

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

*** * * * ***

RELAZIONE DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 153/2024

PROMOSSA DA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

[REDACTED]

G.E. DOTT.SSA SARA FIORONI

C.T.U. DOTT.SSA MONICA PICILOCCHI

Dott.ssa MONICA PICILOCCHI

Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia
Tel. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

INDICE

PREMESSA	pag. 2
Capitolo 1 COMPLETEZZA ED ACQUISIZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE	pag. 2
Capitolo 2 ELENCO DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DEI PIGNORAMENTI.....	pag. 2
Capitolo 3 LOTTO N. 1	pag. 4
Capitolo 4 LOTTO N. 2	pag. 15
Capitolo 4 RIEPILOGO	pag. 23
Capitolo 4 ELENCO ALLEGATI	pag. 26

PREMESSA

La sottoscritta dr.ssa Monica Picilocchi veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare in oggetto ed accettava l'incarico con la prestazione del giuramento di rito in data 31/07/2024. Il CTU stabiliva l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 01/08/2024, presso il proprio studio.

Con comunicazione alle Parti tramite lettera raccomandata, veniva fissato il sopralluogo per il giorno 17/04/2025, alle ore 11:30 presso i beni pignorati, nel corso del quale veniva presa visione degli immobili, ponendo particolare attenzione alle caratteristiche rilevanti ai fini della loro valutazione e venivano scattate le foto allegate alla perizia.

Sono stati quindi eseguiti gli opportuni controlli catastali, ipotecari ed urbanistici in riferimento agli immobili pignorati. A completamento delle operazioni, è stata eseguita un'indagine per verificare il mercato di immobili analoghi a quelli oggetto della presente esecuzione, nella zona in cui questi sono ubicati. Si è infine proceduto alla stesura della presente relazione peritale.

Capitolo 1.

COMPLETEZZA ED ACQUISIZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione depositata ex art. 567 2° comma c.p.c. risultava completa, ed è stata debitamente aggiornata nel corso delle operazioni peritali.

Capitolo 2.

ELENCO DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

trascritto a Perugia n. 14022/2024

Gli immobili oggetto di pignoramento sono elencati di seguito, già distinti per comodità espositiva nei due lotti che saranno proposti in vendita.

LOTTO n. 1

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 spettante alla sig.ra [REDACTED] (N. Valfabbrica – PG – [REDACTED]) su **negozio e piccolo resede esclusivo** in Comune di Assisi, località Petrignano d'Assisi, via Eugubina n. 3.

[REDACTED]

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

Capitolo 3.

LOTTO n. 1

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 spettante alla sig.ra [REDACTED]
[REDACTED] su **negozio e piccolo resede esclusivo** in Comune di Assisi, località Petrignano d'Assisi, via Eugubina n. 3.

❖ DATI CATASTALI E CONFINI

N.C.E.U. di Assisi, Fol 48, p.lla 39 sub. 14, (C/1, classe 6, cons. mq 34, dati di superficie mq 48, rendita € 904,32), via Eugubina piano S1 - T.

Intestato a: [REDACTED].

Le porzioni immobiliari in oggetto hanno subito nel corso degli anni le seguenti

VARIAZIONI CATASTALI:

ex fol 48, p.lla 39 sub. 10.

Confini: proprietà censita alla p.lla 39 sub. 16, p.lla 38, resede stradale.

(Cfr. documentazione fotografica e catastale allegata ai nn. 1/A e 2/A).

❖ CONFORMITA' DEI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO

La descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento è conforme alla situazione attuale. Si precisa che la p.lla pignorata e censita al NCEU fol. 48 p.lla 39 (ente urbano) corrisponde al sedime del fabbricato limitrofo e non costituisce pertanto bene subastabile.

❖ DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Ubicazione degli immobili e descrizione della zona

Il piccolo negozio affaccia sulla strada principale di Petrignano, in posizione centrale, residenziale, comoda e ben servita.

