

TRIBUNALE DI PERUGIA
Terza Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI STIMA

Procedura esecutiva n. 138/2025 R.G.
DOVALUE SPA (PER BELGIRATE SECURITISATION S.R.L.)
contro
[REDACTED]

G. E. dott.ssa Sara FIORONI

Udienza rinvio: 12/05/2026 ore 09.00

Esperto stimatore: arch. Danilo TANTUCCI

Deposito telematico: 16/03/2026

Diritti: Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1

Beni: appartamento al piano primo con locale sgombero al piano seminterrato e rata di corte esclusiva pertinenziale, compresa la quota proporzionale di diritti condominiali ai sensi dell'art.1117 del C.C

Ubicazione: Città della Pieve, Frazione Po Bandino, via Aldo Moro n.25

Stato: buono

Lotti: lotto unico

Dati Catastali attuali: C.F., foglio 8 particella 304 subalterni 2 (C/6) e 5 (A/2)

Titolo di occupazione: occupato dall'esecutata e famiglia

Regolarità catastale: necessita di regolarizzazione catastale

Differenze rispetto al pignoramento: nessuna

Irregolarità/abusi: sono presenti opere abusive sanabili ai sensi dell'art. 154 - L.R. 1/2015

Valore di vendita giudiziaria: € 135.000,00

Vendibilità: sufficiente per localizzazione e stato dei beni.

Oneri: nessuno

Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli: vedi pagg.9-10



INDICE

1	PREMESSA
2	DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI
3	DESCRIZIONE CATASTALE, INTESTAZIONE E CONFINI
4	PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO
5	FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI
6	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE
7	VERIFICA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA
8	FORMAZIONE DEI LOTTI
9	DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI
10	VALUTAZIONE
11	ELENCO ALLEGATI

1. PREMESSA

Il sottoscritto arch. Danilo TANTUCCI con ordinanza di nomina in modalità telematica del 04 settembre 2025, come notifica a mezzo PEC in pari data, veniva nominato esperto stimatore nell'esecuzione immobiliare in oggetto, dal Giudice dott.ssa Sara Fioroni.

In data 10 settembre 2025 lo scrivente ha accettato l'incarico trasmettendo a mezzo PEC l'atto di accettazione mediante apposito documento sottoscritto con firma digitale (cfr. allegato n.1). Il quesito che il Giudice ha posto all'esperto, è stato il seguente:

- 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 e 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:*

1. *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;*
2. *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, indicando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;*
3. *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;*
4. *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;*
5. *ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli e 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);*



6. 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;

7. 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 dell'eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;

8. alla verifica della regolarità edilizia ed 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, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e **gli eventuali costi** della stessa; 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 dell'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 all'articolo 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;

9. ad esprimere il proprio motivato parere sull'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 e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10. 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 utile interna, 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, ecc.) 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, auto comuni, giardino ecc.);

11. 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;

12. 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 coeso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

13. 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 delle 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 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;

14. 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; **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;

15. 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.

16. 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.

17. 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.);

18. 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.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviame copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, **nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'articolo 569 del codice**, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.



Il G.E. assegnava il termine sino a 30 giorni prima della udienza fissata al giorno **12 maggio 2026 ore 09:00**, per il deposito telematico della relazione di stima.

L'inizio delle operazioni peritali veniva stabilito per il giorno 04 novembre 2025, martedì alle ore 10.00, presso il proprio studio, con avviso alle parti tramite PEC e A/R del 07 ottobre 2025, dove veniva contestualmente comunicata anche la data del sopralluogo fissato per il giorno 12 novembre 2025, mercoledì, alle ore 10,00 presso i beni oggetto di esecuzione (cfr. allegato n.2).

Come stabilito, lo scrivente si è recato presso i beni pignorati, tutti nel Comune di Città della Pieve, in via Aldo Moro n. 25, per effettuare il primo accesso e sopralluogo alla presenza della [REDACTED], quale proprietaria esecutata degli immobili e del coniuge sig. [REDACTED] (cfr. verbale di sopralluogo del 12/11/2025; allegato n.3); in tale occasione veniva presa completa visione dei beni raccogliendo tutte le informazioni tecniche necessarie all'espletamento dell'incarico, ponendo particolare attenzione a tutte le caratteristiche rilevanti per una corretta valutazione (verifica dei materiali, finiture, consistenza e stato di conservazione). Per meglio documentare lo stato dei beni provvedeva a scattare varie foto, in parte allegate alla perizia (cfr. documentazione fotografica).

