

*Dr. Prof. Maurizio Merlino*

*Agronomo e Docente di Estimo in Istituti Tecnici*

*Via Anno, 88 - 06135 Ponte Valлеceppi - Perugia*

*Tel e fax.: 075/5928367 - cell.: 3343201197*

*email: [maurizio.merlino@alice.it](mailto:maurizio.merlino@alice.it)*

*pec: [m.merlino@epap.conafpec.it](mailto:m.merlino@epap.conafpec.it)*

## TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

### RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

*Esecuzione immobiliare n° 61-2025 R.G.*

Giudice esecutore: **Dott.ssa GIULIA BUSTI**

Promossa da:

OMISSIS

OMISSIS

contro

Debitori escussi:

OMISSIS

e

OMISSIS

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

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Dott. <sup>ssa</sup> GIULIA BUSTI

**PREMESSA**

Nell'Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe, la S.V. nominava lo scrivente Esperto Estimatore il quale in data 15/07/2025 dichiarava, in modalità telematica, di accettare l'incarico prestando il giuramento di rito.

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

- 1) *Provveda l'esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2, segnalando immediatamente (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;*
- 2) *qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 10 giorni dall'avvenuta accettazione dell'incarico;*
- 3) *provveda quindi*
  - *all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;*
  - *ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio*

o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

- a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;
- ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;
- ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione-, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico - edilizie, difformità catastali);
- a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:
  - a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
  - b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; c. eventuali spese

condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

d. eventuali cause in corso;

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

- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

- ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini. Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito

indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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

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

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

- accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del

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

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

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

e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

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

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

- in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; **il mancato deposito nei termini originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e – in caso di particolare gravità – ai fini della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori;**

La S.V. nel conferire l'incarico assegnava, per il deposito della presente relazione di Perizia Tecnica d'Ufficio ed in caso di completezza della documentazione prodotta dal creditore procedente ai sensi dell'articolo 567, 2°c.p.c., il termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza fissata per il 24/03/2026.

#### **Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Dopo aver verificato la completezza della documentazione ai sensi

dell'art. 567, 2° c.p.c., modificato dalla L. n° 302, del 03/08/'98, l'inizio delle operazioni peritali, comunicato con n. 2 lettere a/r del 21/07/2025, furono fissate per il giorno 01/08/2025 alle ore 14.30 presso l'abitazione pignorata ubicata in Perugia, loc. Ponte Rio, strada San Marino, civico OMISSIS

In primis è utile riferire che le due lettere raccomandate indirizzate ai debitori escussi non vennero ritirate e pertanto, per compiuta giacenza, ritornarono al mittente/scrivente.

Tuttavia nel giorno e nell'ora fissata, congiuntamente al Custode Giudiziario si procedette al sopralluogo.

Ivi si è potuto comunque accedere all'immobile pignorato per la presenza dell'esecutato, il quale se pur allettato acconsentì cortesemente l'ispezione della propria abitazione.

Su di essa si raccolsero notizie e dati di carattere generale riguardanti la situazione di consistenza, gli accessi, le pertinenze, lo stato d'uso e manutenzione ed i confini corredando il sopralluogo del relativo rilievo fotografico.

Altre indagini furono condotte presso:

- l'ufficio anagrafe del Comune di Perugia per reperire il certificato di residenza e famiglia dei debitori escussi;
- l'ufficio Tecnico del Comune di Perugia, per reperire notizie circa la situazione edilizio-urbanistica dell'immobile staggito.