L'immobile in oggetto costituisce la porzione più esterna di uno stabile di maggior consistenza ed altezza (p.lla 38), ed è edificato in aderenza ad altro stabile di maggior

consistenza (p.lla 39). La porzione immobiliare si viene pertanto a trovare affiancata da edifici più alti, e da questo derivano problemi di umidità ed infiltrazioni di acqua provenienti dal terrazzo soprastante che costituisce la copertura del negozio in oggetto. Di seguito si allega una foto della facciata del negozio.



(Cfr. documentazione fotografica, allegato n. 1/A).

Caratteristiche dell'edificio:

- La struttura portante è in cemento armato con tamponature in laterizio intonacato e tinteggiato;
- i solai sono in calcestruzzo armato;
- il tetto dell'edificio è a capanna, con sovrastante manto di copertura in coppi e tegole;
- i canali di gronda e i pluviali sono in alluminio;
- le finestre sono fornite di avvolgibili in PVC;

- il portone dell'edificio è in alluminio e vetro, come pure la vetrina e la porta di accesso del negozio in oggetto.

II NEGOZIO si sviluppa al piano terra dell'edificio, con magazzino al piano seminterrato, e presenta una superficie utile netta complessiva pari a circa mq 50,90.

La porzione immobiliare è fornita di ingresso autonomo e vi si accede da via Eugubina attraverso il piccolo resede esclusivo che si trova davanti l'immobile.

- La **divisione interna** è la seguente:

al piano terra: unico vano comprendente spazio espositivo e piccolo laboratorio (divisi da un tramezzo in materiale plastico), terrazzo, vano scale che conduce al piano seminterrato;

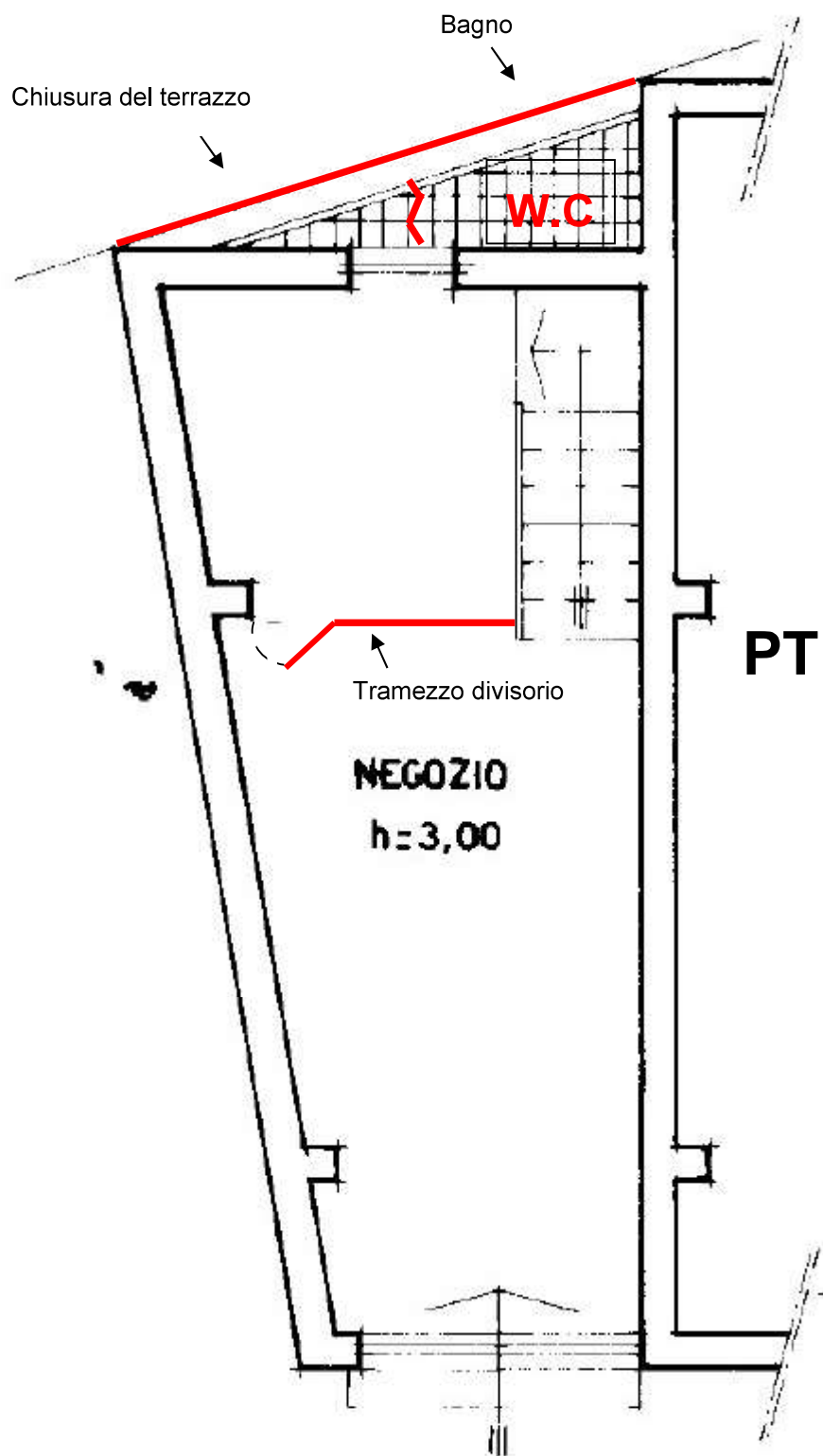
al piano seminterrato: magazzino.

