

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 32/2024

PROMOSSA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

- RELAZIONE DI PERIZIA -

Con ordinanza trasmessa a mezzo pec il 09/04/2025 il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia Dott.ssa Sara Fioroni assegnava al sottoscritto C.T.U. Geom. Mirco Radicioni in sostituzione del già nominato c.t.u. Geom. [REDACTED] la perizia relativa all'esecuzione immobiliare sopra menzionata.

Il sottoscritto dopo aver dato comunicazione telematica dell'accettazione dell'incarico in data 09/04/2025 riceveva dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari l'incarico di rispondere al seguente quesito provveda il c.t.u. Preliminarmente al controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 co 2 c.p.c. 498 co 2, 599 co 2.

- 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 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, 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 procedente;

- 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 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;

Il sottoscritto in adempimento all'incarico ricevuto, dopo aver esaminato gli atti dell'esecuzione immobiliare relativi al bene pignorato aver eseguito i necessari accertamenti e rilievi ha redatto la seguente relazione peritale:

- PIGNORAMENTO -

Il pignoramento trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia il 14/05/2024 al n. 10058 a cui la presente esecuzione immobiliare n. 32/24 fa riferimento colpisce per i diritti di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno e per il totale della piena proprietà degli esecutati i seguenti beni immobili:

COMUNE DI SCHEGGIA E PASCELUPO N.C.E.U.

1) Foglio 47 part.lla 727 Cat. A/3 classe 2 vani 6,5 piano terra e primo R.C.
€. 332,34;



Così è annotato nel citato atto di pignoramento contro [REDACTED]

Dall'esame della documentazione tecnica allegata al fascicolo della presente esecuzione immobiliare la stessa è risultata completa.

NOTIZIA

Dalla documentazione acquisita dal fascicolo della esecuzione immobiliare il c.t.u. prendeva atto che dal sopralluogo eseguito dal custode giudiziario l'immobile si presentava disabitato, pertanto inoltrava istanza al Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per essere autorizzato all'accesso forzoso, autorizzato dal Giudice procedeva ad inoltrare agli esecutati notifica di accesso forzoso da eseguirsi in data 08/05/2025 alle ore 9,45 e relative relate di notifica.

In data 08/05/2025 alle ore 11,00 con l'ausilio delle forze dell'ordine insieme al custode Giudiziario, e a un fabbro si procedeva ad eseguire l'accesso presso l'immobile in esame e alla sostituzione del cilindro della serratura.

- PRECISAZIONI -

In considerazione dello stato dei luoghi e delle caratteristiche degli immobili oggetto di pignoramento si ritiene opportuno predisporre la vendita in un unico lotto.

2) Accertamento della proprietà degli immobili al momento del pignoramento;

Come indicato nella relazione notarile ipocatastale storico ventennale allegata al fascicolo della procedura esecutiva la proprietà oggetto di



pignoramento è pervenuta agli esecutati [REDACTED]
 [REDACTED] per atto di compravendita del Notaio [REDACTED] rep. n.
 62580/17059 del 07/07/2006 trascritto a Perugia il 11/07/2006 al n. 14256.

3) Descrizione analitica dei beni.

LOTTO UNICO

Il bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva, è rappresentato da un appartamento ad uso civile abitazione sito in Comune di Scheggia e Pascelupo Via di Gubbio n. 21 ex 9.

L'immobile fa parte di un fabbricato di maggior consistenza costituito da n. 4 unità immobiliari con circostante corte comune recintata.

La struttura portante è realizzata in muratura di mattoni solai di piano e copertura in latero cemento, tetto del tipo a capanna con soprastante manto di copertura in tegole, la tamponatura esterna è realizzata in mattoni faccia vista.

