

Agr. Paolo Bianchini

Località Fiume n. 11

06012 Città di Castello PG.

Tel. 3470345209

PEC: paolo.bianchini@pecagrotecnici.it

PEO: paolo-bianchini@tiscali.it

* * * * *

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Esecuzione Immobiliare n. 156/2025 R.G. Es.

Promossa:

UNICREDIT SPA

Contro:

OMISSIS

* * * * *

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO

L'Il.mo Giudice dell'esecuzione Dott.sa Sara Fioroni, nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, la S.V.I, il giorno 23/09/2025 nominava C.T.U. il sottoscritto Agr. Paolo Bianchini per sostituzione (All. 1). Con il giuramento di rito di "Bene e fedelmente adempiere le funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità" si impegnava ricevendo l'incarico di rispondere al quesito formulato dal G.E.:

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., all'art. 498 co. 2 c.p.c., con la collaborazione del Custode ai sensi dell'art. 559, comma 3, c.p.c., 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, peo o pec, l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 30 giorni dall'avvenuta accettazione dell'incarico;

3 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;

4 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;

5 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;

6 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;

7 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 co-

niuge, 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);

8 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.

9 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;

10 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;

11 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;

12 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 ri-

spondenza 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.);

13 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;

14 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;

15 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;

16 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;

17 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;

18 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.

19 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.);

20 **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;

21 L'esperto, terminata la relazione, come previsto dall'art. 173 bis d.a. c.p.c., dovrà inviarne 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 c.p.c., 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 teletrasmissi e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.

Il G.E. disponeva che il creditore procedente versasse entro 30 giorni al Perito estimatore a titolo di acconto spese future, la somma di euro 600,00 rimborsabili in prededuzione in sede di riparto.

Il G.E. assegnava al C.T.U. termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione dei seguenti atti:

- ☛ quale atto principale, in formato rigorosamente PDF nativo testuale (e non quindi, scannerizzato), con la perizia, senza allegati;
- ☛ in allegato, un'ulteriore copia della perizia, in file denominato "Perizia" in formato word contenente la relazione peritale;
- ☛ in allegato, un'ulteriore copia della perizia denominata "copia perizia Privacy", con omissis dei dati personali del debitore e di eventuali terzi (anche dalle fotografie, con appositi oscuramenti);
- ☛ gli allegati alla perizia quali singoli allegati, ciascuno denominato con descrizione sintetica del documento (le fotografie potranno essere contenute in un unico file);
- ☛ quale ulteriore eventuale allegato, in formato word, bozza di ordinanza di vendita in cui dovranno essere riportati per ciascun lotto i seguenti dati: la corretta e

attuale indicazione dei dati catastali, dei confini, dell'ubicazione degli immobili, l'esatta descrizione dei diritti che vengono posti in vendita, precisando per ciascuno immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascuno esecutato con l'indicazione sintetica della presenza di eventuali vincoli o gravami giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità o meno di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, lo stato di occupazione e gli estremi dell'eventuale titolo di occupazione (contratto di affitto o locazione).

- ☛ contestualmente al deposito telematico riconsegnare in Cancelleria la documentazione tecnica e una copia di cortesia di quanto già depositato telematicamente, contestualmente al deposito telematico (e comunque non oltre 7 giorni oltre lo stesso).
- ☛ In assenza di provvedimenti espressi del G.E o di altri giudici competenti il perito stimatore **non potrà interrompere o sospendere** le operazioni peritali, neppure in presenza di richieste delle parti o di terzi.

Il G.E. autorizzava Il C.T.U., al fine dell'incarico conferito, ad accedere ad ogni documento mancante concernente gli immobili pignorati, necessario o utile per l'espletamento dell'incarico (con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile), in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, acquisendone anche copia semplice, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla L. 31/12/96 n. 675 come modificata; autorizzava altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo all'esecutato ovvero all'occupante l'immobile pignorato.