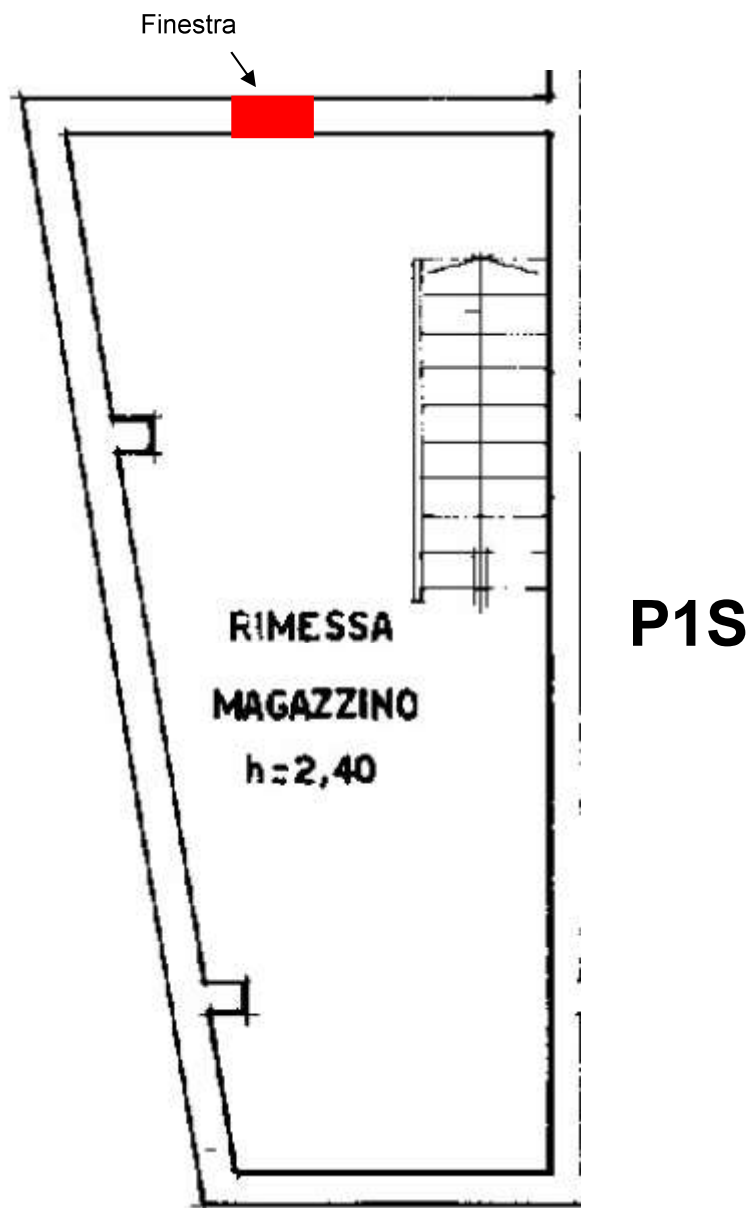
- **Difficoltà planimetriche**

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate le seguenti difficoltà tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi:

- il tramezzo divisorio al piano terra, non essendo stato autorizzato, dovrà essere regolarizzato oppure dovrà essere rimosso. La spesa per la sua regolarizzazione o per la demolizione e rimessa in pristino è sommariamente stimata in euro 1.000,00);
- il terrazzo al piano terra è stato chiuso mediante una struttura in alluminio e vetro, ed è stato così realizzato un ripostiglio ed un bagno. Anche questa modifica risulta priva di titolo abilitativo e dalle informazioni assunte presso i competenti uffici comunali non risulta sanabile, avendo determinato un aumento non consentito di volume e mancando altresì il terrazzo dei requisiti necessari per essere trasformato in bagno. Pertanto dovrà essere rimosso il water, chiusa la tubatura, e dovrà essere ripristinata l'originale disposizione degli spazi con la rimozione della finestra in alluminio e vetro. La spesa per la rimessa in pristino è sommariamente stimata in euro 2.000,00;
- nel magazzino al piano seminterrato è presente una finestra non riportata nel progetto depositato. Tale apertura deve pertanto intendersi priva di titoli abilitativi e dovrà essere chiusa per una spesa sommariamente stimata in euro 1.000,00.

ntato dalla immagine planimetrica che segue:





- **Caratteristiche interne**

- Le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica;
