

Geom. Emanuele Baglioni

Via Pietro Nenni, 38/B – 06073 Corciano

e-mail emanuelebaglioni@hotmail.com - pec: emanuele.baglioni@geopec.it

TRIBUNALE DI PERUGIA

Esecuzione Immobiliare n. 79/2025 R.G. Es.imm.

promossa da:

AREC NEPIX S.P.A.

(per SILENO SPV S.R.L.)

contro

[REDACTED] + 1

G.E. : Dott.ssa Sara Fioroni

* * * * *

Con propria ordinanza il Giudice delle Esecuzioni nominava in data 11.06.2025 Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento sopra emarginato il sottoscritto Geom. Emanuele Baglioni, iscritto al n. 4504 del Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia - e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale Civile di Perugia.

Dopo avere prestato il giuramento di rito, allo scrivente veniva posto 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., 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 ini-



	donei;	
	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 trenta giorni dal conferimento dell'incarico;	
	3) provveda quindi:	
	- <i>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;</i>	
	- <i>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;</i>	
	- <i>a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di</i>	



	<i>comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o al-</i>	
	<i>tro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto</i>	
	<i>o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esegutati;</i>	
	<i>- ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupa-</i>	
	<i>to dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con parti-</i>	
	<i>colare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al</i>	
	<i>pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla</i>	
	<i>sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio</i>	
	<i>fissata; nonché, in presenza di contratto opponibile alla procedura esecuti-</i>	
	<i>va, a valutare la congruità o meno del canone; si precisa che in caso di indi-</i>	
	<i>cazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia</i>	
	<i>senza ulteriore compenso;</i>	
	<i>- ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura</i>	
	<i>condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a ca-</i>	
	<i>ricco dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbani-</i>	
	<i>stici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di as-</i>	
	<i>segnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri</i>	
	<i>reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione-, vincoli derivati da</i>	
	<i>contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il caratte-</i>	
	<i>re storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla pro-</i>	
	<i>cedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pigno-</i>	
	<i>ramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico-edilizie,</i>	
	<i>difformità catastali);</i>	
	<i>- a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:</i>	
	<i>a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese</i>	



	<i>tazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico,</i>
	<i>impianto termico, ecc.) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di</i>
	<i>manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa</i>
	<i>e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altre-</i>
	<i>sì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);</i>
	<i>- a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civi-</i>
	<i>co e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto su bene del</i>
	<i>debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti</i>
	<i>titoli;</i>
	<i>- a fornire le eventuali informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di</i>
	<i>gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate</i>
	<i>anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese con-</i>
	<i>dominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia,</i>
	<i>sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;</i>
	<i>- ad accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato</i>
	<i>dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in rela-</i>
	<i>zione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso delle condizioni di rego-</i>
	<i>larità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì</i>
	<i>analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali</i>
	<i>adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato</i>
	<i>di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la</i>
	<i>assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali</i>
	<i>insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi;</i>
	<i>altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri</i>
	<i>di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali ri-</i>



fiuti 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; dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto;

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

- ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due **fotografie** esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di 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, autorizzando sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti



	<i>siano irreperibili o non collaborino ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di</i>
	<i>almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al</i>
	<i>G.E. della intenzione di procedere all'accesso forzoso;</i>
	<i>- a riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione</i>
	<i>del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che</i>
	<i>l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ri-</i>
	<i>corso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (<u>con divie-</u></i>
	<i><u>to, pertanto, al perito di sospendere le operazioni peritali in assenza di spe-</u></i>
	<i><u>cifico provvedimento del G.E.)</u></i>
	<i>- in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegna-</i>
	<i>to, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine</i>
	<i>stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima</i>
	<i>e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art.</i>
	<i>173 bis disp. att. c.p.c., ; provvedendo altresì alla notifica alle parti; il man-</i>
	<i>cato deposito nei termini originariamente assegnati o successivamente pro-</i>
	<i>rogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso</i>
	<i>finale e - in caso di particolare gravità - ai fini della revoca dell'incarico e</i>
	<i>della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazio-</i>
	<i>ne dall'elenco degli esperti stimatori.</i>
	<i>L'esperto, terminata la relazione, come previsto dall'art. 173 bis disp. Att.</i>
	<i>c.p.c., dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debito-</i>
	<i>re, anche se non costituito, nel termine di almeno trenta giorni prima</i>
	<i>dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del c.p.c., a mezzo posta ordi-</i>
	<i>naria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costitui-</i>
	<i>to a mezzo di procuratore), o per posta elettronica, nel rispetto della norma-</i>



