sono significative e alterano la distribuzione interna degli spazi:



Distribuzione interna: I due ripostigli originari non sono stati rilevati. Un ulteriore ripostiglio con accesso dalla corte è stato inglobato nell'abitazione, con la completa demolizione delle tramezzature interne tra i ripostigli e il soggiorno, creando un unico ampio vano adibito a rustico.

Bagno: Il locale destinato a bagno nella planimetria è stato suddiviso in due ambienti distinti: un WC e un locale lavanderia che funge anche da antibagno.

Murature: Le murature interne ed esterne non sono lineari e omogenee come disegnato. Si evidenziano perplessità, ad esempio, nella zona bagno dove è stata ricavata una nicchia per la doccia e sul lato della cucina che non è del tutto lineare, ma presenta angolature in tre punti.

Aree esterne: La corte esterna, come rappresentata negli atti, risulta più grande rispetto a quella delimitata dalla recinzione perimetrale in loco. Per una corretta individuazione, si consiglia una perimetrazione topografica dell'area.

Sub. 10 (Abitazione)

Questa unità immobiliare, come rappresentata negli atti prot. PGO159184 del 18/05/2010, sembra coincidere con lo stato dei luoghi. Tuttavia, sono state riscontrate le seguenti lievi discrepanze:

Altezze: Le altezze ai vari livelli (P.1, P.2, P.3) non sono corrispondenti a quelle riportate nella documentazione.

Distribuzione interna: Lievi divergenze sulla posizione delle tramezzature interne e di alcune bucaure.

Soffitta: Sebbene non utilizzata, la soffitta sembra essere stata oggetto di un cambio di destinazione d'uso e si registra la presenza di bucaure non rappresentate in planimetria e viceversa.

A livello urbanistico sono stati reperiti i seguenti titoli:

- 1) pratica di costruzione n. 22/60 per il progetto di un fabbricato civile ad uso magazzino, al piano terra e al piano primo;
- 2) autorizzazione per l'esecuzione di opere interne di cui al prot. 3064 del 23/02/1994;
- 3) C.E. n. 121/99 del 30/09/1999 per il cambio di destinazione d'uso di una porzione di fabbricato al piano terra da negozio a garage, rilasciata poi al nuovo proprietario Ceccarelli Fausto a seguito di richiesta n. 123 del 18/01/2000;
- 4) D.I.A. n. 153 del 09/04/2004 per opere di manutenzione in variante alla C.E. n. 121/99.

Tra la documentazione non è stata rilevata la presenza di pratica di agibilità riferita ai locali oggetto di perizia.

Si specifica che tra la documentazione urbanistica e lo stato dei luoghi si registra un allineamento sulle destinazioni interne e sulle dimensionalità ad esclusione di qualche bucaura che risulta spostata rispetto all'approvato e di qualche disallineamento su alcune misurate, comprese le altezze.

La scrivente non può riferire:



- in ambito strutturale in quanto tra la documentazione fornita dall'ente non si fa riferimento a specifico aspetto;
- in ambito impiantistico ed energetico.

5. Stato di provenienza dell'immobile

L'immobile è pervenuto agli attuali proprietari attraverso due distinti atti di compravendita, come risulta dalla certificazione notarile.

Abitazione (Subalterno 10)

La proprietà del subalterno 10 (Abitazione, categoria A/2) è di piena proprietà per 1/1 di ~~CAZZINI~~ ^{OMISSIS}

Provenienza: L'immobile è stato acquistato tramite atto di compravendita del Notaio Luigi Martirani in data 2 novembre 1993, repertorio n. 74807.

Venditori: I venditori sono stati ~~CAZZINI~~ ^{OMISSIS} e ~~TIBURZI~~ ^{OMISSIS}, ciascuno per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni.

Trascrizione: L'atto è stato trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 5 novembre 1993 al numero di registro generale 19126 e numero di registro particolare 14045.