Nel contempo venivano effettuati gli opportuni riscontri di tipo catastale, ipotecario e eseguite le indagini di tipo urbanistico presso il Comune di Città della Pieve con richieste di accesso atti inviate tramite PEC il 23 ottobre 2025 e il 28 gennaio 2026; infine veniva acquisito il certificato di stato di famiglia degli occupanti gli immobili pignorati, il tutto al fine di raccogliere tutti gli elementi necessari per procedere alla stima dei beni.

A completamento delle operazioni, lo scrivente eseguiva un sondaggio per verificare la vivacità del mercato degli immobili del tipo trattato nella zona dove questi sono ubicati. Ha proceduto infine in modo analitico alla stesura della presente relazione di stima.



2. DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Dall'esame dell'atto di pignoramento, della documentazione tecnica allegata, ed in seguito al sopralluogo effettuato, i beni pignorati sono rappresentati da:

- **diritti in ragione di 1/1 di piena proprietà** su porzioni di un più ampio fabbricato condominiale residenziale in Città della Pieve, località Po' Bandino, via Aldo Moro n. 25 costituite da: **appartamento al piano primo con locale sgombero al piano seminterrato e rata di corte esclusiva pertinenziale**, compresi tutti i proporzionali diritti condominiali sulle parti in comune ed uso comune, ai sensi dell'art.1117 del C.C..

3. DESCRIZIONE CATASTALE, INTESTAZIONE E CONFINI

Sulla base delle ricerche esperite, i beni in oggetto risultano così censiti:

Catasto Fabbricati del Comune di Città della Pieve:

- foglio n. 8, particella n. 304, subalterni 2 e 5 intestate a [REDACTED], nata a [REDACTED] (LE) [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] (proprietà per 1/1), con le seguenti caratteristiche (cfr. foto aerea, estratto di mappa, visure storiche per immobile, elaborato planimetrico, elenco immobili, planimetrie u.i.u. (cfr. allegati nn. 4-5-6-7-8-9-10-11)):

FGL	PRTC	SUB	CAT.	CL.	CONS.	Superficie catastale	RENDITA
8	304	2	C/6	4	52 mq	56 mq	€ 128,91
8	304	5	A/2	3	6,5 vani	Totale mq 119 Totale: escluse aree scoperte 115 mq	€ 604,25

I confini sono: [REDACTED]; parti comuni da più lati, salvo altri.

L'intestazione catastale trova corrispondenza riguardo l'effettiva proprietà.

Dal confronto tra lo stato attuale e le planimetrie catastali depositate si rilevano difformità per: (1) cambio di destinazione d'uso del garage al piano seminterrato in locale di sgombero e riduzione della porta di accesso come autorizzato con PdC n.360/2003 e (2) presenza di una scala di collegamento interna tra i piani primo e seminterrato da sanare con pratica



edilizia (SCIA).

I beni necessitano pertanto di regolarizzazione catastale, previa regolarizzazione edilizia in sanatoria, con aggiornamento delle planimetrie e dell'elaborato planimetrico.

Si precisa che l'area di sedime del fabbricato cui appartengono le porzioni in oggetto è censita al Catasto Terreni al foglio n.8 particella n.304, ente urbano della superficie di 404 mq, senza reddito (cfr. estratto di mappa e visura storica per immobile: allegati n.5-12).

4. PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

I passaggi di proprietà degli immobili nel ventennio risultano essere i seguenti:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. [REDACTED] in Castiglione del Lago, del 28/06/1999 rep.116064, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 30/06/1999 al n.8894 di formalità; **Favore:** [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per i diritti 1/1 di piena proprietà bene personale; **Contro:** [REDACTED] nato [REDACTED] (SI) il [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

5. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, a tutto il giorno 13/03/2026 (cfr. ispezioni ordinarie del 12/03/2026; allegato n. 21), a nome dell'esecutata e sui beni pignorati risultano le seguenti iscrizioni:

Contro	4561	18/10/2011	[REDACTED] [REDACTED]	Ipoteca Volontaria
--------	------	------------	--------------------------	-----------------------

Di seguito si riporta la caratteristica saliente dell'atto:

- **4561: ipoteca volontaria del 18/10/2011 a favore** [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED] (SI) via



██████████ e contro ██████████ nata ██████████ (██████████ e ██████████ nato ██████████ ██████████ (debitore non datore di ipoteca); per € 300.000,00 di cui 150.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 10 anni, come da atto notarile pubblico a rogito ██████████ ██████████ in data 11/10/2011 repertorio n. 90865/17177.

Riguardo alle trascrizioni, a tutto il giorno 13/03/2026 (cfr. ispezioni ordinarie del 12/03/2026 allegato n. 21) a nome dell'esecutata e sui beni pignorati risultano le seguenti:

Contro	9191	01/06/2016	████████████████████ ████████████████████	Pignoramento
Contro	16312	31/07/2025	████████████████████	Pignoramento

Di seguito si riportano le caratteristiche salienti degli atti:

- **9191: pignoramento immobiliare a favore:** ██████████
████████████████████ con sede ██████████
(domicilio ipotecario eletto non indicato, richiedente avv. ██████████ ██████████
██████████ e contro ██████████ nata ██████████ il ██████████, pubblico
ufficiale; U.n.e.p. Tribunale di Terni, in data 06/05/2016 rep.1528.
- **16312 pignoramento immobiliare a favore:** ██████████
con sede in Roma e contro ██████████ nata a ██████████ ██████████,
pubblico ufficiale; U.n.e.p. c/o Corte di Appello di Perugia, in data 07/07/2025 rep.3084.

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Le unità immobiliari dell'edificio, cui appartengono le porzioni immobiliari oggetto di stima, non risultano organizzate in condominio, pertanto nulla si può riferire in merito ai millesimi di parti comuni, ovvero alle spese di gestione ordinaria afferenti alle unità immobiliari oggetto di esecuzione.

Non ci sono altre informazioni per l'acquirente rispetto a quanto già riportato nella relazione.



Il bene è occupato dall'esecutata, dal consorte e dalla figlia maggiorenne (cfr. certificato di residenza; allegato n. 13).

7. VERIFICA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA

Nel presente paragrafo si riportano i dati emersi dalle indagini espletate presso gli Uffici Urbanistici e gli Uffici Tecnici del Comune di Città della Pieve.

Riguardo alla classificazione dell'area ove ricade il fabbricato cui appartengono le porzioni oggetto di pignoramento, risulta la seguente:

- **“Zona RB” – Tessuto esistente di formazione recente Prevalentemente residenziale** (art. 60 delle NTA) – rispetto al P.R.G. vigente – Parte Strutturale approvato con delibera del C.C. n.5 del 28/01/2016 e successive varianti (cfr. estratto P.R.G. vigente e art. 60; allegato n.14);
- **“Zona BN – Zone residenziali ammesse di completamento”** (artt. 16-17-18-19 delle NTA) – rispetto al P.R.G. vigente – Parte Operativa approvato con delibera del C.C. n. 5 del 28/01/2016 e successive varianti (cfr. estratto P.R.G. vigente e art. 15-16-17-18-19 del NTA; allegato n. 15).

L'edificio oggetto della procedura non ricade in area sottoposta a vincoli.

Per il fabbricato cui appartengono le porzioni pignorate, è stato rinvenuto il seguente quadro autorizzativo:

- **Concessione edilizia n.1139 del 01/10/1990 pratica edilizia n.39/1990** nome di [REDACTED] avente ad oggetto: “Lavori di costruzione di fabbricato urbano per civile abitazione” approvata dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 15/02/1990 (cfr. allegato n. 16).
- **Concessione edilizia pratica edilizia n.293/1992 prot. n.6478 del 10/11/1992** a nome di [REDACTED] avente ad oggetto: “concessione per apportare una variante in corso d'opera alla costruzione di un fabbricato di civile abitazione” approvata dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del



28/07/1992 (cfr. allegato n. 17).