Il G.E. disponeva che il perito depositasse la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata con il provvedimento di nomina, come previsto dall'art. 173 bis d.a. c.p.c.;

avvisava le parti che copia della perizia sarebbe stata loro inviata dal perito al

momento del deposito a mezzo PEC ovvero, se non fosse possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria;

ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., le parti potranno sino a 15 giorni prima della udienza inviare direttamente all'esperto stimatore note di osservazioni alla relazione di stima con gli stessi mezzi; in tal caso l'esperto dovrà comparire all'udienza per rendere i chiarimenti, come espressamente previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

autorizzava le parti, qualora avessero provveduto nel termine sopra indicato alla trasmissione al perito, a depositare telematicamente in tempo utile per l'udienza le stesse note;

avvertiva le parti che in mancanza dell'invio all'esperto delle note nel termine indicato, di contro, non avrebbero potuto essere formulate osservazioni alla perizia che potessero richiedere chiarimenti da parte dell'esperto.

La causa veniva rinviata dal G.E. all'Udienza del 26 Maggio 2026 alle ore 09,30.

Non venivano nominati C.T. di parte.

Il sottoscritto C.T.U. in accettazione e adempimento all'incarico ricevuto, esaminava gli atti di causa e i documenti allegati relativi all'Esecuzione Immobiliare in oggetto, riscontrando la regolarità e la completezza della documentazione.

Con Raccomandata Internazionale AR del 30/09/2025 inviata agli esecutati **OMISSIS** (in Rue Luois Guilloux App 9 Macon – Francia) e tramite Pec al legale Avv **OMISSIS** di Perugia e all'IVG di Perugia; il sottoscritto C.T.U. convocava gli esecutati per il sopralluogo presso gli immobili il giorno 07/11/2025 alle ore 09,45 (All. 1.1). Il giorno stabilito del sopralluogo non erano presenti gli esecutati perché residenti in Francia, la chiave e l'accesso è stato possibile tramite un parente dell'esecutato contattato dal Signor **OMISSIS** titolare dell'Agenzia Immobiliare **OMISSIS**; le chiavi una volta effettuato il sopralluogo sono state consegnate al tecnico del IVG **OMISSIS**. In data 12 dicembre 2025 il CTU con un tecnico dell'IVG si incontrano nuovamente sul luogo

del pignoramento, e con un fabbro incaricato venivano sostituite le serrature dell'immobile e le relative chiavi consegnate al IVG di Perugia (All. 13).

In quella occasione è stato possibile visionare il sottotetto di fatto impraticabile per la ridotta altezza e il molto materiale presente nel locale.

Il sottoscritto C.T.U. in adempimento all'incarico ricevuto, esaminava gli atti di causa e i documenti allegati relativi all'Esecuzione Immobiliare in oggetto.

I rilievi proseguivano con le visure e le richieste di documentazione inoltrate presso gli Uffici Tecnici del Comune di Umbertide la Conservatoria dei Registri Immobiliari e il Catasto di Perugia, l'Archivio Notarile di Perugia al fine di poter avere a disposizione tutti gli elementi necessari per l'espletamento della Consulenza Tecnica, integrati con la documentazione fotografica dei beni oggetto di esecuzione.

Svolti tutti gli accertamenti tecnici necessari, compresa la raccolta sul luogo dei dati relativi ai termini ed alle specifiche richieste dei quesiti formulati dal G.E., verificati tutti i dati tecnici reperiti sul posto, lo scrivente C.T.U. ritiene di poter comunque riassumere i risultati delle indagini compiute nella seguente:

RELAZIONE PERITALE

nella quale, benché andremo a limitarla nella forma sommaria, come si ritiene di dover procedere in ordine della formulazione dell'incarico, prima di giungere alle conclusioni, verranno trattati gli elementi di consistenza e quindi, di fatto, andremo a distinguere la relazione medesima nei seguenti capitoli essenziali:

- 1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI;**
- 2) ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI;**
- 3) VERIFICA TITOLO DI PROPRIETA', EVENTUALI DIRITTI DI
COMPROPRIETA' O ALTRI DIRITTI PARZIALI;**
- 4) STATO DI POSSESSO O DI OCCUPAZIONE DEI BENI;**
- 5) INDIVIDUAZIONE ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI
GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO
DELL'ACQUIRENTE;**

- 6) EVENTUALI SPESE DI GESTIONE, ORDINARIE E STRAORDINARIE;
- 7) INDIVIDUAZIONE PRECEDENTI PROPRIETARI;
- 8) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA;
- 9) OPPORTUNITA' DI VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI;
- 10) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI COMPRESI IN CIASCUN LOTTO;
- 11) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE;
- 12) VALUTAZIONE EVENTUALI QUOTE INDIVISE ED EVENTUALE COMODA DIVISIBILITA' DEI BENI;
- 13) CONCLUSIONI.

* * * * *

1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il pignoramento immobiliare relativo al procedimento n. 156/2025 R.G. Es. (All. 2), nota di Trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia del 28/08/2025 al Reg. Gen. n. 24473 Reg. Part. n. 18024, Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Unicredit SpA Milano contro **OMISSIS** e **OMISSIS** per 1/2 ciascuno dei diritti della piena proprietà. Come risulta dall'Atto di Pignoramento e dalla documentazione ipocatastale allegata al fascicolo e dalla Certificazione Notarile colpisce i beni immobili censiti (All. 3):

A) - COMUNE DI UMBERTIDE

C.F. Foglio n. 59 Particella. n. 447 s. 9 piano T3 cat A3 cons. 97 mq

Abitazione Tipo Economico R.C. € 387,34

B) - COMUNE DI UMBERTIDE

C.F. Foglio n. 59 Particella. n. 447 s. 14 piano T cat C6 cons. 24 mq

Stalle-Scuderie-Rimesse-Autorimesse R.C. € 37,18

in Via Fratta n.28 Umbertide Pg.

I confini: altre proprietà e vano scale salvo altri.

Il tutto attualmente intestato a:

OMISSIS e **OMISSIS** per 1/2 ciascuno dei diritti della piena proprietà, attualmente residenti in Rue Luois Guilloux App 9 Macon Francia.

* * * * *

2) ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata in Via Fratta n.28 a Umbertide Pg. con caratteristiche residenziali e servizi che si possono reperire nel raggio di poca distanza, l'immobile è in una zona non distante dal centro abitato ed è stato costruito prima degli anni 1960 (foto n 1-2-3-4).

Immobile **A)** C.F. Foglio n. 59 Part. n. 447 s 9.

Piano Terzo: L'appartamento si trova al terzo piano di una palazzina risalente verso la fine degli anni 50 circa e lo stato generale lo dimostra nella sua evidenza, al pianerottolo d'ingresso troviamo un portoncino in legno di vecchia fattura, con una serratura semplice non moderna, di dimensioni m. 1,05x2,12 (foto n 5); superato il portoncino c'è in ingresso di forma rettangolare (foto n 6-7-8), che presenta una rientranza in corrispondenza della porta di accesso al soggiorno, con a destra la cucina con di seguito la sala soggiorno (foto n 9-10-11-12-13-14), a sinistra due camere da letto e in fondo un bagnetto. La cucina in origine era una stanza divisa dal soggiorno ma il sottile muro divisorio è stato eliminato in parte per ottenere un arco che dà l'accesso al soggiorno così da ottenere una stanza unica (foto n 11-14). Qui troviamo una cucina e in fondo al lato opposto è presente un caminetto, ci sono due porte finestre in legno vetro singolo con tapparelle in plastica di m. 1,15x2,35 in cattivo stato, che danno l'accesso ad un balconcino che ha l'affaccio in una corte comune (foto n 15-16). Il balcone ha una ringhiera in metallo e dimensioni m.