- le pareti sono intonacate e tinteggiate;
- la porta di ingresso è in alluminio e vetro;
- le porte interne sono una in legno compensato, una a soffietto in pvc ed una in legno e vetro;

- la porta di ingresso con vetrina è in alluminio e vetro, come pure la chiusura del terrazzo sul retro. La finestra di accesso al terrazzo è in legno e vetro camera;
- l'impianto di riscaldamento non è presente;
- l'impianto elettrico è prevalentemente fuori traccia, e sono presenti innumerevoli cavi elettrici fissati in maniera fortunosa lungo le pareti, i soffitti ed i pavimenti dell'immobile;
- l'impianto idrico-sanitario, che consiste di due lavandini collocati nel terrazzo e nel magazzino, è fuori traccia, allacciato alla condotta comunale delle acque e scarica nella pubblica fognatura.

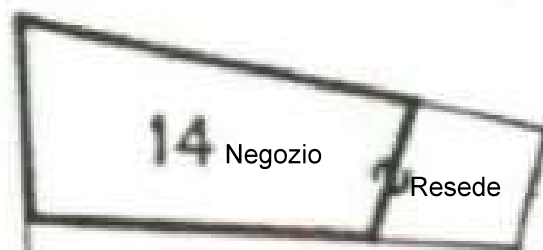
• Stato di manutenzione

Il livello delle finiture e lo stato di conservazione ed uso dei locali è molto scadente. Sono presenti consistenti tracce di umidità, derivanti dall'infiltrazione di acqua piovana proveniente dal terrazzo di copertura sovrastante (di proprietà di terzi), che hanno causato varie lesioni ed il parziale distacco dell'intonaco soprattutto lungo le pareti dello spazio espositivo e nella parte fronte-strada del negozio. Sono altresì presenti vari danneggiamenti causati da umidità da risalita nel magazzino al piano seminterrato, che ha causato il rigonfiamento della pavimentazione ed il distacco di una ampia porzione delle piastrelle, oltre a danneggiamenti vari alle pareti perimetrali.