Garage e Abitazione (Subalterni 4 e 9)

Le proprietà del subalterno 4 (Garage, categoria C/6) e del subalterno 9 (Abitazione, categoria A/2) sono in piena proprietà per 1/2 ~~CAZZINI~~ ^{OMISSIS} e ~~TIBURZI~~ ^{OMISSIS} in regime di comunione legale dei beni.

Provenienza: Gli immobili sono stati acquistati tramite atto di compravendita del Notaio Ventura Giuseppe in data 21 dicembre 1999, repertorio n. 117294.

Venditori: I venditori sono stati ~~CAZZINI~~ ^{OMISSIS} e ~~TIBURZI~~ ^{OMISSIS}, ciascuno per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni.

Trascrizione: L'atto è stato trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 23 dicembre 1999 al numero di registro generale 28143 e numero di registro particolare 17264.

6. Criteri di Valutazione e Valutazione

Prima di procedere alla valutazione dei beni, si ritiene, in primo luogo, illustrare il procedimento di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in precedenza meglio individuati e descritti nella consistenza e nelle caratteristiche anche costruttive rilevate nel corso dei sopralluoghi. Si ritiene applicare, nel caso in esame, il procedimento di stima sintetico comparativo per valori tipici, avendo prescelto, come parametro tecnico di riferimento, la superficie commerciale per i fabbricati espressa in metri quadrati (determinata e calcolata secondo quanto previsto dalla norma UNI 10750 e come previsto dal listino della immobiliare della borsa merci della camera di commercio di Perugia). Questo metodo è ritenuto il più adatto allo scopo



e al quesito posto in quanto consente di esprimere giudizi di stima sulla base di riferimenti oggettivi.

6.1 Criterio di stima

Il prezzo consiste nella certa quantità di moneta scambiata e/o pagata per acquistare quel determinato bene e pertanto implica la cognizione di un dato certo ed inconfutabile, sempre relativo a posteriori di una transazione avvenuta. Il giudizio di stima comporta la previsione di quello che potrebbe essere il valore di un bene se offerto nel mercato in occasione di libera vendita/contrattazione e pertanto è incerto oltre che probabilistico.

Il "criterio di stima" che si ritiene, a giudizio dello scrivente, corretto applicare nel caso in esame, in quanto è risultato maggiormente rispondente al quesito formulato e nello stesso tempo offre maggiori garanzie di più esatta valutazione dei beni, si ritiene essere quello del "più probabile valore di mercato", seppur con tutte le difficoltà del caso e di cui diremo in seguito.

6.2 Metodi e procedimenti di stima

I metodi e procedimenti di stima sono molteplici, tutti in funzione dello scopo per il quale la stima di volta in volta è richiesta. In questo caso, avendo rilevato nel mercato la presenza di una serie di dati di riferimento e di possibile confronto, si ritiene di adottare il procedimento di stima "sintetico comparativo per valori tipici", che permette di formulare il giudizio di stima sulla base e in diretto riferimento a parametri certi ed oggettivi rappresentati dai valori di mercato già applicati (e quindi prezzi) in occasione delle recenti compravendite e/o prezzi richiesti (offerte di vendita) di beni simili a quelli oggetto di valutazione presi a confronto.

L'applicazione di questo metodo richiede, necessariamente, un'attenta analisi preliminare e un dettagliato studio volto a individuare tutta una serie di parametri, valori e prezzi storici applicati nel mercato in occasioni di recenti vendite di beni simili a quelli da stimare o richiesti per la vendita di beni simili. Per questo, lo scrivente ha dovuto eseguire, preliminarmente, una serie di indagini, in particolare:

Scelta dei parametri tecnici di riferimento in precedenza indicati.

Individuazione delle superfici dei fabbricati oggetto di valutazione, espresse rispettivamente in metri quadri (le consistenze sono riferite alla "superficie commerciale" e sono state determinate sulla base della norma UNI 10750, con riferimento alle planimetrie catastali e ai rilievi effettuati sul posto) e per i terreni la superficie catastale espressa in mq.

Indagini di mercato per conoscere i correnti prezzi medi unitari di beni simili a quelli oggetto di valutazione, applicati in occasione di recenti compravendite/richiesti per beni simili offerti in vendita.