	<i>tiva, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e</i>	
	<i>la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare</i>	
	<i>all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.</i>	
	In ottemperanza all'incarico affidatogli, lo scrivente C.T.U. provvedeva	
	all'analisi della documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio, verifican-	
	done la completezza ed effettuava le operazioni di seguito riepilogate.	
	In data 18.06.2025 e 21.06.2025 acquisiva presso l'Agenzia delle Entrate -	
	Ufficio Provinciale di Perugia - Servizi Catastali, la documentazione catasta-	
	le aggiornata relativa agli immobili pignorati.	
	In data 21.06.2025 richiedeva presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia	
	l'esistenza di contratti di locazione o comodato, stipulati prima della data del	
	pignoramento, relativamente ai beni in questione;	
	In data 23.06.2025 riceveva tale attestazione unitamente alla copia della Di-	
	chiarazione di Successione numero 52 volume 948 con data apertura succes-	
	sione 01.04.1999 (nota di trascrizione data richiesta 14.07.2001) atto ammi-	
	nistrativo del 29.09.1999 numero repertorio 52/948.	
	In data 25.06.2025 presso gli Uffici Tecnici del Comune di Corciano, avva-	
	lendosi dell'ausilio del Funzionario preposto, aveva ricercato sui registri car-	
	tacei e l'archivio informatico eventuali titoli abilitativi rilasciati	
	dall'Amministrazione Comunale relativamente ai beni in esame; la ricerca	
	dava esito positivo; veniva richiesta con accesso atti telematico (istanza	
	n°140 del 25.06.2025) copia delle Concessioni Edilizie dei beni in oggetto	
	(allegate alla presente stima). Si reperivano le seguenti autorizzazioni:	
	- Concessione Edilizia n° 3671 del 03.07.1984 (Costruzione casa di civile	
	abitazione);	



	- Concessione Edilizia n°10073 del 12.01.1998 (Progetto in sanatoria per dif-	
	formità prospetti);	
	- Permesso di Costruire n° 957 del 14.05.2009 (Progetto recinzione con passi	
	carrabili e pedonali). Permesso di Costruire n° 2088 del 2013 (Proroga)	
	- Certificato di Abitabilità del 14.01.1999.	
	In data 25.06.2025 reperiva assegnazione quote di proprietà degli immobili	
	oggetto di stima, presso lo Studio Notarile Grazia Cherubini, in data	
	26.06.2025 reperiva presso l'Archivio Notarile di Perugia copia dell'atto di	
	compravendita a firma del Notaio Mari Cesarini Carlo per acquisto del terre-	
	no,	
	In data 28.08.2025, di concerto con il Custode, esperiva il sopralluogo presso	
	gli immobili pignorati durante il quale effettuava i necessari rilievi tecnici e	
	produceva un'accurata documentazione fotografica al fine di documentare al	
	meglio lo stato dei luoghi.	
	In data 29.10.2025 presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Corciano acqui-	
	siva copia dei Certificati contestuali di Residenza e Stato di famiglia relativi	
	ai debitori esecutati.	
	Lo scrivente, ritenendo di aver eseguito le necessarie ricerche ed accertamenti	
	ed aver assunto tutte le informazioni utili alla miglior valutazione dei beni in	
	questione, redigeva la presente relazione articolandola, per chiarezza esposi-	
	tiva nei capitoli che seguono.	
	1. Individuazione dei beni oggetto di pignoramento	
	2. Identificazione catastale	
	3. Descrizione sintetica degli immobili e confini	
	4. Proprietà e diritti	