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

- eseguite le necessarie visure ipocatastali, nonché la verifica e l'aggiornamento delle attuali intestazioni dei beni pignorati nei registri

immobiliari e dei relativi gravami presso l'Agenzia del Territorio, – Servizio Pubblicità Immobiliare- Ufficio Provinciale di Perugia;

- proceduto alla catalogazione ed analisi dei dati tecnici, economici ed estimativi reperiti sul luogo al fine di poter lo scrivente riferire in ogni sua parte alle specifiche richieste indicate nel quesito formulato dalla S.V.;

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

### **RELAZIONE PERITALE**

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

- 1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE, ACCERTAMENTO DELLA TITOLARITÀ DEI BENI, CONFORMITÀ CON I DATI EMERGENTI DAI CERTIFICATI IN ATTI E DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO.....pag. 9**
- 2) CARICHI E GRAVAMI PENDENTI.....pag. 15**
- 3) ACCERTAMENTO DELLA SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA DELL'IMMOBILE PIGNORATO E RELATIVA COMMERCIALIZZABILITÀ.....pag. 16**
- 4) VALUTAZIONE.....pag. 17**
- 5) STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI.....pag. 22**
- 6) CONCLUSIONI.....pag. 23**

Come qui di seguito:

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

**1-1) OGGETTO DELL'ESECUZIONE:**

L'oggetto della presente Esecuzione Immobiliare tratta quanto riportato nel relativo Atto Esecutivo di Pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale del Territorio di Perugia in data 26/05/2025 al n. 10783 di formalità, a favore di

~~OMISSIS~~ contro, ~~OMISSIS~~  
~~\_\_\_\_\_~~, per la quota di ½ del diritto di proprietà in comunione e ~~OMISSIS~~

~~OMISSIS~~ per la quota di ½ del diritto di proprietà in comunione, come di seguito descritto:

<< - 1/1 diritto di proprietà su comune di Perugia foglio 216 particella 205 sub 16, natura C/6 autorimessa o rimessa, consistenza 16 mq;

- 1/1 diritto di proprietà su comune di Perugia foglio 216 particella 205 sub 22, natura A/2 appartamento di tipo civile, consistenza 4,0 vani >>

(All. n° 2/a-b).

#### 1-2) IDENTIFICAZIONE DELL' IMMOBILE PIGNORATO

L'immobile oggetto della presente valutazione è costituito e rappresentato da: **un trilocale a civile abitazione posto al piano primo con garage**, facente parte di un piccolo complesso immobiliare a destinazione residenziale costituito da 4 edifici di 2 piani f.t. oltre al piano seminterrato, ubicato in Perugia, loc. Ponte Rio, strada San Marinc ~~OMISSIS~~

**Oggetto di pignoramento sono complessivamente i diritti di piena proprietà;**

**Confini:** abitazione – vano scale, ~~OMISSIS~~ e ~~OMISSIS~~ o dante causa, affacci sulla corte comune - garage - ~~OMISSIS~~ (garage sub 15), ~~OMISSIS~~ (garage sub 17), corsia di manovra, salvi più esatti confini e come meglio in fatto;

### 1-2.1) PROVENIENZA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Dall'esame della Relazione Notarile in atti, redatta dal Dott.re Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE), con repertori di Conservatoria aggiornati al 26/05/2025 **sussiste continuità delle trascrizioni nel ventennio.**

Nel merito:

**(Anno 2006)** l'abitazione con garage de quo pervennero agli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale con atto di compravendita, rogito Notaio Dott.ssa Palma Margherita sede di Perugia del 06/02/2006, rep. 15183/4187, trascritto il 09/02/2006 al n. 2805 di f.tà **OMISSIS**

**(Anno 2003)** a **OMISSIS**, sopra generalizzato, gli immobili staggiti pervennero in piena proprietà per atto di compravendita, rogito Notaio Dott.ssa Palma Margherita sede di Perugia del 11/09/2003, rep. 12954/3052, trascritto il 19/09/2003 al n. 16065 di f.tà **OMISSIS**

**OMISSIS**

(All. n° 6/a – Relazione Notarile e All. n° 3 – Atto di provenienza)

### 1-2.2) DATI CATASTALI

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

- Catasto Fabbricati del Comune di Perugia- Foglio n° 216, particella 205 sub 22, Cat. A/2 -cl. 4<sup>^</sup>, Cons. 4,0 vani, piano 1, strada San Marino San Matteo- R.C. € 258,23- sub 16, Cat. C/6 – cl. 4<sup>^</sup>, Cons. 16 m<sup>2</sup>, piano T, strada San Marino San Matteo, R.C. € 20,66 - **giusti intestatari.**