Individuazione del prezzo medio unitario riferito al parametro tecnico di riferimento, apportando aggiunte e/o detrazioni ai prezzi unitari rilevati sulla base delle effettive reali caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dagli immobili oggetto di stima in raffronto a quelli presi a riferimento.

Definizione del valore di stima di ogni singolo cespite.



Tali indagini si sono rese possibili per il fatto che per beni aventi simili caratteristiche e destinazioni (estesi edifici con tipologia residenziale e per corti esterne) a quelli oggetto di valutazione, nella zona di Castiglione del Lago e comprensori limitrofi (nei comuni di Città della Pieve, Panicale, ecc.), anche in questo periodo di grave crisi economica che ha di fatto generato una stagnazione del mercato immobiliare, è presente comunque un mercato sufficientemente attivo con presenza di:

Recenti compravendite e scambi di beni similari.

Sufficienti offerte di vendita di beni similari.

E quindi con possibilità di reperire un numero soddisfacente di attendibili informazioni circa il valore di beni similari a quelli oggetto di valutazione presi a raffronto (corrispondente al valore di mercato).

Nella valutazione delle unità immobiliari in precedenza descritte lo scrivente ha tenuto conto di molteplici fattori, sia positivi che negativi, ritenuti influenti e determinanti ai fini della determinazione del valore di mercato, tra i quali:

Peculiarità dei beni per quanto attiene all'edificio.

Particolarità del contesto ambientale circostante.

Superficie non troppo grandi dell'unità immobiliare.

Nei valori unitari sono compresi tutti gli investimenti fissi per destinazione così come rilevati presenti al momento del sopralluogo.

I valori espressi per gli immobili tengono debitamente conto dello stato conservativo delle dotazioni e degli impianti fissi per destinazione che gli stessi presentavano al momento dell'accesso.

Tipicità delle caratteristiche costruttive dei fabbricati.

Non disponibilità di superfici a corredo delle unità, tali da permettere un eventuale ampliamento/realizzazione di nuovi volumi, aree di pertinenza, ecc. Etc.

In particolare nella valutazione delle unità catastali in precedenza descritte, lo scrivente ha tenuto conto di molteplici fattori – sia positivi che negativi – ritenuti influenti e determinanti ai fini del loro valore di mercato, tra i quali:

a) Fattori positivi:

Comodità e facilità di accesso.

Tipologia costruttiva rispettosa della qualità architettonica e paesaggistica del territorio;

presenza di garage collegato direttamente con l'abitazione principale;

Discreto stato di conservazione delle finiture interne.

Impianto di riscaldamento in buono stato di conservazione;

presenza di camini a legna e forte tipicità delle caratteristiche costruttive originarie;



presenza di corte esterna;

Etc.

Di contro ha inciso negativamente nella valutazione del complesso immobiliare i seguenti:

b) Fattori negativi:

Ubicazione periferica rispetto a nuclei di maggiore rilevanza e meno appetibile da un punto di vista immobiliare.

Tipologia costruttiva non in linea con le tecniche delle nuove costruzioni.

Scarsa illuminazione e ventilazione degli ambienti utilizzati a residenza.

Presenza di muffe al garage ed in filtrazioni in copertura

Presenza di elementi catastali non del tutto conformi con gli elaborati grafici approvati.

Etc.

Per quanto attiene alle fonti di informazioni consultate e alle indagini di mercato svolte per la raccolta dei dati e informazioni necessarie alla definizione dei prezzi storici unitari di beni paragonabili per posizione, giacitura, vocazione, ubicazione, stato di conservazione, destinazione, ecc., all'immobile oggetto di stima, lo scrivente riferisce di aver eseguito particolari e personali approfondite indagini conoscitive sia presso studi notarili, qualificate agenzie e agenti immobiliari, studi tecnici, mediatori, imprese edili, ecc. In particolare, al momento della formulazione del giudizio di stima, lo scrivente, oltre a verificare e consultare atti di compravendita di beni similari insistenti nello stesso comprensorio di quelli oggetto di valutazione, ha ritenuto allargare l'orizzonte delle proprie fonti prendendo in esame:

Prezzi richiesti per la vendita di unità residenziali, (appartamenti) delle stesse caratteristiche costruttive e nelle stesse condizioni e insistenti nello stesso comprensorio di quelli oggetto di stima, rilevati in annunci di vendita pubblicati nelle più quotate riviste e siti internet del settore da qualificate agenzie immobiliari, parametrando i valori pubblicati al prezzo euro/mq di superficie richiesto.

