

COPIA PERIZIA PRIVACY

Documento con omissis dei dati personali dei debitori e dei terzi, redatto ai fini del deposito come copia privacy.

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 163/2025 R.G. Es. Imm.

UDIENZA: 30 Giugno 2026

Dati della procedura	Indicazioni
Giudice dell'Esecuzione	Dott.ssa SARA FIORONI
CREDITORE PROCEDENTE OMISSIS	CREDITORE PROCEDENTE OMISSIS, con sede legale in OMISSIS, e per essa OMISSIS, con sede sociale in OMISSIS
Difensore del creditore	Avv. OMISSIS- PEC: OMISSIS
Debitori esegutati	ESECUTATO 1, dati anagrafici omessi, C.F. OMISSIS; ESECUTATA 2, dati anagrafici omessi, C.F. OMISSIS, residenza degli esegutati omessa

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Risposte ai quesiti formulati dall'Ill.mo G.E.

C.T.U.	Recapiti
Per. Agr. Paolo Massetti	Voc. Caccia n. 46 - 06072 San Biagio della Valle - Marsciano (PG) Tel./Fax 075 9976324 - Cell. 360236313 <i>Email:</i> studioagrariomassetti@gmail.com <i>PEC:</i> paolo.massetti@peritiagrari.pro

Mandato

Il sottoscritto Perito Agrario Massetti Paolo, con studio in Marsciano (PG), 06072 San Biagio della Valle, Voc. Caccia n. 46, iscritto all'Albo professionale dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati della Provincia di Perugia al n. 444 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Perugia al n. 434, con PEC del 21/10/2025 veniva incaricato Consulente Tecnico d'Ufficio dall'Ill.ma Dott.ssa SARA FIORONI del Tribunale di Perugia, Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, nella procedura esecutiva n. 163/2025 promossa da CREDITORE PROCEDENTE OMISSIS, con sede legale in Conegliano Veneto, Via V. Alfieri n. 1, e per essa OMISSIS, con sede sociale in Verona, Viale dell'Agricoltura n. 7, rappresentata e difesa dall'Avv. OMISSIS, PEC: OMISSIS, contro i Sigg. ESECUTATO 1, dati anagrafici omessi, C.F. OMISSIS, e ESECUTATA 2, dati anagrafici omessi, C.F. OMISSIS, residenza degli esecutati omessa.

In data 23/10/2025 il sottoscritto accettava l'incarico prestando giuramento in forma scritta e inserendo l'atto in modalità telematica nel fascicolo processuale del Portale Giustizia.

L'oggetto dell'incarico è la stima di una civile abitazione di tipo popolare identificata catastalmente in Bastia Umbra al foglio 13, particella 392, subalterno 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, posta al piano secondo con soffitta al piano terzo, nonché di un piccolo negozio/bottega, categoria C/1, classe 6, posto al piano terra e individuato al subalterno 8.

Svolgimento dell'incarico

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva ad esaminare gli atti del procedimento e, constatata la completezza documentale, accettava l'incarico in data 23/10/2025 prestando giuramento allegato telematicamente al fascicolo processuale (**allegato 1**).

In data 28/10/2025 comunicava all'I.V.G., all'Avv. OMISSIS a mezzo pec e alle parti esecutate tramite raccomandata AR, la data d'inizio delle operazioni peritali prevista per il giorno del 18/11/2025 h. 9.30 in Bastia Umbra via Cipresso, 50 (**allegato 2**). In data 27/10/2025 e anche in date successive venivano acquisite tramite il SISTER le planimetrie catastali della abitazione e le visure catastali anche storiche (**allegato 3**).

In data 18/11/2025 alle h. 9.30 unitamente al custode giudiziario dott. OMISSIS veniva effettuato l'accesso all'immobile ed eseguite le operazioni peritali con acquisizione della documentazione fotografica (**allegato 4**). Al termine il custode redigeva i verbali (**allegato 5**).