(All. n° 4- Documentazione catastale)

**1-3) ACCERTAMENTO TITOLARITÀ DEI BENI E CONFORMITÀ DEI DATI INDICATI**

**NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

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

**1-4) DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

Le unità immobiliari pignorate fanno parte di un piccolo complesso edilizio costituito da 4 edifici a schiera di n. 2 piani f.t. oltre al piano seminterrato realizzato nella prima metà degli anni '80 in loc. Ponte Rio, strada San Marino, civico \_\_\_\_\_.

La struttura portante è in cls armato, rivestimento esterno in laterizio e intonaco, solai in latero cemento, copertura a capanna con manto coppo/tegola.

Per la raccolta delle acque piovane sono presenti canali di gronda e relativi discendenti in rame.

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

L'abitazione pignorata posta al piano primo si compone di: ingresso, corridoio che disimpegna due camere matrimoniali, cucina con piccolo balcone e un bagno con finestra per complessivi calpestabili mq 44,00 ca. altezza dei vani ml. 2,70. L'abitazione dispone al piano Seminterrato di un garage di catastali mq 16,00.

*Finiture:* i soffitti e le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate a tempera,

quelle del bagno e della cucina sono parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica. Pavimenti in ceramica monocottura. Le porte sono in legno tamburato, le finestre anch'esse di legno con vetrocamera, sistema di oscuramento con tapparelle in pvc. Il bagno con finestra è munito tutti i sanitari in porcellana standard e di un piatto doccia.

L'impianto di riscaldamento con terminali in alluminio non è funzionante, nel corridoio è presente una stufa a pellet, per l'acqua calda troviamo un boiler vicino all'ingresso. (All. n° 1 – Documentazione fotografica)

#### **Stato di conservazione e manutenzione ed apprezzamento generale**

Pessimo lo stato d'uso e conservazione, da revisionare tutta l'impiantistica.

#### **Situazione condominiale**

L'edificio condominiale comprendente l'abitazione con garage pignorati è amministrato da OMISSIS con ufficio in

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

Millesimi di proprietà/generali: 52,95 – 7,06 garage;

Millesimi scale: 90,71;

**Importo annuo di gestione (spese condominiali ordinarie) € 315,10;**

- spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (anni 2024-2025) € 645,96, di ciò se ne terrà conto in sede di valutazione. Ultimi bilanci approvati in sede assembleare: consuntivo 2022 e preventivo 2023.

L'importo complessivo dei debiti condominiali al 31/12/2025 ammonta a € 11.414,43. Non sono state deliberate spese straordinarie e non ci sono

cause in corso. (All. n° 5/bis – Situazione condominiale)

#### **Disponibilità e stato di possesso**

L'abitazione pignorata è residenza dei coniugi esegutati e della figlia maggiorenne. (All. n° 6- Certificati di residenza e famiglia)

#### **1-4.1) CONSISTENZE VENDIBILI**

Attraverso l'esame della planimetria catastale presentata in data 02/07/1985, nonchè misure di controllo reperite sul luogo, si sono ricavati dati metrici e consistenza necessari alla quantificazione della stima. (All. n° 4)

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

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

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

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

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

Ciò detto le consistenze vendibili sono state così computate:

APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE POSTO IN PERUGIA, LOC. PONTE RIO, STRADA SAN

MARINO, CIVICO

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

**Piano Primo**

- Superficie abitativa

mq 44,00 x 1,10	1,00	= mq 48,40
-----------------	------	------------

- Balconcino

mq 2,00	0,20	= mq 0,40
---------	------	-----------

*totale complessivo superficie commerciale ragguagliata* = mq 48,80

che si arrotondano a mq 49,00

**Piano Terra**

- Garage (superficie catastale) = mq 16,00

Nel capitolo che segue:

**2) CARICHI E GRAVAMI PENDENTI**

da aggiornamenti compiuti presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale del Territorio di Perugia, lo scrivente ha accertato che sui beni immobili pignorati non risultano, alla data del 09/07/2025 ulteriori Iscrizioni Ipotecarie e/o Trascrizioni contro, oltre a quelle indicate nel Certificato Notarile in atti con repertori di Conservatoria aggiornati a tutto il 26/05/2025.