Il risultato delle indagini estimativa così ottenuto (prezzi richiesti per vendita di beni similari), per una corretta valutazione e interpretazione dei dati acquisiti, nella consapevolezza che al momento della trattativa finale è comune prassi che il prezzo di vendita richiesto venga ridotto, i valori pubblicati/richiesti sono stati corretti applicando una riduzione media prudenziale del 15% (rispetto ai prezzi di vendita richiesti, in quanto "scontistica" media e ordinaria nel mercato immobiliare).

Successivamente, per maggiore tranquillità nella definizione del valore di stima, i valori unitari così reperiti sono stati parametrati, controllati e ragguagliati ai prezzi unitari indicati e riportati in atti di mutuo ipotecario dei maggiori Istituti di Credito operanti sul territorio, ai valori indicati da Istituti di Credito Fondiario, vendite di Enti Pubblici, Valori medi fondiari reperiti presso Pubblicazioni INEA, e in particolare ai Valori OMI (che a Castiglione del Lago indicano un range tra 650 €/m² e 1.330 €/m²) e quindi ai valori pubblicati nel listino della locale borsa merci immobiliare della Camera di Commercio di Perugia (che per l'anno corrente riporta un prezzo



medio di vendita per gli immobili residenziali pari a 1.284 €/m²). Questi valori tabellari, anche se di massima e orientativi, sono comunque da ritenere riferibili all'attuale situazione e andamento del mercato immobiliare.

In ultimo i dati così raccolti e definiti, a seguito di ulteriore e scrupolosa indagine, sono stati selezionati in base alla realtà dei beni oggetto di stima e alle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oltre che alla realtà storica del momento di riferimento della presente valutazione caratterizzato da un ulteriore calo con modesta diminuzione della domanda che ha determinato, di conseguenza, un leggero abbassamento dei prezzi in considerazione della grave crisi epidemiologia in atto nell'intero sistema mondiale.

Conclusione sulla base dei risultati delle indagini esperite

Applicando il metodo di stima in precedenza indicato, la consistenza dei beni determinata sulla base dei risultati delle indagini esperite di cui in precedenza, con l'esame della documentazione catastale e urbanistica, misurazioni, riscontri e verifiche dirette in loco con verifiche metriche a campione; tenuto conto delle caratteristiche dei singoli beni, dei correnti valori medi di mercato (confrontati con le specifiche quotazioni per le frazioni di Macchie a circa 867 €/m², Muffa a circa 675 €/m², Panicarola a 1.000 €/m², Pozzuolo a 1.168 €/m², San Fatucchio a 1.187 €/m², e Villastrada a 1.450 €/m²), delle oggettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile con conseguenti aggiunte e/o detrazioni ai valori medi unitari di raffronto come in precedenza reperiti e definiti, si può procedere alla valutazione finale.

6.3 Valutazione

Lo scrivente ritiene di poter definire il più probabile valore di mercato delle unità oggetto di valutazione come in dettaglio riportato nelle tabelle che si allegano, e i cui risultati vengono qui di seguito riepilogati nelle tabelle di seguito riportate.

Unità residenziali

Foglio 38, Particella 152, Subalterno 9

Tipologia: Categoria A/2 (Abitazione di tipo civile)

Consistenza: 5,5 vani, con una superficie catastale di 157 m² (comprensiva di aree scoperte).

Valore di stima al mq: Si assume un valore di 950,00 €/m².

Foglio 38, Particella 152, Subalterno 10

Tipologia: Categoria A/2 (Abitazione di tipo civile)

Consistenza: 7,5 vani, con una superficie catastale di 166 m² (comprensiva di aree scoperte).