In data 14/02/2026 veniva fatta richiesta di accesso agli atti presso il SUAPE di Bastia Umbra; In data 20/02/2026 in presenza presso il Suape, venivano richiesti gli atti edilizi poi sollecitati in data 26/03/2026. In data 09/04/2026 veniva rilasciato l'atto di provenienza degli immobili dall'archivio Notarile di Perugia - via pec (**allegato 6**).

In data 08/04/2026, il comune di Bastia Umbra invitava lo scrivente a visionare la documentazione edilizia per prelevare le copie delle Concessioni Edilizie e Agibilia. (**allegato 7**).

In data 15/005/2026 venivano acquisite le visura ipo-catastale in forma sintetica (**allegato 8**).

Al termine veniva redatto l'elaborato peritale con valore di stima, che veniva inviato alle parti come da copie comunicazioni in allegato (**allegato 9**).

Quesiti posti dall'III.mo Giudice Dott.ssa Sara Fioroni

- 1) Provveda 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 esegutati, 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) Provveda 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, 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.
- 3) Verifichi 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 esegutati.
- 4) Individui lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esegutato 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.
- 5) Individui l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente.
- 6) Fornisca altre informazioni per l'acquirente, concernenti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ed eventuali cause in corso.
- 7) Individui i precedenti proprietari nel ventennio, elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal CREDITORE PROCEDENTE OMISSIS.
- 8) Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa, con indicazione di eventuali opere abusive, possibilità di sanatoria e relativi costi.
- 9) Esprima il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, proceda alla formazione di uno o più lotti, identificando nuovi confini ed eventuali attività necessarie per il frazionamento.
- 10) Descriva analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto, indicando tipologia, altezza interna utile, composizione interna, superfici, coefficienti, caratteristiche strutturali, caratteristiche interne, stato di manutenzione, impianti e dotazioni condominiali.
- 11) Verifichi 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) Fornisca le eventuali informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate, spese condominiali non pagate negli ultimi due anni e sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.
- 13) Accerti, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, inclusa l'assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente.
- 14) Identifichi, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e valuti la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per quote indivise, esprimendo motivato parere sulla comoda divisibilità del bene.
- 15) Alleghi 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, certificato di definita valutazione e restante documentazione necessaria.
- 16) Proceda ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro, qualora 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 e previa comunicazione al G.E.
- 17) Riferisca 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.

Risposte ai quesiti

Di seguito si relaziona in maniera distinta sui quesiti formulati dall'Ill.mo G.E.

1. Individuazione dei beni oggetto di pignoramento

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono due e si ubicano in una palazzina di tre piani sita nel Comune di Bastia Umbra (PG), Via Cipresso n. 50. Catastalmente detti immobili, anche ai fini della formazione dei lotti, sono così individuati:

Lotto	Bene	Dati catastali	Consistenza / superficie	Rendita
A	Abitazione in appartamento di tipo popolare	NCEU Comune di Bastia Umbra - Fg. 13, part. 392, sub. 2 - Cat. A/4 - Piano T-2-3	Vani 5,5; superficie totale 93 m ² ; totale escluse aree scoperte 90 m ²	€ 298,25
B	Negoziò, wc e retro-negoziò	NCEU Comune di Bastia Umbra - Fg. 13, part. 392, sub. 8 - Cat. C/1 - Piano T	Consistenza 19 m ² ; superficie catastale 22 m ²	€ 319,89

Precisazione in ordine alla titolarità catastale e alla comunione legale dei beni

Dall'esame della documentazione catastale, dell'atto di provenienza e della certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., emerge una discordanza tra le risultanze catastali e la titolarità sostanziale dei beni pignorati.

Gli immobili oggetto di procedura risultano attualmente identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Bastia Umbra al foglio 13, particella 392, subalterno 2, categoria A/4, e al foglio 13, particella 392, subalterno 8, categoria C/1. Quest'ultimo deriva dal precedente subalterno 3, soppresso con variazione catastale del 20/05/2009 per cambio di destinazione d'uso, con costituzione del subalterno 8.