- **Concessione edilizia pratica edilizia n.56/1993 prot. n.1207 del 1311/1993** a nome di [REDACTED], avente ad oggetto: "concessione per eseguire lavori di modifica prospettica per l'apertura di una finestra in un fabbricato di civile abitazione" approvata dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 31/03/1993 (cfr. allegato n. 18).
- **Permesso di Costruire pratica edilizia n.360/2003 prot. 8742 del 02/12/2003** a nome [REDACTED] avente ad oggetto: "modifiche esterne e realizzazione di tettoie su un fabbricato" oltre al cambio di destinazione d'uso del garage della signora [REDACTED] in locale di sgombero e riduzione della porta di accesso approvato dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 12/11/2003 (cfr. allegato n. 19).
- **Certificato di abitabilità e uso prot. n. 9807 del 04/12/1992** (cfr. allegato n.20).

Dal confronto tra lo stato attuale delle porzioni pignorate e quanto autorizzato si rilevano le seguenti opere difformi in quanto prive di titolo autorizzativo:

a) Realizzazione di una scala interna di collegamento i piani primo e seminterrato.

L'opera rientra nel novero delle opere di manutenzione straordinaria come definite dall'art. 3 del D.P.R.380/2001 soggette alla disciplina dell'art.22 (SCIA), in riferimento alla normativa regionale l'intervento è qualificabile come opera interna con incidenza sulle parti strutturali e come tale soggetta alla disciplina dell'art.124 della L.R.1/2015 (SCIA).

b) Realizzazione di tettoia in legno di mq 28,00 al piano seminterrato in aderenza al fabbricato residenziale e a confine con altra proprietà.

L'opera rientra nel novero delle opere pertinenziali come definite dall'art.7 della L.R.1/2015 di cui all'art.21 del R.R.2/2015 e come tale soggetta alla disciplina dell'art.124 della L.R.1/2015 (SCIA).

Le opere sopra descritte sono sanabili con il procedimento di cui all'art. 154 della Legge Regionale 1/2015 e dei costi si terrà debitamente conto in sede di valutazione.



8. FORMAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente, dal punto di vista economico, di commerciabilità e considerato lo stato attuale del mercato immobiliare, ritiene opportuno che i beni oggetto di esecuzione immobiliare debbano formare un lotto unico.

Lotto Unico: diritti in ragione di 1/1 di piena proprietà su porzioni di un più ampio fabbricato condominiale residenziale in Città della Pieve, località Po' Bandino, via Aldo Moro n. 25 costituite da: **appartamento al piano primo con locale sgombero al piano seminterrato e rata di corte esclusiva pertinenziale**, compresi tutti i proporzionali diritti condominiali sulle parti in comune ed uso comune, ai sensi dell'art.1117 del C.C..

9. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Il fabbricato residenziale cui appartengono le porzioni eseguite si eleva per tre livelli dei quali uno seminterrato (cfr. foto 1-2) ed è complessivamente costituito da quattro appartamenti con relativi annessi ciascuno con ingresso indipendente dalla via Aldo Moro (cfr. foto 3).

L'edificio di forma regolare, è realizzato con struttura in c.c.a. in opera e tamponato con blocchi in laterizio rifiniti con intonaco e tinteggio. La copertura è realizzata con tipologia a padiglione, manto di copertura in tegolcoppo e gronda in c.c.a. realizzata in opera con pluviali e discendenti in lamiera zincata.

L'appartamento eseguito, posto al piano primo, della superficie calpestabile di mq 99,00 circa, è costituito da ingresso (mq 6,00), cucina abitabile (mq 11,15), soggiorno e pranzo (mq 18,00), disimpegno (mq 6,20), due camere matrimoniali (mq 17,50 e mq 18,10), camera singola (mq 9,60), bagno principale (mq 6,10) con illuminazione e areazione diretta e w.c. (mq 6,35); sono inoltre presenti due terrazzi, uno accessibile dal soggiorno e l'altro accessibile dalla camera matrimoniale entrambi di mq 5,00 circa ciascuno. Tutti i vani hanno un'altezza di ml 2,70 (cfr. foto 4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14).