Valore di stima al mq: Si assume un valore di 950,00 €/m².

Foglio 38, Particella 152, Subalterno 4

Tipologia: Categoria C/6 (Garage)

Consistenza: 43 m², con una superficie catastale di 53 m².



Si stima un valore di circa 950,00 applicando coefficiente di riduzione €/m².

Riepilogo Superfici e Valori

Per il calcolo del valore commerciale, si applicano le seguenti percentuali di abbattimento:

Superficie abitazione: 100%

Soffitte e fondi: 25% (in quanto non abitabili e con altezza ridotta)

Garage: 50% (secondo le normative per il calcolo della superficie commerciale di pertinenze)

Aree scoperte: 10% (in quanto non direttamente abitabili)

Unità Catastale	Descrizione	Superficie Complessiva	Superficie Commerciale Calcolata	Prezzo al mq	Valore Complessivo
Abitazione Fg. 38, Part. 152, Sub. 9-10	Abitazione composta da Sub. 9 e Sub. 10	220,58 mq	220,58 mq	950,00€	€ 209.551,00
Soffitte	Pertinenza non abitabile	53,66 mq	13,42 mq (53,66 x 25%)	950,00€	€12.749,00
Fondi	Pertinenza non abitabile	16,74 mq	4,18 mq (16,74 x 25%)	950,00€	€3.971,00
Aree scoperte	Corti e aree esterne	13,00mq	1,30 mq (13 x 10%)	950,00€	€1.235,00
Garage (Subalterno 4)	Pertinenza	53,00mq	26,50 mq (53 x 50%)	950,00€	€ 25.175,00
Totale Valore Complessivo					€ 252.686,00

Sulla base delle indagini esperite e applicando il metodo di stima sintetico comparativo per valori tipici, si ritiene di poter definire, per un più probabile valore COMPLESSIVO di mercato attuale dei beni di proprietà dell'esecutato, oggetto dell'attuale pignoramento immobiliare, un valore "vendibile" di complessivi **€ 252.686,00**.

7. Analisi dei Carichi Pendenti

A seguito dell'aggiornamento delle visure ipotecarie e della certificazione notarile, si riporta di seguito l'analisi dettagliata dei carichi pendenti che gravano sugli immobili oggetto di esecuzione. Le visure, aggiornate al 16 agosto 2025, non hanno rilevato ulteriori trascrizioni o iscrizioni ipotecarie oltre a quelle già presenti nella documentazione del notaio Dott. Vincenzo Calderini.



Geom. Valentina Tiburzi
Nocera Umbra (Pg) Corso Vittorio Emanuele n. 4
mail: valentinatiburzi@tiscali.it - Pec: valentina.tiburzi@geopec.it
Cell: 393753295

Stato delle Iscrizioni e Trascrizioni Pre-giudizievole al 16/08/2025

Ipoteca Volontaria a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.A.

Atto: Mutuo fondiario concesso tramite rogito del Notaio Paolo Biavati in data 21 dicembre 2004.

Iscrizione: Trascritto a Perugia il 29 dicembre 2004, n. gen. 40593, n. part. 10461.

Somma: Capitale di € 100.000,00, con un importo complessivo di € 200.000,00 (comprensivo di interessi e spese).

Durata: 20 anni.

Soggetti:

~~MISSIS~~ ~~Caracciolo~~ (piena proprietà 1/1) sul Subalterno 10.

~~MISSIS~~ ~~Caracciolo~~ e ~~MISSIS~~ ~~Caracciolo~~ (piena proprietà 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni) sui Subalterni 4 e 9.

Annotazioni: L'ipoteca è stata rinnovata in data 5 novembre 2024.

Ipoteca Volontaria a favore di Crediumbria Banca Di Credito Cooperativo S.c.

Atto: Mutuo fondiario concesso tramite rogito del Notaio Grazia Cherubini in data 10 giugno 2010.

Iscrizione: Trascritto a Perugia il 14 giugno 2010, n. gen. 15677, n. part. 3306.