I beni risultano provenire dall'atto di compravendita a rogito Notaio Mario Briganti del 22/09/1995, rep. n. 186488, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 09/10/1995 ai nn. 20089/14041. Nell'atto di acquisto ESECUTATO 1 risulta coniugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni. Non emergendo, per i beni pignorati, una espressa esclusione dalla comunione legale quale bene personale, l'acquisto deve intendersi ricaduto nella comunione legale tra i coniugi ESECUTATO 1 e ESECUTATA 2.

Le visure catastali e la certificazione notarile riportano tuttavia, quale intestazione catastale, ESECUTATO 1 per la piena proprietà pari a 1/1. Tale dato appare anomalo e verosimilmente riconducibile alla voltura catastale eseguita in favore del solo soggetto comparente nell'atto, senza l'indicazione del coniuge non comparente avente diritto per effetto del regime di comunione legale.

Tale anomalia catastale non risulta invece riprodotta nelle formalità pregiudizievoli. Dalla certificazione notarile emerge infatti che sia l'ipoteca sia il verbale di pignoramento immobiliare risultano iscritti/trascritti a carico di ESECUTATO 1 per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni e di ESECUTATA 2 per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, sui beni censiti al foglio 13, particella 392, subalterni 2 e 8.

Pertanto, ai fini della presente procedura esecutiva, si ritiene corretta l'individuazione dei soggetti esecutati in entrambi i coniugi e la trascrizione del pignoramento contro ESECUTATO 1 e ESECUTATA 2, in quanto il pignoramento colpisce l'intera piena proprietà dei beni ricadenti nella comunione legale. Si segnala tuttavia al Giudice dell'Esecuzione la presenza di una difformità

catastale soggettiva, consistente nell'intestazione dei beni al solo ESECUTATO 1 per 1/1, anziché a ESECUTATO 1 e ESECUTATA 2, ciascuno per la quota di 1/2 in regime di comunione legale.

Detta difformità appare qualificabile come anomalia della voltura/intestazione catastale e non come errore nell'individuazione dei beni pignorati, atteso che gli identificativi catastali oggetto di pignoramento corrispondono ai beni indicati nella certificazione notarile e nelle formalità di pubblicità immobiliare.

Confini con altre unità immobiliari

Soggetto / unità confinante	Ubicazione catastale	Categoria	Consistenza	Rendita
TERZO [OMISSIS]	Piano terra - Fg. 13, part. 392, sub. 7	A/3 cl. 03	2,5 vani	€ 167,85
TERZO [OMISSIS]	Piano primo e piano terzo - Fg. 13, part. 392, sub. 6	A/3 cl. 03	4 vani	€ 268,56
TERZO [OMISSIS] / ESECUTATO 1	Piano terzo soffitta - Fg. 13, part. 392, sub. 5	C/2 cl. 01	34 m ²	€ 63,21

2. Descrizione sintetica dei beni e del contesto

Gli immobili oggetto di causa, richiamati nell'atto di pignoramento, sono i seguenti:

Lotto	Tipologia	Identificazione	Note
A	Abitazione di tipo popolare	Fg. 13, part. 392, sub. 2 - Cat. A/4 - Via Cipresso n. 50	Piani T-2-3; vani 5,5; superficie catastale 93 m ²
B	Negoziò , retro-negoziò e wc	Fg. 13, part. 392, sub. 8 - Cat. C/1 - Via Cipresso n. 50	Piano terra; consistenza 19 m ² ; superficie catastale 22 m ²

Il fabbricato in cui si inseriscono le unità immobiliari è stato edificato negli anni sessanta. È stato oggetto di divisioni interne nel corso degli anni e di ristrutturazioni, tra cui le ultime che interessano le unità pignorate: interventi del 1997 per suddivisioni interne e del 2009 per cambio d'uso.

L'ingresso ai lotti avviene comodamente da Via Cipresso, attraverso piazzale di ampia consistenza. L'accesso comune alle unità immobiliari presenti nei tre piani del fabbricato avviene dall'ingresso principale sul prospetto sud, nonché da una porta posta sul retrospetto nord. Il sub. 8, destinato a negoziò, dispone inoltre di accesso autonomo dal piano terra sul prospetto ovest ed è attrezzato per l'ingresso agevolato a soggetti diversamente abili.