L'esterno dell'edificio versa in condizioni manutentive molto scadenti.

Il piccolo **RESEDE** di proprietà esclusiva è antistante l'ingresso del negozio, di forma pressochè quadrata, presenta un leggero dislivello, è lastricato ed è privo di recinzione. Misura circa mq 6,00.

Di seguito si riporta la sua rappresentazione planimetrica.



❖ CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Per quanto riguarda la corrispondenza degli impianti alla vigente normativa, sia l'**impianto elettrico, che quello idrico**, tutti risalenti agli anni novanta, risultano forniti dei relativi certificati di conformità per quanto attiene l'installazione delle prese di corrente elettrica e la tubazione del lavandino. Le ulteriori aggiunte e modifiche non possono ritenersi a norma ed allo stato attuale non sono certificabili come conformi.

Per ottenere i certificati di conformità sarebbe necessario provvedere alla realizzazione integrale di nuovi impianti, per una spesa complessiva pari a circa Euro 4.000,00.

❖ ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile è sprovvisto di APE. Il costo per il suo rilascio è pari a circa Euro 400,00.

❖ STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato stabilmente dal sig. [REDACTED], coniuge dell'esecutata (a lei coniugato in comunione legale dei beni), il quale svolge presso l'immobile la propria attività professionale di artista, pittore e scultore, avendovi allestito il laboratorio artistico e lo spazio espositivo. Si precisa che l'immobile venne acquistato dalla sig.ra [REDACTED] nell'esercizio dell'impresa, per svolgervi attività commerciale di rivendita di fiori e piante. Tale attività non risulta più attiva dal 09/04/2002, e da tale data l'immobile è sede stabile dell'attività professionale del sig. [REDACTED].

(Cfr. allegato n. 3).

❖ CALCOLO DELLE SUPERFICI

La consistenza dei beni, espressa in termini di superficie commerciale, è stata rilevata a seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e sulla base della

documentazione grafica disponibile.

I valori ottenuti, per le diverse tipologie d'uso evidenziate, sono così riassunti:

Destinazione	Ht media mt	Esposizione	Condizione	Superficie utile netta mq	Superficie lorda mq	Coefficiente	Superficie commerciale mq
NEGOZIO							
Negozi PT	3,00	E-O	molto scadente	23,70	26,90	1,00	26,90
Terrazzo PT	3,00	O	molto scadente	1,70	2,80	0,35	1,00
Vano scale	x	x	molto scadente	3,00	3,90	0,25	1,00
Magazzino P1S	2,40	x	molto scadente	22,50	25,50	0,75	19,10
Superficie utile totale							Mq 50,90
Superficie lorda totale							Mq 59,10
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE							Mq 48,00

Il piccolo **RESEDE** misura circa mq **6,00**.

I criteri adottati per il computo delle superfici commerciali sono quelli indicati dalla **norma UNI 10750**.

❖ VERIFICA URBANISTICA

L'area in cui si trovano gli immobili in oggetto è sottoposta a Vincolo Paesaggistico (art. 136, D.Lgs 42/2004) e Vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23).

A) ANNO DI REALIZZO, LICENZE O CONCESSIONI EDILIZIE, AUTORIZZAZIONI ALLE VARIAZIONI E RISTRUTTURAZIONI

L'edificio cui afferisce la porzione immobiliare è stato edificato negli anni novanta in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n. 762/1989;
- Concessione edilizia n. 43/1991.

Tali documenti non sono presenti presso gli archivi comunali, come dichiarato nella e-mail del 13/01/2025 inviata dal funzionario dell'ufficio sig.ra [REDACTED].

(Cfr. allegato n. 4).

