



Studio Zoppitelli
Via Giuseppe Di Vittorio, 76
06073 Corciano – PG
Tel 0755794222
studiozoppitelli@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA

Esecuzioni Immobiliari di Perugia

Terza Sezione Civile

R.G. Es. Imm. 168-2025

GIUDICE TITOLARE DEL FASCICOLO
DOTT.SSA FIORONI SARA

ESECUZIONE IMMOBILIARE
RELAZIONE PERITALE DI STIMA
(Versione Privacy)

CTU

Ing. Zoppitelli Daniele

CREDITORE PROCEDENTE

OMISSIS

Rappresentato Da

OMISSIS

Procuratore Legale

OMISSIS

DEBITORE ESECUTATO

OMISSIS

Curatore Nominato

OMISSIS



STUDIO ZOPPITELLI
ESECUZIONE IMMOBILIARE 168-2025
GIUDICE: DOTT. SSA FIORONI SARA
RELAZIONE PERITALE DI STIMA ver. Privacy



SOMMARIO

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTI DI ESECUZIONE	3
2 DESCRIZIONE SOMMARIA	3
a) APPARTAMENTO	3
FONDO	4
b) GARAGE	4
3 TITOLO DI PROPRIETÀ	5
4 STATO DI POSSESSO DEI BENI	5
5 FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI	5
6 ONERI CONDOMINIALI	6
7 PROPRIETARI NEL VENTENNIO PRECEDENTE	6
8 VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE.....	7
a) APPARTAMENTO E FONDO	7
b) GARAGE	8
c) AGIBILITÀ	9
10 DIVISIONE IN LOTTI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI.....	9
11 DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO	9
TABELLA SUPERFICI.....	10
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE.....	10
12 CRITERIO DI STIMA E DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO.....	11
VALORE FINALE DI STIMA.....	13
VINCOLI ED ONERI.....	13
ALLEGATI.....	14



1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTI DI ESECUZIONE

- a) Piena Proprietà pari alla quota di 1/1 di Abitazione di tipo economico posta al piano primo e fondo al primo piano sotto strada, facente parte di un fabbricato di civile abitazione costituito in condominio sito nel comune di Gualdo Tadino (PG) Via Monte Grappa n.3, meglio censiti al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 64 particella 250 subalterno 8 piano S1-1, categoria A/3, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq.91, totale escluse aree scoperte mq.89, rendita Euro 296,96.
Confinante, con parti e distacchi condominiali, proprietà OMISSIS e OMISSIS e/o aventi causa, salvo altri.
- b) Piena Proprietà pari alla quota di 1/1 di Garage sito in aderenza alla corte del fabbricato condominiale di cui sopra, sito nel comune di Gualdo Tadino (PG) Via Monte Grappa n.3, meglio censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 64 particella 375, Via Monte Grappa n.3, piano T, categoria C/6, consistenza mq.22, superficie catastale totale mq.26, rendita Euro 46,58.
Confinante, con parti e distacchi condominiali, proprietà OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS e/o aventi causa, salvo altri.

2 DESCRIZIONE SOMMARIA

a) **APPARTAMENTO**

Accessibile al piano primo da cui si arriva mediante la scala condominiale, l'accesso avviene da un corridoio delimitato ai lati dalle pareti esterne delle unità immobiliari e dalla parete perimetrale finestrata del fabbricato condominiale.

L'appartamento è composto dall'ingresso che dà accesso alla sala pranzo/soggiorno comunicante con il balcone, il quale risulta completamente chiuso da infissi in alluminio costituendo pertinenza compatibile con la parte abitabile, completa la zona giorno la cucina, è presente un disimpegno che unisce la zona giorno con la zona notte da cui si accede alle due camere da letto di cui una matrimoniale ed al servizio igienico dotato degli ordinari sanitari e del piatto doccia

Eccezione fatta per il balcone, tutte le finestre sono in legno, nella zona giorno le stesse sono date di avvolgibili in PVC, mentre le camere sono date di persiane lignee all'esterno e scudi sempre lignei all'interno, i serramenti non appaiono dotati di vetrocamera o altri accorgimenti significativi ai fini del contenimento energetico.

Le porte interne sono tutte in legno, tinteggiate di bianco.