Gli immobili sono ubicati alla periferia ovest di Bastia Umbra, a circa 3,5 km dal centro città e a circa 4,5 km dall'Aeroporto San Francesco d'Assisi. La zona è prevalentemente agricola, con presenza di attività industriali e di trasformazione, tra cui la multinazionale del tabacco Deltafina. La zona è servita da trasporti pubblici e sono presenti diversi punti vendita di grande distribuzione organizzata per generi alimentari, prodotti per la casa e abbigliamento. La viabilità è favorevole anche in ragione della vicinanza alla S.S. 75.

3. Titolo di proprietà e quote pignorate

I beni pignorati siti nel Comune di Bastia Umbra, foglio 13, particella 392, subalterni 2 e 8, risultano erroneamente intestati catastalmente al solo ESECUTATO 1, dati anagrafici omessi, C.F. OMISSIS, per il diritto di proprietà per 1000/1000.

Come illustrato al quesito 1, i beni pignorati provengono dall'atto di compravendita a rogito Notaio Mario Briganti del 22/09/1995, rep. n. 186488, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 09/10/1995 ai nn. 20089/14041. Nell'atto di acquisto ESECUTATO 1 risulta coniugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni. Pertanto le due unità immobiliari pignorate risultano in piena proprietà per l'intero, in comunione legale tra ESECUTATO 1 e ESECUTATA 2, mentre catastalmente sono intestate in modo anomalo al solo ESECUTATO 1 per 1/1.

Bene	Titolarità catastale attuale	Titolarità sostanziale da considerare ai fini della procedura
Fg. 13, part. 392, sub. 2	ESECUTATO 1 per 1/1	ESECUTATO 1 1/2 e ESECUTATA 2 1/2 in comunione legale
Fg. 13, part. 392, sub. 8	ESECUTATO 1 per 1/1	ESECUTATO 1 1/2 e ESECUTATA 2 1/2 in comunione legale

4. Stato di possesso

Le due unità immobiliari sono possedute come segue:

Lotto	Bene	Stato di possesso
A	Appartamento Cat. A/4 - Fg. 13, part. 392, sub. 2	Locato a CONDUTTORE [OMISSIS] in forza di contratto di locazione ad uso abitativo ai sensi dell'art. 2, comma 1, L. 431/1998, stipulato il 02/12/2021 presso Notaio Mario Biavati rep. 44561, registrato a Perugia il 03/12/2021 al n. 28455 serie 1T e trascritto a Perugia il 03/12/2021 al n. 24430 di formalità. Decorrenza 20/11/2021; scadenza 19/11/2041, con possibilità di tacito rinnovo per ulteriori anni quattro, salvo disdetta motivata.
B	Negozi con accessori Cat. C/1 - Fg. 13, part. 392, sub. 8	Libero.

5. Formalità, vincoli e oneri

Formalità, vincoli ed oneri gravanti sui beni

Sulla scorta della certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. prodotta dal CREDITORE PROCEDENTE OMISSIS e delle visure ipo-catastali sintetiche eseguite in data 15/05/2026 sui nominativi degli esecutati ESECUTATO 1 e ESECUTATA 2, risultano le seguenti formalità rilevanti con riferimento ai beni oggetto di pignoramento siti in Bastia Umbra, Via Cipresso n. 50, censiti al Catasto Fabbricati al foglio 13, particella 392, subalterni 2 e 8.

Formalità e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, salvo diversa valutazione del G.E.

Risulta trascritto contratto di locazione ultranovennale a favore di CONDUTTORE [OMISSIS], stipulato con atto Notaio Mario Biavati del 02/12/2021, rep. n. 44561/29932, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 03/12/2021 ai nn. R.G. 33286 / R.P. 24430. La formalità riguarda l'immobile censito al NCEU del Comune di Bastia Umbra al foglio 13, particella 392, subalterno 2. Detta formalità, essendo anteriore alla trascrizione del pignoramento del 05/09/2025, deve essere evidenziata quale vincolo incidente sullo stato di possesso e sulla disponibilità del Lotto A.