1,05x4,50 con mattonelle di colore chiaro. Nel soggiorno oltre ad una delle due porte finestre si trova una finestra in legno vetro singolo con tapparelle in plastica di m. 1,10x1,50 in cattivo stato, e troviamo anche una porta che collega la stanza all'ingresso; nelle due stanze sono presenti due termosifoni in ghisa e nella cucina è presente una stufa a legna (foto n 9). Tornati all'ingresso sulla sinistra sono presenti due camere da letto, la prima di forma quadrata con un termosifone e una finestra in legno vetro singolo con tapparelle in plastica di m. 1,10x1,50 in cattivo stato, nella seconda che è una stanza d'angolo ci sono due finestre in legno ma a doppio vetro e tapparella e anche queste non in buono stato, e un termosifone in ghisa. (foto n 17-18-19-20-21). Dal corridoio in fondo troviamo il bagno in pessime condizioni; c'è un lavabo una tazza un bidet e una vasca da bagno, un termosifone e una finestra in legno vetro singolo con tapparelle in plastica di m. 1,05x1,60 in pessimo stato, con mattonelle azzurre cm. 20X25 a pavimento e a parete fino a m. 1,75 (foto n 22-23-24). La pavimentazione dell'appartamento è diversa nelle varie stanze, all'ingresso delle mattonelle chiare cm 10x15 e delle mattonelle in graniglia di colori diversi nelle due camere e nella cucina soggiorno, le porte interne hanno tutte la stessa dimensione m. 0,80x1,97 tranne al bagno che in legno e vetro di m. 0,70x1,97; l'altezza interna dell'immobile è di circa m. 2,90.

Piano soffitta-sottotetto: Salite le scale si trova un locale facente parte della stessa proprietà con funzioni di soffitta (foto n 25-26-27), non è stato possibile effettuare delle misurazioni causa la difficoltà per il molto materiale trovato nel locale e la ridotta altezza; si sono considerate le piantine depositate in Catasto; relativamente all'altezza si è constatato che fosse di circa m.1,50 (foto n 28-29-30-31).

Immobile **B)** C.F. Foglio n. 59 Part. n. 447 s 14.

Facente parte dell'immobile è anche una rimessa garage al piano strada, di forma rettangolare e con un colonna posta a tre quarti della stanza sul lato sinistro; in fondo troviamo una porta in legno che permette l'accesso-uscita dalla stanza nell'ingresso

della palazzina e a pavimento troviamo della graniglia (foto n 4-32-33). Dal lato strada c'è una porta metallica basculante di m. 2,00x2,20; l'altezza interna è di circa m. 2,80 (foto n 34-35 1).

* * * * *

3) VERIFICA TITOLO DI PROPRIETA', EVENTUALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' O ALTRI DIRITTI PARZIALI

Gli immobili oggetto dell'esecuzione:

C.F. Foglio n. 59 Particella. n. 447 s. 9 piano 3 cat A3 cons. 97 mq

Abitazione Tipo Economico R.C. € 387,34

C.F. Foglio n. 59 Particella. n. 447 s. 14 piano T cat C6 cons. 24 mq

Stalle-Scuderie-Rimesse-Autorimesse R.C. € 37,18

in Via Fratta n.28 Umbertide Pg.

I confini: proprietà appartamento del terzo piano e vano scale salvo altri.

Il tutto attualmente intestato a:

OMISSIS e **OMISSIS** per 1/2 ciascuno dei diritti della piena proprietà, attualmente residenti in Rue Luois Guilloux APP 9 Macon Francia.