La pavimentazione dei locali sopracitati è realizzata in maniera uniforme in mattonelle di forma regolare di ceramica smaltata, mentre per il bagno sono state usate mattonelle di gres per la pavimentazione e in ceramica per i rivestimenti.

Le pareti risultano intonacate rasate a gesso e tinteggiate.



L'impianto elettrico risulta presente con distribuzione sottotraccia, non è stato possibile verificarne il funzionamento in quanto non è attiva la fornitura, pertanto si attesta la presenza senza garantire la funzionalità.

L'impianto idrico è altresì presente, ed alimenta la cucina, il bagno e la caldaia muraria alimentata a metano, quest'ultima di marca Beretta ipoteticamente installata intono al 1995, ed è realizzata per garantire la produzione di acqua calda ad uso sanitario e di riscaldamento quest'ultimo mediante l'irraggiamento da termosifoni in alluminio presenti in tutti i locali, anche per i questi impianti non è stato possibile procedere a verificarne l'effettivo funzionamento stante la carenza delle utenze attive.

L'alimentazione della caldaia e dei fornelli di cottura cibi è garantita dalla presenza della linea in rame per l'alimentazione dalla rete metano, di cui per analoga motivazione non è stato possibile verificarne l'effettivo funzionamento.

Lo stato di manutenzione è conforme al periodo di inutilizzo del bene, al fine di renderlo abitabile risulta necessario un intervento di pulizia generale e di tinteggio, fatta salva ovviamente la valutazione di interventi invasivi con riguardo alle componenti impiantistiche descritte.

Si rilevano difformità catastali che possono essere agevolmente risolte, per il cui dettaglio si rimanda allo specifico capitolo della presente relazione.

FONDO

Posizionato al piano primo sotto strada, si accede da un corridoio condominiale mediante una porta in legno, all'interno l'areazione e l'illuminazione naturale è garantita da una piccola finestra in struttura lignea, che lambisce il piano di campagna della corte esterna, si sviluppa in c.a. 7,5 mq., le pareti risultano intonacate e tinteggiante tutta via sono presenti evidenti tracce di deterioramento delle finiture che rendono necessario procedere con un intervento di manutenzione straordinario volto al risanamento delle condizioni igieniche sanitarie.

È presente l'impianto elettrico, tutta via non è stato possibile verificarne l'effettivo funzionamento.

Allo stato attuale risulta accatastato unitamente con l'appartamento, essendo necessario procedere alla variazione catastale di quest'ultimo, si precisa che costituirà onere per l'acquirente procedere all'accatastamento del presente bene, rendendolo distinto come subalterno autonomo.

b) GARAGE

Il garage, collocato a ridosso della corte esterna sul lato posteriore del fabbricato ed in aderenza ai confini Ovest e Sud del lotto, costituisce corpo edilizio autonomo.

Di forma regolare, sviluppa una superficie di circa 24,00 mq ed è dotato di impianto elettrico, del quale non è stato possibile verificarne il funzionamento stante l'assenza di utenze attive.

Esternamente il manufatto si presenta intonacato e tinteggiato; l'accesso è garantito dalla presenza di porta-finestra in legno.

Internamente la pavimentazione è realizzata mediante piastrelle in monocottura, mentre le pareti risultano intonacate e tinteggiate.

Si rilevano diffuse e copiose infiltrazioni provenienti dal solaio di copertura, con evidenti fenomeni di degrado delle superfici interne.



Lo stato manutentivo complessivo risulta pessimo e richiede interventi edilizi significativi, finalizzati in particolare alla corretta regimentazione e canalizzazione delle acque meteoriche, nonché al rifacimento delle impermeabilizzazioni e delle opere di finitura deteriorate. Sono inoltre presenti difformità rispetto agli elaborati progettuali e catastali, che saranno approfondite nell'apposito capitolo della presente relazione estimativa, al quale si rimanda.

3 TITOLO DI PROPRIETÀ

Gli immobili oggetto della presente procedura sono pervenuti al fu OMISSIS in forza di contratto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Salvatore Napolitano, stipulato in Gualdo Tadino in data 12.07.2018, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 24.07.2018 al n. 15892 Serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 25.07.2018 al n. 18707 Reg. Gen. ed al n. 13048 Reg. Part.