(All. n° 6/a-b – Relazione Notarile e ispezione per l'aggiornamento)

**2-1) Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento**

**2-1.1) Trascrizioni**

- n° 10783 del 26/05/2025 pignoramento immobiliare a favore del creditore

precedente; (All. n° 2/b – nota di trascrizione)

- n° 17354 del 26/10/2010 pignoramento immobiliare a favore di

OMISSIS

- n° 898 del 15/01/2010 pignoramento immobiliare a favore di

OMISSIS

### 2-1.2) Iscrizioni pregiudizievoli

- n° 1978 del 18/05/2022 ipoteca della riscossione a favore d

OMISSIS

per € 55.228,78 (sorte € 110.457,56);

- n° 1225 del 09/02/2006 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario

a favore di OMISSIS per €

115.000,00 (sorte € 230.000,00); durata 30 anni.

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

Per l'edificio comprendente l'abitazione pignorata sono state  
rilasciate le seguenti autorizzazioni: (All. n° 7/a – Istanza accesso atti)

- Concessione Edilizia n. 1488 del 26/07/1978 rilasciata a nome OMISSIS e

OMISSIS per "costruzione edificio" – seduta Commissione Edilizia del  
18/05/1978; (All. n° 7/b)

- Concessione Edilizia n.252 del 10/02/1983 " Volturazione" a favore della

OMISSIS

(All. n° 7/c)

- Concessione Edilizia n. 1669 del 13/10/1984 rilasciata a nome

OMISSIS

per " completamento edificio" – seduta

Commissione Edilizia del 28/02/1984; (All. n° 7/d)

- Concessione Edilizia n. 842 del 09/05/1985 rilasciata a nome

OMISSIS

per "realizzazione centrale termica" –

seduta Commissione Edilizia del 15/04/1985; (All. n° 7/e)

- **ABITABILITA'** n. 334/289 prot. 41202 del 18/09/1985. (All. n° 7/f)

**Accertamento della Conformità Edilizia e Catastale del fabbricato**

**CONFORMITÀ CATASTALE**

Ai sensi dell'art. 29, comma 1bis, della Legge 52/85 (come modificato ed integrato dal D.L. 31/05/2010 n. 78 art. 19, convertito con modificazioni dalla Legge 30/07/2010 n. 122 – aggiornamento del Catasto), si riferisce quanto segue:

- conformità soggettiva: l'intestazione per soggetto e i relativi dati anagrafici in atti presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate **risultano coerenti** allo stato di fatto;

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

**CONFORMITÀ EDILIZIA:** regolare.

**4) VALUTAZIONE**

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

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

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

i beni maggiori analogie.

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

I valori unitari sono stati poi verificati con i prezzi riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riferiti al primo semestre 2025, (per immobili con destinazione residenziale ubicati in Comune di Perugia nella fascia C4/ Semicentrale/ San Marco-Montegrillo- Montelaguardia- Ponte d'Oddi- Ponte Rio)

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

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

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

Il sottoscritto, nella formulazione del presente giudizio di stima per la determinazione del valore a base d'asta, ha tenuto conto del fatto che la presente è una vendita giudiziaria e che, pertanto, l'immobile pignorato non

è posto sul libero mercato, ma immesso alla pubblica vendita con una procedura particolare e ben precisa considerando che il valore dei beni è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni dovute alla contesa tra eventuali partecipanti i quali non conoscono, fino al momento dell'aggiudicazione, l'effettivo prezzo da versare.