Formalità pregiudizievoli cancellabili o regolarizzabili dalla procedura

Risulta iscritta ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento, atto Notaio Mario Briganti del 22/03/2004, rep. n. 217099, iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 25/03/2004 ai nn. R.G. 9525 / R.P. 2120. Tale iscrizione risulta correlata alla successiva rinnovazione n. 834 del 18/03/2024.

Risulta altresì iscritta ipoteca in rinnovazione, derivante dalla predetta ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento, atto Notaio Mario Briganti del 22/03/2004, rep. n. 217099, iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 18/03/2024 ai nn. R.G. 7876 / R.P. 834, a favore di Banca dell'Umbria 1462 S.p.A., per capitale di € 100.000,00 oltre interessi e spese, per complessivi € 200.000,00. Dalla certificazione notarile detta formalità risulta a carico di ESECUTATO 1 e ESECUTATA 2, ciascuno per la quota di 1/2 di piena proprietà, sui beni censiti al foglio 13, particella 392, subalterni 2 e 8.

Risulta infine trascritto verbale di pignoramento immobiliare, atto Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Perugia del 25/08/2025, rep. n. 3685, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 05/09/2025 ai nn. R.G. 25087 / R.P. 18466, a favore di CREDITORE PROCEDENTE OMISSIS e contro ESECUTATO 1 e ESECUTATA 2, ciascuno per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, sui beni censiti al foglio 13, particella 392, subalterni 2 e 8.

Ulteriore formalità emersa dalle visure sintetiche per soggetto

Dalle visure ipo-catastali sintetiche eseguite sui nominativi degli esecutati risulta inoltre una iscrizione contro del 10/12/1999, R.P. 6838 / R.G. 27009, Pubblico Ufficiale Notaio Mario Briganti, rep. n. 201846 del 06/12/1999, avente ad oggetto ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, relativa a immobili siti in Bastia Umbra. Per ESECUTATA 2 la formalità risulta indicata quale "soggetto terzo datore d'ipoteca", mentre per ESECUTATO 1 quale "soggetto debitore".

Tale formalità non risulta tuttavia riportata nella certificazione notarile tra le formalità pregiudizievoli attuali gravanti sui beni oggetto di procedura. Inoltre, trattandosi di iscrizione del 10/12/1999, in assenza di rinnovazione anteriormente alla scadenza ventennale, la relativa efficacia ipotecaria risulterebbe cessata, atteso che l'iscrizione ipotecaria conserva effetto per venti anni dalla data di iscrizione e cessa se non rinnovata prima della scadenza.

Pertanto, detta formalità viene segnalata per completezza, quale formalità storica emersa dalle ispezioni per soggetto, ma non viene considerata tra i gravami attuali incidenti sui beni pignorati, salvo diversa risultanza dall'esame della relativa nota ipotecaria o da ulteriori verifiche presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare.

Formalità	Data	R.G.	R.P.	Soggetti	Beni	Trattamento
Ipoteca volontaria per mutuo	10/12/1999	27009	6838	ESECUTATO 1 debitore; ESECUTATA 2 terzo datore	Immobili siti in Bastia Umbra	Segnalata come formalità storica; efficacia da ritenersi cessata se non rinnovata
Ipoteca volontaria per finanziamento	25/03/2004	9525	2120	ESECUTATO 1 e ESECUTATA 2	Immobili siti in Bastia Umbra	Formalità originaria, poi rinnovata
Locazione ultranovennale	03/12/2021	33286	24430	Contro ESECUTATI [OMISSIS], a favore CONDUTTORE [OMISSIS]	Sub. 2	Vincolo da evidenziare a carico dell'acquirente, salvo valutazioni del G.E.
Rinnovazione ipoteca	18/03/2024	7876	834	ESECUTATO 1 e ESECUTATA 2	Sub. 2 e sub. 8	Pregiudizievole cancellabile dalla procedura
Pignoramento immobiliare	05/09/2025	25087	18466	Contro ESECUTATO 1 e ESECUTATA 2	Sub. 2 e sub. 8	Cancellabile con decreto di trasferimento

6. Spese di gestione, spese condominiali e cause in corso

Nulla da riferire in ordine a spese fisse di gestione o manutenzione, spese straordinarie deliberate, spese condominiali scadute non pagate e cause in corso, per quanto desumibile dagli atti esaminati.