Somma: Capitale di € 75.000,00, con un importo complessivo di € 150.000,00.

Durata: 10 anni.

Soggetti:

~~MISSIS~~ ~~Caracciolo~~ e ~~MISSIS~~ ~~Caracciolo~~ (piena proprietà 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni) sui Subalterni 9 e 4.

~~MISSIS~~ ~~Caracciolo~~ (piena proprietà 1/1) sul Subalterno 10.

Ipoteca Legale a favore di Equitalia Centro S.p.A.

Atto: Iscritta in base all'art. 77 D.P.R. 602/73, D.Lgs 46/99, da Equitalia Centro S.p.A. in data 14 gennaio 2013.

Iscrizione: Trascritto a Perugia il 17 gennaio 2013, n. gen. 1399, n. part. 147.

Somma: Capitale di € 98.889,73, con un importo complessivo di € 197.779,46.

Soggetti:

~~MISSIS~~ ~~Caracciolo~~ e ~~MISSIS~~ ~~Caracciolo~~ (piena proprietà 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni) sui Subalterni 9 e 4.

~~MISSIS~~ ~~Caracciolo~~ (piena proprietà 1/1) sul Subalterno 10.



Geom. Valentina Tiburzi
Nocera Umbra (Pg) Corso Vittorio Emanuele n. 4
mail: valentinatiburzi@tiscali.it – Pec: valentina.tiburzi@geopec.it
Cell. 393753295

Ipoteca della Riscossione a favore di Equitalia Servizi Di Riscossione S.p.A.

Atto: Iscritta in base a ruolo e avviso di accertamento da Equitalia Servizi Di Riscossione S.p.A. in data 2 settembre 2016.

Iscrizione: Trascritto a Perugia il 5 settembre 2016, n. gen. 20961, n. part. 3313.

Somma: Capitale di € 186.301,27, con un importo complessivo di € 372.602,54.

Soggetti:

~~OMISSIS~~ ~~OMISSIS~~ (piena proprietà 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni) sui Subalterni 9 e 4.

~~OMISSIS~~

~~OMISSIS~~ (piena proprietà 1/1) sul Subalterno 10.

Verbale di Pignoramento Immobiliare

Atto: Verbale dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Perugia in data 30 aprile 2025.

Trascrizione: Trascritto a Perugia il 15 maggio 2025, n. gen. 13526, n. part. 10015.

Soggetto a favore: AMCO - Asset Management Company S.p.a.

Soggetti a carico:

~~OMISSIS~~ (piena proprietà 1/1) sul Subalterno 10.

~~OMISSIS~~ ~~OMISSIS~~ (piena proprietà 1/1 ciascuno in regime di comunione legale dei beni) sui Subalterni 4 e 9.

7. Studio e Formazione dei Lotti

Si è valutata la possibilità di frazionare le unità immobiliari pignorate, ma si ritiene che tale operazione non sia economicamente vantaggiosa. I costi e le spese necessarie per il frazionamento supererebbero i benefici attesi, riducendo il valore netto ricavabile dalla vendita.

Pertanto, si propone un'unica soluzione, che prevede la vendita di tutte le unità come un lotto indivisibile.

Descrizione del Lotto

LOTTO N. 1

Diritti: Piena proprietà (100%),

Ubicazione: Comune di Castiglione del Lago (PG), Via Tenente Colonello Fioretti,

Valore del Lotto: € 252.686,00.

Il lotto è composto dalle seguenti unità immobiliari, che verranno vendute congiuntamente:



Unità residenziali:

Subalterno 9

Catasto: Foglio 38, Particella 152, Subalterno 9.

Categoria: A/2 (Abitazione di tipo civile).

Consistenza: 5,5 vani.

Proprietà: Piena proprietà di ~~Valentina Tiburzi~~ ^{OMISSIS} (1/2) e ~~Valentina Tiburzi~~ ^{OMISSIS} (1/2) in comunione legale dei beni.

Descrizione vani: La superficie rustica si sviluppa su un unico livello, con accesso principale al terra. I locali interni includono una zona adibita a rustico, bagno e zone a ripostiglio collegata internamente con in piani superiori.