I pavimenti sono in mattonelle di monocottura di vari formati, ad eccezione dell'ingresso e della cucina che sono in marmette di cemento, quello del fondo è in battuto di cemento, gli infissi delle finestre sono in alluminio anodizzato con vetro camera, e dotati di oscuramenti del tipo a persiana in alluminio plastificato, le porte interne sono in legno tamburato verniciato, tranne quelle del piano primo (ad eccezione di quella del bagno) che sono in legno naturale. Il portone di ingresso a due ante è in legno con finitura esterna a doghette.

Tutti i vani sono provvisti di impianto di illuminazione elettrica ed industriale, vi è l'impianto dell'acqua fredda e calda, citofonico, televisivo,



quello di riscaldamento è del tipo a termosifone con caldaia a metano ubicata nel fondo e corpi radianti ad elementi in alluminio.

L'appartamento si sviluppa in un piano terreno della superficie di circa mq. 67,00 suddiviso in ingresso con corridoio, soggiorno, cucina, un ripostiglio, un locale adibito a fondo quota inferiore del piano terreno con accesso alla corte esterna, scala interna di accesso al piano primo, piano primo della superficie di circa mq. 67,00 suddiviso in tre camere, un bagno corredato da una piccola vasca, w.c. lavabo, un balcone della superficie di circa mq. 3,60 in aggiunta a quelli dell'appartamento con accesso da una camera matrimoniale.

4) Verifica della regolarità urbanistica dell'immobile.

Il c.t.u. procedeva ad inoltrare in data 14/04/2025 (come da ricevuta di avvenuta consegna allegata) a mezzo pec comunicazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Scheggia e Pascelupo per la richiesta di accesso atti urbanistici relativi all'immobile pignorato.

Il Comune non dava risposta alla richiesta, dalla consultazione del titolo di provenienza nello stesso viene menzionato che il fabbricato comprendente l'immobile pignorato è stato edificato anteriormente al 1967 e che da tale data non sono state apportate modifiche soggette ad autorizzazioni.

Pertanto la corrispondenza dello stato dei luoghi è stata fatta dal raffronto degli stessi con la relativa planimetria catastale.

Da tale riscontro è emerso quanto segue:

Le grandezze dei vani corrispondono entro le tolleranze ammesse a quelle catastali, la posizione della finestra del bagno risulta di circa cm. 20 spostata



più all'interno, lo stesso dicasi per quella del fondo al piano terreno, sempre al piano terreno è stata accertata la presenza di un locale sottostante al vano cucina dell'altezza di circa ml. 1,58, l'altezza netta interna del piano terreno e primo risulta essere di ml. 2,90 anziché ml. 3,00 e non è stata indicata l'altezza di ml. 2,53 nel locale cucina (essendo rialzata con due scalini rispetto alla quota dell'ingresso) e quella di ml. 2,64 nella parte terminale del corridoio piano terreno, e quella del fondo pari a ml. 3,90, essendo lo stesso ubicato a un dislivello inferiore rispetto al piano terreno.

5) Individuazione catastale dei beni pignorati.

Dall'aggiornamento delle visure catastali eseguite presso l'U.T.E. di Perugia i beni immobili di cui si parla per la loro reale consistenza risultano così censiti:

Foglio 47 part.lla 727 Cat. A/3 classe 2 vani 6,5 piano terra e primo R.C. €. 332,34;

Intestati a :

Le vulture catastali risultano aggiornate

6) coerenze

I beni immobili limitatamente oggetto di pignoramento limitatamente a ciascun lotto confinano con _____

7) Eventuale presenza di gravami che ostacolano l'immediato utilizzo dei beni pignorati;

Da quanto potuto accertare non sussistono impedimenti all'immediato



utilizzo del bene, lo stesso si presenta disabitato.

8) Aggiornamenti ipotecari relativi ai beni pignorati.