E' stato tuttavia reperita la pratica di Agibilità, al cui interno erano presenti:

- Variante alla concessione edilizia n. 762 del 28/12/1989;
- Collaudo statico del 16/01/1991;
- Dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico e idraulico.

(Cfr. allegato n. 5/A).

B) DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' E ABITABILITA'

E' stato reperito il Certificato di Agibilità n. 35 del 06/04/1995 in relazione alle porzioni in oggetto.

(Cfr. allegato n. 5/A).

❖ VINCOLI, ONERI O SPESE INSOLUTE DI NATURA CONDOMINIALE, DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

Le porzioni immobiliari in oggetto non risultano gravate da vincoli, atti di asservimento, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso.

Non risulta costituito condominio tra le porzioni immobiliari cui afferisce l'immobile in oggetto.

Le porzioni immobiliari in oggetto non risultano gravate da diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o da usi civici.

Le finiture del fabbricato e dell'unità immobiliare in oggetto non hanno caratteristiche di pregio od ornamentali.

❖ PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** del 28/02/1995 trascritto a Perugia il **16/03/1995** al n. **4416**;

contro: "██████████"

a favore: ██████████ – coniugata in comunione legale dei beni, che acquista

nell'esercizio dell'impresa.

Immobili oggetto di compravendita:

quota di 1/1 di piena proprietà dei beni in oggetto.

(Cfr. nota allegato n. 6).

❖ **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI E PESI**

La porzione immobiliare in oggetto risulta gravata dalle seguenti formalità:

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto a Perugia in data **03/07/2024 al N. 14022;**

contro: [REDACTED];

a favore: "[REDACTED]"

Gravante tra l'altro sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile in oggetto.

(Cfr. allegato n. 7).

Dalle visure ipotecarie, aggiornate alla data del 17/04/2025, non risultano a carico della sig.ra [REDACTED] ulteriori formalità gravanti gli immobili in oggetto.

(Cfr. allegato n. 8).

❖ **VALUTAZIONE**

In considerazione dell'aspetto economico e dello scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto, **si è ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello relativo al più probabile valore di mercato, e come procedimento quello sintetico comparativo per valori tipici**, in quanto ne sussistono i presupposti di applicabilità, ovvero presenza nella stessa zona di beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche, dei quali si conoscono i recenti valori di compravendita ed esistenza di parametri normali (superficie, altezza, etc.) comuni ai beni da confrontare.

L'indagine, volta ad individuare i più recenti valori di compravendita, è stata eseguita mediante l'acquisizione di informazioni da studi tecnici, studi notarili, agenzie

immobiliari, e consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio della provincia di Perugia. Si è così giunti a determinare i prezzi medi di compravendita, registrati negli ultimi mesi, per immobili con caratteristiche simili a quelle dei beni in parola.

Allo scopo di meglio determinare il valore dei beni in oggetto sono stati inoltre tenuti nel debito conto l'area in cui l'edificio sorge, lo stato di conservazione ed uso, le condizioni degli impianti e la commerciabilità delle porzioni immobiliari.

Per tutto quanto sopra esposto, si ritiene adeguato proporre il seguente valore di mercato:

per il negozio: Euro/mq 700,00 x mq 48,00 = Euro 33.600,00;

per il resede: Euro/mq 70,00 x mq 6,00 = Euro 420,00;

il tutto per un valore complessivo pari a euro 34.020,00.

Su tale valore si ritiene necessario operare una **detrazione pari a complessivi euro 8.000,00**, così articolate:

- Euro 4.000,00 in considerazione delle spese che dovranno essere sostenute per la rimessa in pristino dei luoghi;
- Euro 4.000,00 per il rifacimento degli impianti.

Pertanto **il valore della piena proprietà del lotto per la quota di 1/1 è stimato in Euro 26.020,00 (34.020,00 – 8.000,00)**, cifra che viene arrotondata ad **Euro 26.000,00 (ventiseimila)**.