Superficie: 157 m² catastali (comprensiva di aree scoperte).

Rendita: € 355,06.

Piano: Terra

Subalterno 10

Catasto: Foglio 38, Particella 152, Subalterno 10.

Categoria: A/2 (Abitazione di tipo civile).

Consistenza: 7,5 vani.

Proprietà: Piena proprietà di ~~Valentina Tiburzi~~ ^{OMISSIS} (1/1).

Descrizione vani: L'unità comprende una zona giorno al piano primo, una zona notte con due camere e un bagno ai piani superiori. È presente anche un sottotetto, non salubre a causa di infiltrazioni, utilizzato come ripostiglio.

Superficie: 166 m² catastali (comprensiva di aree scoperte).

Rendita: € 484,14.

Piani: Terra, primo, secondo e terzo.

Unità pertinenziale:

Subalterno 4

Catasto: Foglio 38, Particella 152, Subalterno 4.

Categoria: C/6 (Box auto).

Consistenza: 43 m².

Proprietà: Piena proprietà di ~~Valentina Tiburzi~~ ^{OMISSIS} (1/2) e ~~Valentina Tiburzi~~ ^{OMISSIS} (1/2) in comunione legale dei beni.



Descrizione vani: Locale adibito a garage, accessibile dalla pubblica via. Internamente è rifinito e privo di finestre, con evidente umidità di risalita e distacco di intonaco.

Superficie: 53 m² catastali.

Rendita: € 53,30.

Piano: Terra.

8. Conclusioni Finali

In via definitiva, si riassumono i seguenti punti salienti della presente relazione di valutazione:

Oggetto dell'Esecuzione: La presente procedura esecutiva immobiliare (n. 86/2025) riguarda la valutazione dei beni di proprietà del signor ~~Carlo Tiburzi~~ e della signora ~~Valentina Tiburzi~~. Gli immobili, situati nel Comune di Castiglione del Lago (PG), Via Tenente Colonnello Fioretti, sono le seguenti unità catastali, destinate a uso residenziale e pertinenziale:

Subalterno 9: Censito al Foglio 38, Particella 152. Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5,5 vani. Superficie catastale 157 m², rendita catastale € 355,06. La proprietà è di ~~Carlo Tiburzi~~ (1/2) e ~~Valentina Tiburzi~~ (1/2) in comunione legale dei beni.

Subalterno 10: Censito al Foglio 38, Particella 152. Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 7,5 vani. Superficie catastale 166 m², rendita catastale € 484,14. La proprietà è di ~~Carlo Tiburzi~~ (1/1).

Subalterno 4: Censito al Foglio 38, Particella 152. Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 43 m². Superficie catastale 53 m², rendita catastale € 53,30. La proprietà è di ~~Carlo Tiburzi~~ (1/2) e ~~Valentina Tiburzi~~ (1/2) in comunione legale dei beni.

La procedura è stata avviata dall'Avv. Giulia Migliorini per conto di AMCO – Asset Management Company S.p.A. e l'atto di pignoramento è stato notificato in data 24/04/2025.

Formazione del Lotto: Per la vendita al pubblico incanto, e sulla base delle motivazioni economiche esposte in precedenza, si è ritenuto opportuno proporre la formazione di un unico lotto indivisibile, in quanto l'eventuale frazionamento non risulterebbe vantaggioso.

Valore di Mercato: Attraverso l'adozione del metodo di stima sintetico comparativo, si è attribuito ai beni pignorati il più probabile valore di mercato di complessivi € 252.686,00. Tale valore si riferisce all'ipotesi di vendita in un unico lotto.

Riferimenti: Per tutti gli altri dettagli relativi alla situazione urbanistica, ai carichi pendenti, alla situazione catastale e condominiale, e a ogni altra informazione inerente i beni, si fa integrale riferimento a quanto esposto nella presente relazione.

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione al mandato ricevuto, rimanendo a disposizione per ulteriori chiarimenti o incarichi.

Letto, confermato e sottoscritto in Perugia, li 27 SETTEMBRE 2025.