Con il predetto atto il fu OMISSIS acquistava dalla Sig.ra OMISSIS i diritti di piena proprietà dei beni immobili sopra descritti.

Dall'atto di provenienza risulta che, al momento dell'acquisto, il Sig. OMISSIS dichiarava di essere di stato civile libero; pertanto gli immobili non risultano ricadere in regime di comunione legale.

Alla data del decesso gli immobili risultavano pertanto intestati al fu OMISSIS per la quota di 1/1 della piena proprietà e risultano oggi oggetto della presente procedura esecutiva promossa nei confronti dell'Eredità Giacente del medesimo.

Non risultano, allo stato delle verifiche esperite presso i pubblici registri immobiliari, formalità di trascrizione derivanti da accettazione espressa o tacita dell'eredità da parte di eventuali chiamati all'eredità del fu OMISSIS.

4 STATO DI POSSESSO DEI BENI

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione, comodato o altri titoli registrati riferibili agli immobili oggetto di procedura, né risultano ulteriori diritti di godimento opponibili alla procedura esecutiva, è stata inoltre acquisita presso il Comune competente certificazione anagrafica storica dalla quale emerge che, alla data del decesso del fu OMISSIS, il medesimo risultava unico residente presso l'immobile oggetto di pignoramento.

All'esito del sopralluogo e delle verifiche esperite, non risultano occupanti né titoli legittimanti il possesso da parte di terzi; pertanto, allo stato, l'immobile deve ritenersi libero.

5 FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI

Dalle verifiche effettuate presso i pubblici registri immobiliari nonché dall'esame dell'atto di provenienza non risultano formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente, quali servitù non apparenti, vincoli derivanti da convenzioni urbanistiche, atti di asservimento, cessioni di cubatura, diritti di uso, abitazione o altri diritti reali parziali, né



risultano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, vincoli storico-artistici o ulteriori limitazioni d'uso opponibili.

Non risultano altresì ulteriori oneri di natura condominiale diversi da quelli ordinari indicati nell'apposito paragrafo successivo al presente.

Sui beni risultano invece gravare le seguenti formalità pregiudizievoli, che saranno cancellate all'esito della procedura esecutiva:

1. **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Salvatore Napolitano in data 12.07.2018, Repertorio n. 80/70, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 26.07.2018 ai nn. 18849/2742 di formalità, in favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino, contro OMISSIS per i diritti pari ad 1/1 della piena proprietà, per l'importo complessivo di € 136.000,00, di cui € 68.000,00 a titolo di capitale;
2. **Pignoramento immobiliare** notificato dall'U.N.E.P. del Tribunale di Perugia in data 22.08.2025, Repertorio n. 3772, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 17.09.2025 ai nn. 25919/19029 di formalità, in favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino, contro OMISSIS per i diritti pari ad 1/1 della piena proprietà.

Quanto alla regolarità urbanistica e catastale degli immobili, si rimanda agli specifici paragrafi della presente relazione.

6 ONERI CONDOMINIALI

Dalle informazioni acquisite presso l'amministratore del Condominio "Monte Grappa", Dott.ssa Vania Rondelli, risulta che per l'unità immobiliare oggetto di procedura le spese condominiali ordinarie relative al bilancio consuntivo agosto 2024 - luglio 2025 ammontano ad € 215,87, importo costituente debito maturato riferibile alla proprietà esecutata; le spese condominiali ordinarie previste nel bilancio preventivo agosto 2025 – luglio 2026 ammontano ad € 218,75; importo costituente debito maturato e maturando riferibile alla proprietà esecutata;

Allo stato non risultano deliberate spese straordinarie per lavori non ancora eseguiti; Non risultano comunicate allo scrivente ulteriori morosità condominiali riferibili agli ultimi due anni anteriori alla data della perizia né cause condominiali in corso.

I documenti trasmessi dall'amministratore risultano allegati alla presente relazione.