Il titolo di proprietà è relativo ad un Atto di Compravendita redatto da Notaio **OMISSIS** di Città di Castello in data 01/06/2017 Repertorio n. 14411/6976 e trascritto in Perugia in data 06/06/2017 Reg. Gen. 14322 Reg. Part. 9849; nell'atto i signori **OMISSIS**, vendono a **OMISSIS** e **OMISSIS**, un immobile sito in Umbertide Via Fratta n.28 al C.F. F. 59 P. 447 s. 9 piani 3 cat. A3 cons. 97 mq R.C. e una Rimessa Garage al F. n. 59 P. n. 447 s. 14 piano T cat C6 cons. 24 mq (All. 8).

Precedentemente con atto del Notaio **OMISSIS** atto del 20/12/1985 rep. 174487 con questo Atto di Compravendita **OMISSIS** vendono a **OMISSIS** l'immobile al F 59 P.447 sub. 14 il locale a piano strada ad uso rimessa garage sito in Via Fratta n.28 Umbertide Perugia.

Precedentemente con atto del Notaio **OMISSIS** atto del 10/02/1984 rep. 178869 con questo Atto di Compravendita **OMISSIS** vende a **OMISSIS** gli immobili al F 59 P.447 sub. 9 appartamento al terzo piano sito in Via Fratta n.28 Umbertide Perugia.

Relativamente agli Atti di Compravendita del Notaio OMISSIS e del Notaio OMISSIS i dati sono stati estratti da una consultazione degli stessi presso l'Archivio Notarile di Perugia.

* * * * *

4) STATO DI POSSESSO DEI BENI,

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione sono risultati vuoti da persone e poco mobilio, attualmente IN POSSESSO di: IVG di Perugia.

* * * * *

5) INDIVIDUAZIONE ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Il sottoscritto C.T.U. riporta a quanto rilevato dall'esame della documentazione agli atti, e dalle visure ed ispezioni presso il Tribunale di Perugia la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia 02/10/2025 e l'Amministrazione Comunale di Umbertide.

Alla data della presente Relazione Peritale, per quanto è stato possibile accertare:

non risultano oneri giuridici in corso a carico degli immobili.

INDIVIDUAZIONE ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI CANCELLATI O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Il sottoscritto C.T.U. riporta a quanto rilevato dall'esame della documentazione ipocatastale risultano sugli immobili oggetto di codesta esecuzione i seguenti ulteriori vincoli allegata al fascicolo di esecuzione immobiliare ed alla documentazione del Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Perugia, acquisita a seguito dalle verifiche eseguite dallo scrivente alla

data del 02/10/2025 (All. 3).

**TRASCRIZIONI CANCELLATE DALLA PROCEDURA O NON OPPONIBILI
ALL'ACQUIRENTE**

Atto esecutivo o cautelare Verbale di Pignoramento immobili nota di trascrizione del 28/08/2025 Reg. Gen. n. 24473 Reg. Part. n. 18024, a favore di Unicredit SPA Milano contro: **OMISSIS** e **OMISSIS** per 1/2 ciascuno dei diritti della piena proprietà.

TRASCRIZIONI RIMANENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

NESSUNA

**ISCRIZIONI CANCELLATE DALLA PROCEDURA O NON OPPONIBILI
ALL'ACQUIRENTE**

Ipoteca Volontaria nota di iscrizione del 06/06/2017 Reg. Gen. 14323 Reg. Part. n. 2219, Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo, a favore di Unicredit SPA Milano contro **OMISSIS** e **OMISSIS** per 1/2 ciascuno dei diritti della piena proprietà.

ISCRIZIONI RIMANENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

NESSUNA

* * * * *

6) EVENTUALI SPESE DI GESTIONE ORDINARIE E STRAORDINARIE

L'immobile della presente Esecuzione Immobiliare consiste in una abitazione al piano terzo compresa una soffitta al sottotetto, e una rimessa garage al piano terra-strada sito in Via Fratta n.28 in uso esclusivo degli esecutati, nella palazzina non è presente un amministratore di condominio.