7. Precedenti proprietari nel ventennio

Dall'esame della certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. prodotta dal CREDITORE PROCEDENTE OMISSIS, nonché dalle visure ipo-catastali sintetiche eseguite in data 15/05/2026 sui nominativi degli esecutati ESECUTATO 1 e ESECUTATA 2, risulta che gli immobili oggetto di pignoramento, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Bastia Umbra al foglio 13, particella 392, subalterno 2, e al foglio 13, particella 392, subalterno 8, quest'ultimo derivante dal precedente subalterno 3, sono pervenuti a ESECUTATO 1 con atto di compravendita a rogito Notaio Mario Briganti del 22/09/1995, repertorio n. 186488, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 09/10/1995 ai nn. R.G. 20089 / R.P. 14041.

I danti causa indicati nella certificazione notarile risultano essere TERZO [OMISSIS], dati anagrafici omessi, TERZO [OMISSIS], dati anagrafici omessi, e TERZO [OMISSIS], dati anagrafici omessi. Il suddetto titolo di provenienza è anteriore al ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 05/09/2025. Nel periodo ventennale anteriore al pignoramento, e precisamente dal 05/09/2005 al 05/09/2025, non risultano ulteriori atti di trasferimento della proprietà dei beni pignorati.e visure sintetiche per soggetto evidenziano, per ESECUTATO 1, anche ulteriori formalità del 09/10/1995, e precisamente una trascrizione contro R.P. 14042 / R.G. 20090, atto Notaio Briganti rep. n. 186487, avente natura di cessione di diritti reali a titolo oneroso, e una trascrizione a favore R.P. 14043 / R.G. 20091, atto Notaio Briganti rep. n. 186486, avente natura di compravendita, entrambe relative a immobili siti in Bastia Umbra. Tali formalità sono segnalate per completezza, ma non risultano indicate dalla certificazione notarile quali titoli diretti di provenienza dei beni specificamente pignorati, individuati nei subalterni 2 e 8.

Per ESECUTATA 2 non risulta una trascrizione a favore del 1995 relativa all'acquisto dei beni pignorati. Tale circostanza è coerente con l'anomalia già rilevata, ossia con il fatto che l'atto di acquisto e la voltura catastale risultano formalmente in capo al solo ESECUTATO 1, pur emergendo dal titolo e dalle successive formalità che i beni devono intendersi ricadenti nella comunione legale tra i coniugi.

Dalle visure sintetiche per ESECUTATA 2 risultano inoltre trascrizioni a favore per successione del 2012 e del 2014 relative a immobili siti in Assisi e Cannara; dette formalità non riguardano i beni oggetto della presente procedura, siti in Bastia Umbra, e pertanto non vengono considerate ai fini della ricostruzione della provenienza degli immobili pignorati.

Nel ventennio risultano infine formalità non traslative della proprietà, tra cui la locazione ultranovennale del 02/12/2021, trascritta il 03/12/2021 ai nn. R.G. 33286 / R.P. 24430, la rinnovazione ipotecaria del 18/03/2024 e il pignoramento immobiliare del 05/09/2025, come meglio indicato nella risposta al quesito relativo a formalità, vincoli ed oneri.