7 PROPRIETARI NEL VENTENNIO PRECEDENTE

Nel ventennio antecedente il pignoramento gli immobili oggetto di procedura risultano avere i seguenti passaggi di proprietà:



con atto di compravendita a rogito del Notaio Salvatore Napolitano di Gualdo Tadino del 12.07.2018, Repertorio n. 79/69, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 24.07.2018 al n. 15892 Serie 1T e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 25.07.2018 ai nn. 18707 Reg. Gen. e 13048 Reg. Part., il OMISSIS acquistava dalla OMISSIS la piena proprietà degli immobili oggetto di pignoramento;

alla OMISSIS i beni erano pervenuti:

- a) quanto al diritto di nuda proprietà, con atto di compravendita a rogito del Notaio Enzo Sergiacomi di Gualdo Tadino del 23.12.1991, Repertorio n. 97.399/17.822, registrato a Gualdo Tadino in data 08.01.1992 al n. 52 Serie 1V e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 15.01.1992 ai nn. 1761 Reg. Gen. e 1637 Reg. Part.;
- b) con successivo atto di rettifica a rogito del Notaio Antonio Fabi di Gualdo Tadino del 02.03.2016, Repertorio n. 88741/34266, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 16.03.2016 al n. 5924 Serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 01.06.2016 ai nn. 13049 Reg. Gen. e 9272 Reg. Part.;
- c) la piena proprietà si consolidava inoltre in capo alla OMISSIS a seguito del decesso dei OMISSIS.

8 VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE

a) APPARTAMENTO E FONDO

L'edificio principale nel quale risultano ricompresi l'appartamento ed il fondo è stato edificato in epoca antecedente all'entrata in vigore della Legge n. 765 del 6 agosto 1967. Successivamente, con Concessione Edilizia n. 37 del 16 febbraio 1999, rilasciata dal Comune di Gualdo Tadino, sono stati autorizzati lavori di riparazione danni e miglioramento sismico del fabbricato.

Nell'ambito del predetto titolo abilitativo sono state altresì assentite modifiche alla distribuzione interna dell'appartamento, le quali risultano sostanzialmente conformi allo stato attuale dei luoghi anche relativamente alla chiusura del balcone mediante la realizzazione di infissi in alluminio, fatti salvi modesti scostamenti riconducibili alle tolleranze costruttive di cui all'art. 147-bis della L.R. Umbria n. 1/2015, consistenti in lievi difformità metriche tra quanto rappresentato negli elaborati progettuali assentiti e lo stato di fatto rilevato.



Alla luce di quanto sopra, per l'appartamento ed il fondo può essere attestata la conformità urbanistico-edilizia e strutturale, rilevandosi altresì che il fabbricato originario risulta edificato in epoca antecedente alla classificazione sismica del territorio.

Si rileva invece la non conformità catastale della planimetria dell'appartamento, dovuta alla non perfetta corrispondenza della distribuzione interna rispetto allo stato dei luoghi; nello specifico, la porta di accesso alla cucina risulta rappresentata in posizione differente, così come il servizio igienico risulta privo della nicchia destinata all'alloggiamento del box doccia.

Per tali motivi si rende necessario procedere all'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare, con conseguente necessità di censire separatamente il fondo, attualmente rappresentato unitariamente nella medesima planimetria catastale dell'appartamento.

Il costo per la regolarizzazione catastale dell'appartamento è quantificabile in Euro 1.000,00 oltre iva ed oneri se dovuti.

b) **GARAGE**

Il box auto risulta realizzato in forza della pratica edilizia n. 557, approvata dal Comune di Gualdo Tadino in data 29 agosto 1968.

Le dimensioni rilevabili, sia in pianta che in altezza, risultano conformi allo stato progettuale assentito; tuttavia si rilevano difformità edilizie relativamente a tre aperture non rappresentate negli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo.

Nello specifico, è presente una finestra di ridotte dimensioni posta sul lato Sud del fabbricato, prospiciente proprietà del Comune di Gualdo Tadino, nonché due aperture tamponate mediante vetrocemento sul lato Ovest, affacciati verso la corte del fabbricato limitrofo.

Tali aperture risultano prive di legittimazione edilizia in quanto non previste nel progetto assentito e, contestualmente, non risultano neppure rappresentate nella planimetria catastale vigente.