* * * * *

7) INDIVIDUAZIONE PRECEDENTI PROPRIETARI

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Perugia il 30/09/2025 e 02/10/2025 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari sono state

reperite le seguenti informazioni relativamente all'immobile in questione:

Inizialmente l'immobile era in proprietà della Signora Migliorati Filomena nata a Umbertide il 16/01/1920;

Tramite Atto di Compravendita di Notaio **OMISSIS** atto del 10/02/1984 rep. 178869 **OMISSIS** vende a **OMISSIS** l'immobile al F 59 P.447 sub. 9 sito in Via Fratta n.28 Umbertide.

Successivamente con atto del Notaio **OMISSIS** atto del 20/12/1985 rep. 174487 con questo Atto di Compravendita **OMISSIS** vendono a **OMISSIS** l'immobile al F 59 P.447 sub. 14, il locale a piano strada ad uso rimessa garage sito in Via Fratta n.28 Umbertide.

Successivamente gli immobili tramite Atto di Compravendita redatto dal Notaio **OMISSIS** in data 01/06/2017 Repertorio n. 14411/6976 e trascritto in Perugia in data 06/06/2017 Reg. Gen. 14322 Reg. Part. 9849; nell'atto i signori **OMISSIS**, vendono a **OMISSIS** e **OMISSIS**, un immobile sito in Umbertide Via Fratta n.28 al C.F. Foglio 59 Particella 447 s. 9 piano 3 cat. A3 cons. 97 mq R.C, e una Rimessa Garage al Foglio n. 59 Particella. n. 447 s. 14 piano T cat C6 cons. 24 mq (All. 8).

* * * * *

8) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

A seguito della richiesta di Accesso agli Atti per la ricerca di documentazione sull'immobile, l'Archivio del Comune di Umbertide in data 24/01/2025

Richiesta al Comune di Umbertide per la costruzione e relative piantine dell'immobile e allegato Nulla Osta rilasciato dal Comune di Umbertide in data 09/02/1957 (All. 9).

Certificazione del Comune di Umbertide sulla costruzione in data 20/11/1959 (All. 10).

Concessione alla Esecuzione di Opere da parte del Comune di Umbertide prot. 13899 prat. 343/85 in data 26/11/1987 (All. 11).

* * * * *

9) OPPORTUNITA' DI VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI

Per la posizione disposizione ed uso dell'oggetto della presente esecuzione immobiliare, un appartamento di ridotte dimensioni posto al piano terra nel Comune di Umbertide, si considera la vendita in un **LOTTO UNICO**.

* * * * *

10) DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI CUI ALLA LETTERA A B C D E) IMMOBILE A)

COMUNE DI UMBERTIDE

C.F. Foglio n. 59 Particella. n. 447 sub 9 cat. A3

Abitazione tipo Economico:

l'unità immobiliare è un piccolo appartamento al piano terzo con accesso da Via Fratta n.28, vi si accede salendo le scale della palazzina e si entra in un piccolo corridoio disimpegno con a destra la cucina e di seguito il soggiorno, a sinistra due camere da letto in fondo un piccolo bagnetto, è presente un piccolo balcone. Al piano sottotetto si trova un locale soffitta ma poco praticabile vista la ridotta altezza per la pendenza del tetto. Le altezze interne arrivano fino a m 2,90 e nel sottotetto circa m.1,50 il tutto per una **superficie netta calpestabile** nella abitazione di **mq 70,40**, è presente un balconcino di mq 2,47, e la soffitta di **mq 17,33**.

Abitazione tipo Ultra Economica

Ambiente	Sup. netta	coef.	Sup. Lorda	coef.	Sup. Comm.	Esposiz.	Stato
Ingresso	5,73					interno	non buono
Cucina	9,36					nord	non buono
Soggiorno	16,02					nord	non buono

Camera 1	17,33					nord non buono
Camera 2	17,20					est non buono
Bagno	4,76					est non buono
totale	70,40	1,19		1	totale	83,78
Balcone	2,47			0,30	0,74	esterno discreto
Soffitta	38,00	1,14	43,32	0,40	totale	17,33

Totale superficie commerciale immobile A mq 101,85

Quanto sopra descritto è attualmente censito:

COMUNE DI UMBERTIDE

C.F. Foglio n. 59 Particella. n. 447 piano 3 cat A3 cons. 5 vani Abitazione Tipo Ultra Economica R.C. € 387,34 in Via Fratta n.28 Umbertide Pg.