❖ **VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA E COMODA DIVISIBILITA'**

E' oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 spettante alla sig.ra [REDACTED]

Le porzioni immobiliari non risultano comodamente divisibili allo scopo di ottenere unità immobiliari distinte, in quanto la loro superficie, distribuzione e destinazione non ne consente una divisione materiale.

Capitolo 5.

RIEPILOGO

LOTTO N. 1

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 spettante alla sig.ra Paciotti Marisa (N. Valfabbrica – PG – 02/03/1959) su **negozio e piccolo resede esclusivo** in Comune di Assisi, località Petrignano d'Assisi, via Eugubina n. 3, censito al **N.C.E.U. di Assisi, Fol 48, p.lla 39 sub. 14**, piano S1 - T.

Dati catastali: N.C.E.U. di Assisi, Fol 48, p.lla 39 sub. 14, (C/1, classe 6, cons. mq 34, dati di superficie mq 48, rendita € 904,32), via Eugubina piano S1 - T.

Intestato a: Paciotti Marisa - proprietà per 1/1.

Confini: proprietà censita alla p.lla 39 sub. 16, p.lla 38, resede stradale.

Il piccolo negozio affaccia sulla strada principale di Petrignano, in posizione centrale, residenziale, comoda e ben servita.

L'immobile in oggetto costituisce la porzione più esterna di uno stabile di maggior consistenza ed altezza (p.lla 38), ed è edificato in aderenza ad altro stabile di maggior consistenza (p.lla 39).

Il NEGOZIO si sviluppa al piano terra dell'edificio, con magazzino al piano seminterrato, e presenta una superficie utile netta complessiva pari a circa mq 50,90.

La porzione immobiliare è fornita di ingresso autonomo e vi si accede da via Eugubina attraverso il piccolo resede esclusivo che si trova davanti l'immobile.

La **divisione interna** è la seguente:

- al piano terra: unico vano comprendente spazio espositivo e piccolo laboratorio (divisi da un tramezzo in materiale plastico), terrazzo, vano scale che conduce al piano seminterrato;
- al piano seminterrato: magazzino.

Stato di manutenzione: Il livello delle finiture e lo stato di conservazione ed uso dei locali è molto scadente.

Il piccolo **RESEDE** di proprietà esclusiva è antistante l'ingresso del negozio, di forma pressoché quadrata, presenta un leggero dislivello, è lastricato ed è privo di recinzione.

Misura circa mq 6,00.

Stato di occupazione: alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato stabilmente dal sig. Proietti Leonello, coniuge dell'esecutata (a lei coniugato in comunione legale dei beni), il quale svolge presso l'immobile la propria attività professionale di artista, pittore e scultore, avendovi allestito il laboratorio artistico e lo spazio espositivo.

La superficie commerciale dell'immobile è pari a mq 48,00.

Valore del lotto: Euro 26.000,00.[illegible]

[illegible]

Capitolo 6.
ELENCO ALLEGATI

- 1/A Documentazione fotografica lotto n. 1
- 1/B Documentazione fotografica lotto n. 2
- 2/A Documentazione catastale - lotto n. 1
- 2/B Documentazione catastale - lotto n. 2
- 3 Visura camerale [REDACTED]
- 4 Comunicazione su edilizia lotto n. 1 Comune di Assisi
- 5/A Documentazione edilizia - lotto n. 1
- 5/B Documentazione edilizia - lotto n. 2
- 6 Nota e titolo trascrizione 4416/1995
- 7 Nota trascrizione 1422/2024
- 8 Aggiornamento visure ipotecarie [REDACTED]
- 9 Nota trascrizione 17520/2002
- 10 Nota trascrizione 6223/2006
- 11 Aggiornamento visure ipotecarie [REDACTED]

————— ○ —————

Tanto doveva essere riferito in esecuzione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 19/04/2025

Il Consulente tecnico d'ufficio
dr.ssa Monica Picilocchi