Dall'esame della relazione notarile allegata alla procedura esecutiva ed ai relativi aggiornamenti a tutto il i beni di cui trattasi risultano così gravati:

- ipoteca volontaria di di €. 170.000,00 iscritta il 11/07/2006 al n. 5517 a favore della [REDACTED]
- Pignoramento immobiliare trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia il 26/02/2024 al n. 4258 a favore di [REDACTED]
- Trascrizione n. 10058 del 14/05/2024 rettifica pignoramento trascritto il 26/02/24 al n. 4258 a favore [REDACTED]

9) Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio

Al ventennio la proprietà era la seguente:

Successione in morte di [REDACTED] deceduto il 10/11/97 registrata a Gualdo Tadino Vol. 291 n. 25 e per rinuncia alla eredità della Sig.ra [REDACTED] in data 13/11/97 registrata a Gualdo Tadino il 25/11/97 al n. 339, la proprietà passa a [REDACTED] con atto del 07/07/2006 la proprietà passa agli esecutati.

[REDACTED] proprietario in virtù di atto di divisione del 05/10/1976 notaio [REDACTED] trascritto il 20/10/1976 al n. 14752/11752

10) Valutazione

LOTTO UNICO

Al fine della valutazione degli immobili oggetto di pignoramento ho ritenuto opportuno adottare la media tra il metodo sintetico comparativo (parametro adottato il mq.) cioè raffrontando gli immobili in estimazione con le loro



caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli oggetto di recenti compravendite e valutazioni;

con i valori estrapolati dal bollettino dei prezzi del Borsino Immobiliare dell'Umbria e quelli pubblicati dall'O.M.I. (osservatorio del mercato immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate e da indagini eseguite presso agenzie immobiliari della zona.

Ad oggi il settore immobiliare risente ancora della crisi iniziata negli anni 2009 tale crisi anche se nel 2021 è stata segnalata una ripresa del mercato immobiliare, focalizzato soprattutto su immobili di particolare pregio, o altri da destinare a reddito.

In considerazione di tale fatto si è cercato per quanto possibile di adattare i prezzi medi a mq. desunti dalle comparazioni sopra enunciate, tenendo oltre modo conto nel prezzo medio attribuito a mq. dei seguenti parametri:

- La disponibilità dell'immobile;
- L'attuale stato di manutenzione e conservazione;
- Dell'anno di costruzione;
- Della consistenza e destinazione;

e di ogni altro fattore che può influenzare positivamente o negativamente il valore di mercato.

Inoltre nel determinare il valore di stima si avrà riguardo dell'andamento delle aste giudiziarie svolte dal Tribunale di Perugia.

Infatti si cercherà di addivenire ad un valore di stima che si avvicini maggiormente a quello del più probabile valore di mercato, allo scopo di evitare che l'asta vada deserta sino a quando tale valore non si riduca a quello



che i partecipanti ritengono reale e conveniente, oltre ad avere un valore finale di stima che solleciti la partecipazione del maggior numero degli aspiranti acquirenti, in modo tale da addivenire all'aggiudicazione sin dal primo esperimento di gara.

Nel prezzo medio a mq. è stata considerata l'incidenza della relativa corte, comunque comune a tutte le unità immobiliari che compongono il fabbricato.

In conformità ai criteri di stima sopra citati avremo:

LOTTO UNICO

Abitazione

mq. $134,00 \times 700,00 \text{ €/mq.} = \text{€. } 93.800,00$

Balcone

Mq. $3,60 \times 175,00 \text{ €/mq.} = \text{€. } 630,00$

Sommano €. 94.430,00

Arrotondato ad € 94.000,00

11) Ad individuare altre spese utili all'acquirente

Sono da considerarsi le spese relative alla sanatoria del vano sottostante alla cucina, e l'aggiornamento della planimetria catastale che si ritiene non potendo eseguire una istruttoria completa della pratica presso il Comune di Scheggia e Pascelupo cautelativamente di quantificare in € 4.500,00.

La presente relazione si compone di:

- n. 16 pagine dattiloscritte;
- fotografie;
- planimetrie catastali ed estratti di mappa;



- aggiornamento visure ipotecarie e catastali;
- bando di vendita;
- aggiornamento visure ipotecarie;

Perugia li 09/05/2025

IL TECNICO

Geom. ~~Mirco~~ Radicioni