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

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

Da un'analisi di queste definizioni emergono alcuni aspetti tipici del valore di

mercato non presenti nelle vendite all'asta nelle quali invece risulta che:

- il proprietario dell'immobile staggito non è sicuramente interessato alla vendita e non agisce in modo indipendente, essendo di norma forzato o sotto pressione;

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

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

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

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

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

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

In virtù di quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene congruo un **abbattimento percentuale** del valore di mercato stimato **pari al 10%**; **un'ulteriore detrazione pari al 3%** terrà conto dei cd. "vizi occulti".

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

**- VALORE DI MERCATO**

- PORZIONE DI FABBRICATO IN PERUGIA – PONTE RIO- STRADA SAN MARINO, CIVICO 07135.

*Superficie commerciale ragguagliata*

- Casa di civile abitazione

mq 49,00 x 600,00 €/mq. = € 29.400,00

- Garage

mq 16,00 x 300,00 €/mq. = € 4.800,00

*Valore complessivo* = € 34.200,00

**A detrarre per vendita all'asta:**

- vizi occulti (3% di € 34.200,00) = € 1.026,00

- vendita all'asta (10% di € 34.200,00) = € 3.420,00

- oneri condominiali pregressi (anni 2024-2025) = € 646,00

*totale a detrarre* = € 5.092,00

**VALORE A BASE D'ASTA**

€ 34.200,00 – 5.092,00 = € 29.108,00

**che si arrotondano a € 29.000,00** (diconsi euro ventinovemila/00) da inserire nell'emanando bando di vendita

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

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

Ciò posto, descritto e determinato, nel seguente capitolo:

## 5) STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI

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

**LOTTO UNICO: Perugia, loc. Ponte Rio, strada San Marino, Onis<sup>1513</sup> - diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato di civile abitazione** costituito da un trilocale di 4,0 vani per complessivi calpestabili mq 44,00 ca. oltre a un balconcino di mq 2,00 ca. posto al piano primo di un edificio facente parte di un piccolo complesso a schiera ultimato a metà degli anni 80' di 2 piani f.t. oltre al piano seminterrato. L'abitazione dispone di un garage al piano seminterrato di catastali mq 16,00.

Pessimo lo stato generale d'uso e conservazione.

Dati catastali: **Catasto Fabbricati del Comune di Perugia- Foglio n° 216, particella 205 sub 22, Cat. A/2 -cl. 4<sup>^</sup>, Cons. 4,0 vani, piano 1, strada San Marino San Matteo - R.C. € 258,23 - sub 16, Cat. C/6 - cl. 4<sup>^</sup>, Cons. 16 m<sup>2</sup>, piano T, strada San Marino San Matteo, R.C. € 20,66 - giusti intestatari.**

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

- **Confini:** - *abitazione* - vano scale, e o dante causa, affacci sulla corte comune - *garage* - (garage sub 15), (garage sub 17), corsia di manovra, salvi più esatti confini e come meglio in fatto;

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

- **Regolarità urbanistica e/o catastale:** regolare;

- **Stato di occupazione dell'immobile:** è attualmente residenza dei coniugi

esecutati e figlia (maggiorenne)

Valore del Lotto ..... € 29.000,00

per tutto quanto sopra esposto e determinato nel capitolo:

### 6) CONCLUSIONI

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

a replicare quanto sopra dallo scrivente analizzato e precisamente che:

- l'immobile pignorato è costituito e rappresentato da un trilocale posto al piano primo di un edificio a schiera di due piani f.t. oltre al piano seminterrato realizzato a metà degli anni '80 con regolari autorizzazioni.

La consistenza catastale è di vani 4,0, la superficie calpestabile è complessivamente di mq. 44,00 ca. L'abitazione dispone di un garage al piano seminterrato di catastali mq 16,00.

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

- **per la vendita al pubblico incanto** lo scrivente ha ritenuto opportuno proporre la formazione di un **LOTTO UNICO** il cui valore a base d'asta, alla data odierna, è stato stimato pari ad **€ 29.000,00**;

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

- la Perizia è stata inviata alle parti come da incombenze. (All. n° 8)

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

Perugia li, 05 febbraio 2026

L'Esperto Estimatore

(**Dott. Agr. Maurizio MERLINO**)