	5. Stato di possesso	
	6. Vincoli ed oneri giuridici	
	7. Posizione ed oneri condominiali	
	8. Regolarità edilizia ed urbanistica	
	9. Formazione dei lotti	
	10. Descrizione analitica degli immobili	
	11. Criteri di stima	
	12. Valutazione	
	13. Conclusioni	
	* * * *	
	1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	
	- Dall'esame della Certificazione Notarile presente in atti, sostitutiva del Certificato Ipotecario, ai sensi della Legge n. 302/1998, redatta dal Notaio Niccolò Tiecco in data 30.05.2025, l'espropriazione in oggetto risulta colpire i diritti di piena proprietà dei sig. ri [REDACTED] nato a [REDACTED] l [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] sui seguenti immobili siti nel Comune di Corciano Foglio 32, Part. 265,
	- Sub. 1: Bene comune non censibile (corte)	
	- Sub. 2: Cat. C/6, Cl. 1, Consist. 20 Mq;	
	- Sub. 3: Cat. A/7, Cl. 2, Consist. 8 vani;	
	2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	L'immobile oggetto di valutazione risulta catastalmente censite al Catasto Fabbricati del Comune di Corciano al:	
	- Foglio 32, Part. 265, Sub. 1, sub.2 e sub. 3.	



- Sub. 1: Bene comune non censibile ai Sub.2-3 (corte)

- Sub. 2: Cat. C/6, Cl. 1, Consist. 20 mq, Rendita Catastale Euro 37,18.

- Sub. 3: Cat. A/7, Cl. 2, Consist. 8 vani, Rendita Catastale Euro 516,46.

Corrisponde altresì al Catasto Terreni al Foglio 32, Part. 265

intestati:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] (C.F.

[REDACTED]) – diritto di Usufrutto per 667/1000;

- [REDACTED], nato a [REDACTED] (C.F.

[REDACTED]) – diritto di Nuda proprietà per 4/6;

- [REDACTED] nato a [REDACTED] (C.F.

[REDACTED]) – diritto di Proprietà per 333/1000;

ed al Catasto Terreni di detto Comune al:

- Foglio 32, Part. 265, Ente Urbano di 1.360 mq.

3. DESCRIZIONE SINTETICA E CONFINI

I beni oggetto della presente procedura esecutiva sono rappresentati da edificio di tipo civile abitazione in villino e autorimessa con corte esclusiva, posto nel Comune di Corciano, Fraz. Castelviesto, Via Montebello n. 19.

Gli immobili confinano nel loro insieme: lato sud con [REDACTED] nata a

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), lato est con

[REDACTED], nato a [REDACTED] (C.F.

[REDACTED]), lato nord con [REDACTED] nata a [REDACTED],

il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), lato ovest con [REDACTED] na-

to a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e altri, Via

Montebello, salvo altri.

4. PROPRIETA' E DIRITTI



Sulla base della Certificazione Notarile presente in atti, sostitutiva del Certificato Ipotecario, redatta dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco in data 30.05.2025, risulta quanto segue:

4.1. Attuali titolari di diritti

- [REDACTED], nata a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) – diritto di Usufrutto per 4/6;

- [REDACTED], nato a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) – diritto di Piena proprietà per 2/6 e diritti per Nuda proprietà di 4/6;

Titolari di diritti nel ventennio

- Atto Notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. Cherubini Grazia, notaio in Castiglione del Lago, del 19.05.2004 rep. 8103/1717, trascritto presso l’Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia (PG), il 24.05.2004 al n° 10534 di formalità; **favore:** [REDACTED] nata a [REDACTED] per i diritti di 1/6 di piena proprietà e per i diritti di 4/6 di nuda proprietà; **contro:** [REDACTED] nata a [REDACTED], il [REDACTED] per i diritti di 1/6 di piena proprietà e [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 4/6 di nuda proprietà.

- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all’Ufficio del Registro di Perugia il 29.09.1999 al n°52/949, trascritta presso l’Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 14.07.2001 al n°10801 di formalità firmata dal signor [REDACTED] **favore del coniuge:** [REDACTED] nata a [REDACTED] per i diritti di 1/6 di piena proprietà e **dei figli:** [REDACTED] nata a [REDACTED] per i diritti di 1/6 di piena proprietà, [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]



██████████ per i diritti di 1/6 di piena proprietà; **contro:** ██████████ ato

a ██████████ deceduto il ██████████ per i diritti di 50/100

di piena proprietà

- Originariamente di proprietà dei sig.ri: ██████████ nato a ██████████ il

██████████ per i diritti di 1/2 di piena proprietà e ██████████ nata a ██████████

██████████ per i diritti di 1/2 di piena proprietà per essere ad essi

pervenuti in virtù di atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott.