8. Regolarità edilizia, urbanistica e catastale

Regolarità edilizia e urbanistica

Sulla scorta della documentazione rilasciata dal SUAPE di Bastia Umbra, risultano varie richieste di concessioni e permessi che interessano più soggetti proprietari. La documentazione essenziale relativa alle unità pignorate è la seguente:

LOTTO	Titolo / provvedimento	Data / estremi	Oggetto
A	D.I.A. n. 1	31/01/1997	Opere di suddivisione interna.
	Autorizzazione di abitabilità parziale	Prot. 68 del 11/09/1997	Relativa al piano secondo dell'edificio destinato a civile abitazione in Via Cipresso n. 50, Bastia Umbra.
B	Permesso di costruire n. 58	16/03/2009	Rilasciato a ESECUTATO 1 e TERZO [OMISSIS]; cambio di destinazione d'uso al piano terra da abitazione a negozio e magazzino, part. 392 sub. 8.
	Autorizzazione di agibilità parziale	Prot. 52 del 10/06/2010	Relativa a negozio e vani accessori al piano terra di fabbricato ad uso residenziale e commerciale in Bastia Umbra, Via Cipresso n. 50.

Le planimetrie in atti presso il SUAPE risultano sostanzialmente corrispondenti con lo stato attuale di entrambe le unità immobiliari.

Anomalie catastali rilevate

Dall'esame della documentazione catastale acquisita si rileva un disallineamento tra la banca dati censuaria del Catasto Fabbricati e la documentazione grafica/elaborato planimetrico relativa alla particella 392 del foglio 13 del Comune di Bastia Umbra.

In particolare, la visura storica per immobile relativa al foglio 13, particella 392, subalterno 2, rilasciata in data 27/10/2025, rappresenta l'unità immobiliare come attualmente censita, in categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, ubicata in Via Cipresso n. 50, piani T-2-3, con intestazione a ESECUTATO 1 per la piena proprietà. La medesima visura riporta quale ultimo riferimento planimetrico la presentazione del 05/06/1997, prot. n. 000031723 che evidenzia la planimetria della U.I.U come 392 sub 3 .

La visura storica del foglio 13, particella 392, subalterno 3, evidenzia invece che detta unità è stata soppressa con variazione del 20/05/2009, pratica PG0179690, con causale "variazione della destinazione - abitazione-negoziò"; tale variazione ha soppresso il subalterno 3 e costituito il subalterno 8. Pertanto il sub. 3 deve intendersi quale identificativo catastale storico non più attivo.

L'elenco dei subalterni assegnati, rilasciato in data 14/11/2025, non riporta tuttavia il subalterno 2, pur risultando questo tuttora censito nella banca dati catastale, e riporta invece il subalterno 3 come soppresso. Tale circostanza è da qualificarsi come anomalia di allineamento dell'elaborato planimetrico/elenco subalterni rispetto alla banca dati censuaria.

Ai fini dell'identificazione catastale del bene oggetto di procedura esecutiva, si ritiene pertanto prevalente e maggiormente attendibile il dato censuario risultante dalla visura storica per immobile del subalterno 2, mentre l'elenco subalterni/elaborato planimetrico deve essere considerato non pienamente aggiornato o comunque non coerente con la situazione censuaria. Si segnala l'opportunità di richiedere all'Ufficio Provinciale - Territorio dell'Agenzia delle Entrate la verifica e l'eventuale allineamento dell'elaborato planimetrico/elenco subalterni, ovvero di procedere, ove necessario, mediante idonea pratica catastale di rettifica/aggiornamento.

9. Opportunità di vendita in uno o più lotti

Per la conformazione e funzionalità delle due u.i.u. , si ritiene che la vendita debba essere effettuata in due lotti, come di seguito individuati:

Lotto	Descrizione	Identificazione catastale
A	Appartamento al piano secondo con accessorio soffitta al piano terzo, oltre parti comuni e spazi comuni richiamati in atto .	Fg. 13, part. 392, sub. 2
B	Negoziò con locali accessori al piano terra, oltre rampa esterna funzionale e parti/spazi comuni richiamati in atto.	Fg. 13, part. 392, sub. 8 (ex sub3)

10. Descrizione analitica dei lotti e superfici

Descrizione analitica del Lotto A - Appartamento al piano secondo, soffitta al piano terzo

Dati catastali: Comune di Bastia Umbra, foglio 13, particella 392, subalterno 2.