I confini: proprietà appartamento del terzo piano e vano scale salvo altri.

IMMOBILE B)

COMUNE DI UMBERTIDE

C.F. Foglio n. 59 Particella. n. 447 sub 14 cat. C6 cons. mq. 24

Rimessa Autorimessa Garage:

L'unità immobiliare si trova al piano terra-strada di Via Fratta n.28 con accesso dall'interno dell'androne di entrata della palazzina e tramite una porta metallica basculante. L'altezza interna arriva a circa m 2,80 il tutto per una superficie netta calpestabile totale di **mq 22,83**.

Ambiente	Sup. netta	coef.	Sup. Lorda	coef.	Sup. Comm.	Esposiz.	Stato
Garage	22,83						interno non buono
totale	22,83	1,19	27,17	0,50	totale		13,59

Totale superficie commerciale immobile B mq 13,59

Quanto sopra descritto è attualmente censito:

COMUNE DI UMBERTIDE

C.F. Foglio n. 59 Particella. n. 447 piano T cat C6 cons. mq 24 Rimessa Autorimessa
Garage R.C. € 37,18 in Via Fratta n.28 Umbertide Pg.

I confini: i due garage ai lati e Via Fratta salvo altri.

* * * * *

11) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Il C.T.U. ritiene equo determinare il valore venale degli immobili adottando il criterio della *"stima comparativa (parametro adottato il mq)"*, raffrontando i beni in esame, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri simili ubicati nella zona ed oggetto di compravendita e di recenti valutazioni, tenendo conto dei seguenti elementi tecnici:

- ubicazione e consistenza;
- stato di manutenzione e conservazione;
- fattura delle finiture;
- informazioni desunte dall'andamento del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di valutazione;
- attuale costo delle costruzioni per immobili analoghi;
- condizioni di regolarità amministrativa;
- condizione di stato di libero o meno;
- esistenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
- esistenza di garanzia per vizi occulti;
- eventuali spese condominiali insolute;
- necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi.
- presenza o meno di rifiuti tossici o nocivi.

Gli immobili sono regolari urbanisticamente.

Utilizzando coefficienti pari ad 1,00 e per gli immobili di servizio se presenti 0,5 in assenza di adeguamenti e correzioni di stima, con i sopra citati criteri, e

considerando le superfici commerciali secondo la Norma UNI 10750 adottata dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari nella Provincia di Perugia e Agenzie Immobiliari (All. 15), si ottiene per l'immobile individuato:

IMMOBILE A)

Quanto sopra descritto è attualmente censito:

COMUNE DI UMBERTIDE

C.F. Foglio n. 59 Particella. n. 447 s. 9 piano T3 cat A3 cons. 97 mq

Abitazione Tipo Economico R.C. € 387,34

in Via Fratta n.28 Umbertide Pg.

Abitazione Tipo Economica mq **101,85** x 1 x €/mq 500,00 =

€ 50.925,00 (euro cinquantamilanovecentoventicinque/00)

IMMOBILE B)

Quanto sopra descritto è attualmente censito:

COMUNE DI UMBERTIDE

C.F. Foglio n. 59 Particella. n. 447 s. 14 piano T cat C6 cons. 24 mq

Stalle-Scuderie-Rimesse-Autorimesse R.C. € 37,18

in Via Fratta n.28 Umbertide Pg.