Mari Cesarini Carlo del 21.10.1982 rep. 104505/8726, trascritto presso

l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il

02.11.1982 al n°13017 di formalità.

5. STATO DI POSSESSO

Come attestato dai Certificati contestuali di Residenza e Stato di famiglia ri-

lasciati dal Comune di Corciano in data 29.10.2025, al civico 19 di Via Mon-

tebello risulta risiedere i signori:

- ██████████, nata a ██████████ (C.F.

██████████);

- ██████████ nato a ██████████ (C.F.

██████████);

Tale circostanza era riscontrata dallo scrivente al momento del sopralluogo

allorquando rinveniva nell'abitazione pignorata la signora ██████████ e il

signor ██████████

La ricerca relativa all'esistenza di contratti di locazione o comodato registrati

anteriormente alla data di trascrizione del pignoramento, eseguita presso

l'Agenzia delle Entrate di Perugia, dava esito negativo.

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI



Sulla base della Certificazione Notarile presente in atti, sostitutiva del Certificato Ipotecale, redatta dal Notaio Niccolò Tiecco in data 30/05/2025, risulta che gli immobili in esame hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli che verranno cancellate dalla procedura:

- **Ipoteca volontaria R.P. n. 3034 del 04.08.2016** a favore di BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO-SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Perugia,(domicilio ipotecario eletto: Perugia, Piazza IV Novembre n°31) e contro [REDACTED] e [REDACTED] sopra generalizzati, per Euro 300.000,00 di cui Euro 150.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (durata anni 20), come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Daniele Migliori, Notaio in Perugia, del 03.08.2016, Rep. n. 8110/5953.

- **Verbale di pignoramento immobili R.P. n. 11083 del 28.05.2025** a favore di SILENO SPV S.R.L. con sede in Milano (C.F. 13006240967) domicilio ipotecario eletto: VISEB S.R.L. X AREC NEPRIX S.P.A. con sede in Perugia Via Pontani n°14 (C.F. 019527805409) e contro [REDACTED] nato a [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] sopra generalizzati.

7. POSIZIONE ED ONERI CONDOMINIALI

Relativamente agli immobili oggetto di stima non risulta costituito alcun condominio; non esistono, pertanto, né tabelle millesimali, né spese condominiali di alcun genere.

8. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

A seguito delle indagini effettuate presso i competenti Uffici del Comune di Corciano è risultato che gli immobili in esame sono stati edificati con Con-



	cessione Edilizia n° 3671 del 03.07.1984 (Costruzione casa di civile abitazione);	
	Concessione Edilizia n°10073 del 12.01.1998 (Progetto in sanatoria per difformità prospetti);	
	Certificato di Abitabilità del 14.01.1999 domanda prot.n.11746 del 23.06.1998;	
	Permesso di Costruire n° 957 del 14.05.2009 (Realizzazione di una recinzione con relativi passi carrabili e pedonali) e Permesso di Costruire n°2088 del 2013 (Proroga Realizzazione di una recinzione con relativi passi carrabili e pedonali).	
	Gli immobili a seguito del sopralluogo sono risultati parzialmente conformi alle Concessioni rilasciate dal Comune ed alle planimetrie catastali ad eccezione dei seguenti interventi:	
	- Nella Concessione Edilizia n°10073 del 12/01/1998 (ultima per quanto riguarda l'edificio) non risulta rappresentata la planimetria del piano primo (sottotetto), si fa notare che tale piano risulta per altro rappresentato sulla sezione e sui prospetti con altezze leggermente difformi da quanto indicato (e su planimetria catastale).	
	- Al piano terra (abitazione) si sono riscontrate modifiche alle tramezzature interne, in particolare è stato realizzato un locale ripostiglio all'interno del soggiorno.	
	- Al piano seminterrato (locali accessori) si sono rilevate difformità nella disposizione dei locali, con modifiche anche alle aperture sulle murature portanti.	
	- Al Piano Seminterrato, sono state scoperte le pareti laterali del locale in-	