Ciò premesso, verificata la conformità strutturale del manufatto, realizzato in epoca antecedente alla classificazione sismica del territorio, **non può essere attestata la piena conformità edilizia e catastale dell'immobile.**

Dal punto di vista edilizio risulta possibile procedere alla regolarizzazione mediante rimozione delle aperture abusive e conseguente tamponatura delle stesse, con ripristino dello stato assentito; all'esito di tali opere l'immobile risulterebbe conforme sia sotto il profilo edilizio che catastale.

In alternativa, potrà essere valutata la presentazione di istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, subordinatamente all'acquisizione dell'assenso dei proprietari confinanti in ordine al mantenimento degli affacci a distanza inferiore rispetto a quella legale.



In caso di eventuale esito positivo della sanatoria, sarà necessario procedere al conseguente aggiornamento catastale.

Il costo stimato per le opere di ripristino dello stato assentito può essere quantificato in circa Euro 1.500,00, oltre IVA ed oneri di legge se dovuti.

L'eventuale procedimento di sanatoria mediante SCIA in accertamento di conformità comporterebbe invece un onere oblatorio pari ad Euro 1.032,00, oltre a circa Euro 1.500,00, oltre IVA ed oneri di legge se dovuti, per competenze tecniche professionali, cui dovrà aggiungersi il successivo aggiornamento catastale, stimabile in circa Euro 1.000,00, oltre IVA ed oneri di legge se dovuti.

c) **AGIBILITÀ**

Allo stato attuale non risulta rilasciato alcun certificato di abitabilità/agibilità relativo agli immobili oggetto di stima.

L'eventuale conseguimento dell'agibilità, ai sensi degli artt. 137 e 138 della L.R. Umbria 21 gennaio 2015 n. 1, risulta subordinato alla preventiva risoluzione delle criticità edilizie e catastali sopra evidenziate, nonché all'acquisizione delle dichiarazioni di conformità o di rispondenza degli impianti esistenti, ove necessarie ai sensi della normativa vigente.

Gli oneri tecnici ed amministrativi per il conseguimento della dichiarazione di agibilità possono essere stimati in circa Euro 1.500,00, oltre IVA ed oneri di legge se dovuti.

10 DIVISIONE IN LOTTI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Non si ritiene opportuno procedere alla formazione di più lotti, stante il vincolo funzionale ed economico esistente tra l'appartamento e le relative pertinenze costituite dal fondo e dal garage.

L'eventuale alienazione separata dei predetti beni comporterebbe presumibilmente una diminuzione dell'appetibilità commerciale dell'unità abitativa principale, con conseguente possibile contrazione del valore complessivo del compendio immobiliare.

Inoltre, la suddivisione in più lotti determinerebbe un aggravio di attività tecniche, catastali ed amministrative non giustificato da concreti vantaggi economici per la procedura esecutiva.

Pertanto, anche in un'ottica di economicità, speditezza della procedura e miglior realizzo del compendio pignorato, si ritiene preferibile procedere alla vendita in lotto unico.

11 DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Il lotto oggetto della presente procedura è costituito da appartamento ad uso residenziale con annesso fondo pertinenziale e garage, posti all'interno del medesimo compendio immobiliare.



L'appartamento è collocato all'interno dell'edificio principale e si compone di ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, due camere da letto, bagno e balcone finestrato completamente chiuso mediante infissi in alluminio.
Completano il lotto un fondo pertinenziale ed un garage avente autonoma consistenza edilizia.

L'altezza interna utile dell'appartamento risulta pari a circa ml. 3,00.

TABELLA SUPERFICI

Locale	Superficie Netta mq.	Coefficiente	Superficie Commerciale mq.	Esposizione	Stato manutentivo
Ingresso	3,88	1,00	3,88	Nord	Sufficiente
Soggiorno / Pranzo	21,40	1,00	21,40	Sud	Sufficiente
Cucina	4,10	1,00	4,10	Nord	Sufficiente
Disimpegno	1,10	1,00	1,10	Interna	Sufficiente
Camera	9,82	1,00	9,82	Ovest	Sufficiente
Camera matrimoniale	18,40	1,00	18,40	Sud	Sufficiente
Bagno	3,72	1,00	3,72	Nord	Sufficiente
Balcone chiuso/veranda	6,11	0,60	3,67	Sud	Sufficiente
Fondo	8,95	0,25	2,24	--	Insufficiente
Garage	26,30	0,50	13,15	Nord/Ovest/Sud	Pessimo

Totale superficie commerciale 81,48 mq.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

Appartamento

L'edificio principale nel quale risultano ricompresi l'appartamento ed il fondo risulta edificato in epoca antecedente alla Legge n. 765 del 6 agosto 1967 ed è stato successivamente interessato da interventi di riparazione danni e miglioramento sismico autorizzati mediante Concessione Edilizia n. 37 del 16 febbraio 1999 rilasciata dal Comune di Gualdo Tadino.