Le porte interne sono in pannelli di legno tamburato. Gli infissi esterni sono realizzati in legno con doppio vetro e tapparelle sempre in legno.



Le pareti interne sono interamente intonacate e tinteggiate. Il pavimento di tutti i vani è realizzato in monocottura mentre nei bagni è realizzato in ceramica come il rivestimento delle pareti fino ad un'altezza di m 2,10.

Le finiture dell'appartamento, seppur datate, sono nella media e in buono stato di conservazione e manutenzione.

Gli impianti sono del tipo sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia alimentata a gas metano alloggiata nell'apposito mobile in cucina e radiatori in alluminio in tutti i vani (cfr. foto 14).

I misuratori delle utenze di acqua, gas metano ed energia elettrica sono allocati in appositi armadietti lungo la recinzione prospiciente la via Aldo Moro (cfr. foto 2).

Il locale sgombero esecutato, posto al piano seminterrato, è raggiungibile dall'esterno attraverso la rampa di accesso carrabile delimitata da un cancello scorrevole e ricadente sulla corte esclusiva, al termine della quale è presente una tettoia in legno della superficie di 28,00 mq circa e altezza di ml 2,40, a riparo dell'area adibita a parcheggio, non autorizzata ma sanabile (cfr. foto 1-18).

Il locale è poi raggiungibile dall'appartamento tramite una scala interna in legno, accessibile dal disimpegno della zona notte, priva di autorizzazione ma sanabile. L'interno, a seguito di cambio di destinazione d'uso da garage a locale sgombero, autorizzato con il PdC 360/2003, è attualmente adibito a taverna attrezzata con piccolo ripostiglio per una superficie complessiva interna di 49,00 mq circa e altezza 2,50 ml (cfr. foto 15-16-17).

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, sono così riassunti:



Appartamento al piano primo con corte esclusiva pertinenziale (sub. 5) e locale sgombero al piano seminterrato (sub. 2)							
Fg.	Part	Sub	Piano	Destinazione	Sup. m²	Coeff. di ponderazione	Sup. ponderata m²
8	304	5	1	appartamento	99,00	1	99,00
				terrazzi	10,00	0,25	2,50
				muri divisori	4,20	1	4,20
				muri comuni e perimetrali	13,60	0,50	6,80
		3	1S	locale sgombero	49,00	0,50	24,50
				muri comuni e perimetrali	6,20	0,50	3,10
				tettoia	28,00	0,10	2,80
Totale superficie commerciale							142,90

Si rappresenta che il valore complessivo determinato comprende la corte esclusiva pertinenziale.

10. VALUTAZIONE

Per la valutazione, l'esperto ritiene opportuno applicare l'aspetto economico del più probabile valore di mercato riferito all'attualità per i beni immobili oggetto di esecuzione.

Il procedimento per la valutazione è il metodo di stima sintetico-comparativo, basato sulla comparazione o confronto con beni simili della zona, di cui si conoscono i più recenti valori di compravendita, anche di immobili venduti all'asta.

Lo scrivente ha reperito i dati di mercato presso studi tecnici, studi notarili e agenzie immobiliari della zona, raccogliendo informazioni in merito agli elementi valutativi utili ai fini della stima.

Successivamente sono stati analizzati i dati delle quotazioni immobiliari riportati nel listino immobiliare della CCIAA del III trimestre 2025 per abitazioni in semiperiferia (da €/mq 700 a €/mq 1.100), i dati OMI dell'Agenzia dell'Entrate del 1° semestre 2025 per abitazioni di tipo civile (da €/mq 750 a €/mq 970) e i dati del Borsino Immobiliare per abitazioni in stabili in



fascia media (da €/mq 609 a €/mq 883), confrontando e riparametrando i dati così ottenuti con quelli già in possesso dello scrivente. L'elemento comune di confronto tra i beni simili considerati e i beni oggetto di stima, è il metro quadrato, riferito alla superficie commerciale sopra calcolata.