	in gronda variabili da mt. 0,67 a mt. 0,84 ed al colmo di mt. 2,30.	
	I tre piani sono collegati da una scala interna che li mette in comunicazione uno con l'altro.	
	L'immobile edificato nel 1984, con struttura portante in muratura di tufo, ha la copertura a falde contrapposte inclinate con manto in tegole.	
	Esternamente il fabbricato è intonacato, gli infissi sono in alluminio con doppio vetro e avvolgibili in p.v.c., le ringhiere delle terrazze sono in ferro.	
	L'abitazione, posta a piano terra, è composta da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, tre camere, due bagni e corridoio; è collegata agli altri piani da una scala interna.	
	I pavimenti sono in ceramica, i bagni sono dotati di idonei sanitari completi di rubinetteria e di rivestimento sempre in ceramica, gli infissi sono in alluminio con doppio vetro e avvolgibili in p.v.c.	
	L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a metano e corpi scaldanti in alluminio; l'impianto elettrico a norma con punti luce e prese tali da soddisfare le esigenze dei locali.	
	Al piano primo, con accesso tramite una scala interna dall'abitazione posta al piano terra, è posta una soffitta che attualmente si presenta allo stato grezzo, priva di ogni finitura e impianti.	
	Al piano seminterrato, sono posti un garage e locali adibiti a fondi, rifiniti in parte con pavimenti in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, impianto elettrico a norma per l'esigenza dei locali.	
	L'intercapedine si presenta allo stato grezzo senza impianti.	
	La corte di pertinenza sistemata ad orto/giardino, è circoscritta per un lato mediante muretto in muratura e rete metallica, lungo il confine con la strada	



di lottizzazione sono individuati due accessi carrabili, il lotto è perimetrato da un muretto di altezza cm. 30 senza alcuna recinzione, il lato a confine con altra proprietà ad utilizzo agricolo è privo di ogni recinzione.

11. CRITERI DI STIMA

In relazione alla tipologia dei beni oggetto di pignoramento ed allo scopo del presente elaborato peritale, volto alla valutazione di immobili destinati a vendita giudiziaria, lo scrivente ai fini della stima dei beni in questione ha utilizzato l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità.

Per la formulazione del più probabile valore di mercato, che scaturirebbe cioè in una libera contrattazione di compravendita, il sottoscritto, sulla base della conoscenza del mercato degli immobili ad uso residenziale siti nel Comune di Corciano e limitrofi, nonché della possibilità di reperire prezzi unitari di beni simili recentemente compravenduti, ha ritenuto opportuno adottare il procedimento estimativo per confronto diretto.

Tale procedimento si estrinseca attraverso le seguenti fasi:

- conoscenza dei prezzi di mercato realizzatisi per beni simili nella medesima zona;
- esistenza di un parametro tecnico in comune, ovvero di comparazione tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di un valore medio ordinario scaturito dall'acquisizione di una serie di prezzi realizzatisi da recenti compravendite;
- definizione delle aggiunte e detrazioni al valore medio ordinario al fine di collocare i beni da stimare nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trovano all'attualità.

Per avere una casistica comprovante reali prezzi di mercato lo scrivente ha



	cercato di acquisire dati comparabili da recenti compravendite di immobili	
	aventi caratteristiche simili a quelle del bene in esame.	
	Sono stati reperiti i seguenti atti:	
	- atto di compravendita del 27/06/2023 a rogito notaio Dott. Salvatore Clericò, Rep. n.11942 Raccolta n. 8640 (Comune di Corciano).	
	- atto di compravendita del 18/01/2023 a rogito notaio Luigi Vaccaro, Rep. n. 5300 Raccolta n.3555 (Comune di Perugia).	
	Al fine di ottenere un quadro più ampio, coerente ed attendibile del mercato di riferimento della zona e soprattutto avere ampiezza e diversificazione delle fonti informative, il sottoscritto CTU ha effettuato una indagine presso le agenzie immobiliari operanti nella zona avendo conferma della stagnazione del mercato e dei modesti valori medi adottati nelle peraltro rare compravendite perfezionate di recente nella Frazione di Castelvieto.	
	Il valore unitario è stato riferito ad un parametro tecnico identificato nella superficie commerciale espressa in metri quadrati di superficie complessiva, compresa la struttura portante e di tamponatura.	
	Quanto ai valori unitari attribuiti ai vani a destinazione particolare ed alle superfici scoperte rilevate, sono stati utilizzati gli opportuni criteri di ponderazione al fine di determinarne il corretto valore ed in particolare:	
	- 33% al portico ingresso;	
	- 25% al terrazzo;	
	- 25% alla soffitta ubicata al piano primo;	
	- 50% ai fondi e garage;	
	- 3% alla corte esclusiva;	
	- 20% all'intercapedine ubicata al piano seminterrato;	