Le strutture portanti del fabbricato risultano realizzate con tecnologia tradizionale in muratura.

Le pareti interne dell'appartamento risultano intonacate, rasate a gesso e tinteggiate.

La pavimentazione dei locali principali è realizzata uniformemente mediante mattonelle in ceramica smaltata di forma regolare, mentre il servizio igienico presenta pavimentazione in gres e rivestimenti in ceramica.



Gli infissi esterni risultano prevalentemente in legno; nella zona giorno sono presenti avvolgibili in PVC, mentre nella zona notte risultano installate persiane lignee esterne e scuri interni anch'essi in legno.

Il balcone risulta completamente chiuso mediante infissi in alluminio.

I serramenti non appaiono dotati di vetrocamera o altri accorgimenti significativi finalizzati al contenimento energetico.

La porta di ingresso è di tipo ligneo tradizionale.

L'impianto elettrico risulta presente con distribuzione sottotraccia; non essendo attiva la fornitura elettrica non è stato possibile verificarne il funzionamento né accertarne la rispondenza alla normativa vigente. Pertanto se ne attesta esclusivamente la presenza senza alcuna garanzia circa la funzionalità.

L'impianto idrico-sanitario risulta presente ed alimenta la cucina, il bagno e la caldaia.

L'impianto termico è alimentato da caldaia murale marca Beretta, presumibilmente installata nella seconda metà degli anni '90, destinata alla produzione di acqua calda sanitaria ed al riscaldamento mediante radiatori in alluminio presenti nei vari locali. Anche per tale impianto non è stato possibile verificarne il funzionamento stante l'assenza delle utenze attive.

L'alimentazione della caldaia e del piano cottura è garantita dalla presenza della linea gas metano.

Fondo pertinenziale

Il fondo pertinenziale presenta finiture ordinarie e versa in stato manutentivo insufficiente, rilevandosi condizioni conservative modeste e necessità di interventi manutentivi ordinari e di ripristino delle finiture.

Garage

Il garage risulta collocato sul lato posteriore del fabbricato principale, in aderenza ai confini Ovest e Sud del lotto, costituendo corpo edilizio autonomo.

Esternamente il manufatto si presenta intonacato e tinteggiato; l'accesso è garantito dalla presenza di porta-finestra in legno.

Internamente la pavimentazione è realizzata mediante piastrelle in monocottura, mentre le pareti risultano intonacate e tinteggiate.

Si rilevano diffuse e copiose infiltrazioni provenienti dal solaio di copertura, con conseguenti fenomeni di degrado delle superfici interne.

Lo stato manutentivo complessivo del garage risulta pessimo e richiede interventi edilizi significativi finalizzati alla corretta regimentazione delle acque meteoriche, al rifacimento delle impermeabilizzazioni ed al ripristino delle opere di finitura deteriorate.

L'impianto elettrico risulta presente ma non è stato possibile verificarne il funzionamento stante l'assenza di utenze attive.

Dotazioni condominiali

Non si rilevano particolari dotazioni condominiali di rilievo, ad eccezione delle ordinarie parti comuni del fabbricato.

12 CRITERIO DI STIMA E DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO



Per la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto della presente procedura, lo scrivente ha adottato il criterio sintetico-comparativo, basato sul raffronto con beni aventi caratteristiche analoghe per ubicazione, consistenza, destinazione d'uso, stato manutentivo, vetustà e caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenendo altresì conto dei valori correntemente praticati nel mercato immobiliare locale per immobili simili ubicati nel Comune di Gualdo Tadino.