Con questo procedimento si è addivenuti alla determinazione dei prezzi medi di compravendita, registrati negli ultimi mesi, per immobili con caratteristiche simili a quelle dei beni pignorati.

Ciò premesso, di seguito si riportano, i valori registrati, per le tipologie d'uso evidenziate nel comune di Città della Pieve – frazione Po' Bandino:

- **appartamento al piano primo** di fabbricato di civile abitazione con corte esclusiva pertinenziale e locale sgombero al piano seminterrato: **da 900,00 €/mq a 1.200,00 €/mq.**

Moltiplicando il valore medio unitario sopra determinato per la relativa superficie commerciale, si ottiene il valore di mercato del complesso dei beni oggetto di stima.

Di seguito è riportato il conteggio estimativo:

$$142,90 \text{ mq} * 1.050,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 150.045,00$$

Tenendo in considerazione i costi di regolarizzazione catastale, l'esistenza di opere abusive sanabili ai sensi del D.P.R. del 6 giugno 2001 n.380 e della L.R. 1/2015, i relativi costi, le finiture, lo stato di manutenzione e conservazione e la mancanza di garanzie per vizi occulti lo scrivente ritiene opportuno e necessario applicare una riduzione del 8% sul valore come sopra calcolato:

$$\text{€ } 150.045,00 - 10\% = \text{€ } 150.003,00 - \text{€ } 15.045,00 = \text{€ } 135.040,50$$

Si stima pertanto per il lotto UNICO costituito da diritti di piena proprietà spettanti in ragione di 1/1 su porzioni di un più ampio fabbricato condominiale residenziale in Città della Pieve, località Po' Bandino, via Aldo Moro n. 25 costituite da un appartamento al piano primo con locale sgombero al piano seminterrato e rata di



corte esclusiva pertinenziale, il valore di base d'asta pari a € 135.040,50 valore che si arrotonda a € 135.000,00 (diconsi Euro centotrentacinquemila/00).

La valutazione, anche se basata su parametri di superficie, è da intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente i beni si trovano, con tutte le relative pertinenze ed accessioni, usi e diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive di cui si giovano e/o sono gravati, **compresi tutti i proporzionali diritti condominiali sulle parti in comune ed uso comune, ai sensi dell'art.1117 del C.C.**

11. ELENCO ALLEGATI

0. Documentazione fotografica
1. Accettazione dell'incarico
2. Comunicazione inizio operazioni peritali e sopralluogo
3. Verbale sopralluogo del 12/11/2025
4. Foto aerea
5. Estratto di mappa Comune di Città della Pieve, foglio n.8
6. Visura storica - Catasto Fabbricati di Città della Pieve, foglio n.8 part. n.304 sub. 2
7. Visura storica - Catasto Fabbricati di Città della Pieve, foglio n.8 part. n.304 sub. 5
8. Elaborato planimetrico del 19/10/1992
9. Elenco immobili
10. Planimetria u.i.u.- Catasto Fabbricati particella n.304 subalterno 2
11. Planimetria u.i.u.- Catasto Fabbricati particella n.304 subalterno 5
12. Visura storica - Catasto Terreni Perugia, foglio n.8 part. n. 304 (Ente Urbano)
13. Certificato di stato di famiglia e residenza.
14. Estratto P.R.G parte strutturale vigente e art. 60, delle N. T. A.
15. Estratto P.R.G parte operativa vigente e art. 15-16-17-18-19, delle N. T. A.



16. Concessione edilizia n. 1139 del 01/10/1990

17. Concessione edilizia n. 293 del 10/11/1992

18. Concessione edilizia n. 56 del 13/11/1993

19. Permesso di Costruire n. 360/2003 del 02/12/2003

20. Certificato di abitabilità e di uso prot. n. 9807 del 04/12/1992

21. Ispezioni ordinarie del 13/03/2026 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di
Perugia

————— ¶ —————

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione dell'incarico ricevuto.

Letto, confermato e sottoscritto, s. e. e o.

Perugia, 16 marzo 2026

Arch. Danilo TANTUCCI