Sono state quindi analizzate criticamente e valutate qualitativamente le aggiunte e le detrazioni da apportare al valore medio ordinario del bene da stimare in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle porzioni immobiliari.

In particolare si è tenuto conto:

- del normale stato di manutenzione/conservazione in cui versano i beni in esame che risultano abitabili;
- della circostanza per la quale l'abitazione risulta indipendente e con corte esclusiva;
- della facilità di accesso, dalla strada pubblica, con veicoli a motore.
- della necessità di operare una sanatoria presso il comune di Corciano (oneri comune - spese diritti segreteria e compenso tecnico), una pratica di verifica strutturale (VDS) e una denuncia di variazione catastale.

12. VALUTAZIONE

Posto quanto precede e aderendo ai principi di ordinarietà e concretezza che presiedono all'attività di estimatore lo scrivente formula il seguente giudizio di stima:

<i>Destinazione</i>	<i>Piano</i>	<i>Sup. Comm. [mq]</i>	<i>Valore unitario [€/mq]</i>	<i>Valore totale [€]</i>
Abitazione	Terra	153,38	900,00	138.042,00
Portico Ingresso	Terra	2,75	300,00	825,00
Fondi	Semint.	130,00	450,00	58.500,00
Garage	Semint.	26,13	450,00	11.758,50



Soffitta	Primo	156,13	225,00	35.129,25
Intercapedine	Semint.	43,05	180,00	7.749,00
Terrazzo	Terra	16,70	225,00	3.757,50
Totale Abitazione (Sub. 2-3)	-			255.761,25
Corte netta sedime (Sub. 1)	Terra	1203,87	27,00	32.504,49
1360,00-156,13 =1203,87mq.				
TOTALE COMPLESSIVO		-		288.265,74
Stima Spese sanatoria comune, regione e catasto				- 13.000,00
TOTALE COMPLESSIVO				275.265,74

In Considerazione di quanto esposto precedentemente al punto 8 (Regolarità Urbanistica) si è ritenuto di detrarre dal valore complessivo dell'immobile i seguenti importi presunti per l'acquisizione del titolo in sanatoria delle difformità presenti: (STIMATA IN)

- Oneri di Urbanizzazione per primarie, secondarie e costo di costruzione euro 1.500,00

- Oblazione per sanatoria euro 1.500,00

- Importo fisso per incremento volume piano sottotetto con realizzazione scala interna e tramezzi (opere interne) euro 1.000,00

- Importo fisso per modifiche aperture esterne euro 600,00

- Importo Regione per verifiche sismiche opere strutturali euro 400,00

TOTALE ONERI CONCESSORI euro 5.000,00



- Spese tecniche per pratiche a sanatoria e D.V. catastale euro 6.000,00

- Spese tecniche per pratiche Strutturali (VDS) euro 2.000,00

- Rimozione tettoia abusiva.

* * * *

13. CONCLUSIONI

Rinviando ai precedenti capitoli per le informazioni e gli elementi di dettaglio, si conclude riepilogando i valori di stima arrotondati relativamente ai diritti gravanti sugli immobili pignorati:

VALORE IMMOBILE:

Euro 288.265,74 (duecentoottantottomiladuecentosessantacinque/74 euro)

COSTI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA:

Euro 13.000,00 (tredicimila/00 euro)

VALORE LOTTO UNICO:

Euro 275.265,74 (duecentosettantacinquemiladuecentosessantacinque/74 euro)

* * * * *

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.

Corciano, 28 novembre 2025

Il C.T.U.

Geom. Emanuele Baglioni