Stalle-Scuderie-Rimesse-Autorimesse mq **13,59** x 1 x €/mq 500,00 =

€ 6.795,00 (euro seimilasettecentonovantacinque/00)

TOTALE IMMOBILE A+B 57.720,00

che si arrotonda a € 57.700,00

(euro cinquantasettemilasettecento/00)

che rappresenta il valore venale stimato relativo ai diritti di piena proprietà dei beni immobili del **LOTTO UNICO** oggetto di esecuzione, da cui risulta il valore dei singoli

diritti degli esecutati: **OMISSIS** e **OMISSIS** per 1/2 ciascuno dei diritti della piena proprietà, attualmente residenti in Rue Luois Guilloux App 9 Macon Francia.

Le valutazioni sopra espresse assumono come riferimento le superfici, ma in ogni caso trattasi di valutazioni a corpo e non a misura.

* * * * *

12) VALUTAZIONE EVENTUALI QUOTE INDIVISE

Non esistono quote indivise per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

12.2) EVENTUALE COMODA DIVISIBILITA' DEI BENI

Per la particolare natura posizione disposizione ed uso dei beni oggetto della presente esecuzione, si ritiene impossibile un frazionamento per l'immobile sito in Via Fratta n.28 nel Comune di Umbertide.

* * * * *

13) CONCLUSIONI

Le planimetrie catastali degli immobili A e B in via Via Fratta n. 28 Umbertide depositate al momento del pignoramento presso l'Agenzia del Territorio di Perugia e visionate il giorno 02/10/2025 (All. 6-7) sono risultate aggiornate nella planimetria interna dell'immobile. Le successive indagini effettuate dagli impiegati del Comune di Umbertide hanno reperito pochi documenti sull'immobile (All. 9-10-11).

La classificazione urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento, nel P.R.G. e nelle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Umbertide con Tavola specifica e particolari (All. 14):

**A-B) Destinazione d'Uso: gli edifici hanno destinazione per civile
abitazione come zona residenziale ad alta densità TCR/MAD;**

A-B) La zona rientra nelle zone B3 ad alta densità residenziale;

Vedi PRG stralcio art.30 (All. 14).

Al momento del sopralluogo l'immobile in oggetto era libero da persone e la

presenza di poco mobilio.

* * * *

Il C.T.U. ha ritenuto opportuno che la vendita sia fatta in un **LOTTO UNICO** come in precedenza meglio illustrato.

A) - COMUNE DI UMBERTIDE

C.F. Foglio n. 59 Particella. n. 447 s. 9 piano T3 cat A3 cons. 97 mq

Abitazione Tipo Economico R.C. € 387,34

B) - COMUNE DI UMBERTIDE

C.F. Foglio n. 59 Particella. n. 447 s. 14 piano T cat C6 cons. 24 mq

Stalle-Scuderie-Rimesse-Autorimesse R.C. € 37,18

in Via Fratta n.28 Umbertide Pg.

I confini: proprietà appartamento del terzo piano e vano scale salvo altri.

Il tutto attualmente intestato a:

OMISSIS e **OMISSIS** per 1/2 ciascuno dei diritti della piena proprietà, attualmente residenti in Rue Luoix Guilloux App 9 Macon Francia.

* * * *

TOTALE IMMOBILE A B € 57.700,00

(euro cinquantasettemilasettecento/00)

che rappresenta il valore venale stimato relativo ai diritti di piena proprietà del bene immobile, **LOTTO UNICO** oggetto di esecuzione, da cui risulta il valore del rispettivo diritto degli esecutati per 1/2 dei diritti della piena proprietà.

* * * *

Le valutazioni sopra espresse assumono come riferimento le superfici, ma in ogni caso trattasi di valutazioni a corpo e non a misura.

* * * * *

Il sottoscritto C.T.U. Dott. Paolo Bianchini tanto doveva riferire ad evasione dell'incarico ricevuto.

Città di Castello 25 febbraio 2026

Il C.T.U.

Agr. Paolo Bianchini