La consistenza commerciale del lotto è stata determinata sulla base delle superfici nette rilevate in sede di sopralluogo, opportunamente ragguagliate mediante coefficienti mercantili ordinariamente adottati nella pratica estimativa.

La superficie commerciale complessiva del lotto risulta pari a mq. 81,48.

Tenuto conto:

- a) della localizzazione del bene;
 - b) delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio;
 - c) dello stato manutentivo dell'appartamento;
 - d) dello stato manutentivo insufficiente del fondo;
 - e) dello stato manutentivo pessimo del garage;
 - f) della vetustà del fabbricato;
 - g) delle criticità edilizie e catastali rilevate;
 - h) dell'assenza della dichiarazione di agibilità;
 - i) delle limitazioni tipiche della vendita giudiziaria e dell'assenza di garanzia per vizi;
- si ritiene congruo attribuire al lotto un valore unitario medio pari ad **Euro 700,00/mq** commerciale, in quanto il valore è stato verificato mediante confronto con quotazioni OMI e annunci di mercato relativi a immobili simili.
- Pertanto si ottiene $\text{mq. } 81,48 \times \text{Euro } 700,00/\text{mq} = \text{Euro } 57.036,00$
- arrotondabili ad **Euro 57.000,00**

DETRAZIONE ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Si rileva che l'acquirente dovrà sostenere gli oneri necessari:
al ripristino dello stato assentito relativamente alle difformità edilizie del garage;
all'aggiornamento catastale;
al conseguimento dell'agibilità.

Tali oneri possono essere prudentemente quantificati come segue:

Descrizione	Importo
Ripristino stato assentito garage	Euro 1.500,00
Aggiornamento catastale	Euro 1.000,00
Conseguimento agibilità	Euro 1.500,00

Totale oneri stimati Euro 4.000,00



VALORE FINALE DI STIMA

Descrizione	Importo
Valore lordo di mercato	Euro 57.000,00
Detrazione oneri a carico dell'acquirente	- Euro 4.000,00

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO Euro 53.000,00

Si attesta alla data del sopralluogo lo stato libero dei beni.

VINCOLI ED ONERI

Non risultano, alla data della presente relazione di stima, vincoli o oneri giuridici ulteriori non eliminabili dalla procedura, fatta salva la situazione urbanistico-catastale descritta nei precedenti capitoli della presente relazione.

Dalle informazioni assunte non risultano allo stato esposizioni debitorie condominiali certe e quantificate; eventuali oneri condominiali insoluti relativi all'anno in corso ed a quello antecedente il trasferimento resteranno disciplinati ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., nei limiti previsti dalla legge.

Non si rileva la presenza di rifiuti tossici o nocivi né la necessità di interventi di bonifica ambientale sulla base di quanto visibile in sede di sopralluogo.

Dalle verifiche esperite non risultano gravami derivanti da censo, livello o uso civico.

Il sottoscritto ritiene di aver compiutamente espletato l'incarico conferito dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione e, non avendo null'altro da aggiungere o osservare, rassegna la presente relazione peritale agli atti della procedura.

Il CTU
Ing. Daniele Zoppitelli

In adempimento ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice, il sottoscritto Ing. Daniele Zoppitelli nato a Perugia il 14.01.1986, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Perugia settore Civile ed Ambientale al numero A4542, e all'albo dei CTU del Tribunale di Perugia al numero 164, domiciliato presso il proprio studio sito in Corciano (PG) alla Via Giuseppe Di Vittorio, 76, assevera e sottoscrive la presente relazione peritale mediante dispositivo digitale.





Studio Zoppitelli
Via Giuseppe Di Vittorio, 76
06073 Corciano – PG
Tel 0755794222
studiozoppitelli@gmail.com

ALLEGATI

- A. Documentazione Fotografica**
- B. Atto di acquisto**
- C. Titoli Abilitativi**
- D. Documentazione Catastale**
- E. Documentazione Agenzia delle Entrate**
- F. Documentazione Oneri Condominiali**
- G. Attestati anagrafici e stato civile eseguito**
- H. Relazione attività peritali**



STUDIO ZOPPITELLI
ESECUZIONE IMMOBILIARE 168-2025
GIUDICE: DOTT. SSA FIORONI SARA
RELAZIONE PERITALE DI STIMA ver. Privacy