L'unità immobiliare abitativa fa parte di un fabbricato residenziale di remota costruzione, presumibilmente risalente agli anni '60, elevato su più livelli fuori terra (T-1-2-3) e caratterizzato da struttura tradizionale dell'epoca. L'edificio presenta fondazioni del tipo a platea, murature portanti in laterizio/mattoni e solai con travi tipo SAP/laterocemento. La copertura è del tipo a quattro padiglioni, con struttura in travi e soletta in cemento e manto di copertura in tegole marsigliesi.

Esternamente il fabbricato si presenta con paramenti in laterizio faccia a vista, balconi aggettanti con parapetti metallici, infissi e persiane di tipologia eterogenea. Non risultano evidenti interventi organici di riqualificazione energetica dell'involucro edilizio, quali cappotto termico, coibentazione esterna o altri interventi complessivi di efficientamento.

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al secondo piano e al terzo piano, per la soffitta, con accesso tramite scala interna comune di collegamento ai vari livelli. Dalla documentazione fotografica risulta presente un ingresso principale, una scala interna di collegamento tra piano terra, secondo piano e piano terzo/soffitta, nonché locali con pavimentazioni in parte in piastrelle di ceramica e in parte in laminato, quest'ultimo rilevato in camera da letto. La soffitta è allo stato grezzo, senza finiture, ma dotata di energia elettrica; l'altezza media è pari a circa m 1,80.

Le finiture interne dell'appartamento sono di tipo economico e coerenti con un immobile di datata realizzazione, oggetto nel tempo di interventi parziali di manutenzione e sostituzione di alcuni elementi. Gli infissi risultano in parte in legno verniciato e in parte in PVC; sono presenti persiane in PVC e alcuni serramenti con vetrocamera. È presente portoncino d'ingresso di tipo blindato/antiscasso.

Sotto il profilo impiantistico, l'unità risulta dotata di impianto elettrico con quadretto di comando interno; la conformità dell'impianto alle norme attualmente vigenti dovrà essere verificata mediante acquisizione delle relative dichiarazioni di conformità o rispondenza. Sono presenti contatori ENEL al piano terra e quadro elettrico generale della palazzina.

L'unità è dotata di energia elettrica e acqua proveniente da pozzo artesiano in comproprietà presente entro il perimetro della corte del fabbricato. In tutti i vani sono presenti radiatori ad acqua per riscaldamento, azionati da caldaia ubicata al piano terzo/soffitta. Nel terrazzo al piano secondo è presente una pompa di calore marca Daikin al servizio di una camera. Il piazzale d'ingresso mostra inoltre il punto di allaccio metano e acquedotto, quest'ultimo indicato come utenza non utilizzata.

Sono presenti antenna TV e predisposizione/linea telefonica, quest'ultima riferita come non attiva. Internamente il bene ha altezza pari a m 2,90 e risulta suddiviso in ingresso, cucina, soggiorno, due camere, due bagni e terrazzo aperto per la larghezza del prospetto principale del fabbricato. Dispone di corte esterna oggi non individuabile catastalmente e per la quale dovrà essere ricostruita, negli atti di aggiornamento catastale, la quota di proprietà derivante dall'atto Briganti rep. 186488.

Descrizione analitica del Lotto B - Negozio con locali accessori al piano terra

Il Lotto B è costituito da unità immobiliare a destinazione commerciale, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bastia Umbra al foglio 13, particella 392, subalterno 8, categoria C/1, classe 6, posta al piano terra del fabbricato.

L'unità deriva dalla ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso eseguiti nell'anno 2009, con riferimento al Permesso di Costruire n. 58, mediante trasformazione dei precedenti vani abitativi in locale ad uso negozio. La porzione immobiliare è inserita all'interno del fabbricato principale, avente struttura tradizionale con murature portanti in laterizio/mattoni, solai in laterocemento e caratteristiche costruttive coerenti con l'epoca originaria di edificazione dell'edificio.

Internamente il bene risulta suddiviso in vano negozio, antibagno, bagno e vano retrobottega. Le finiture sono di tipo ordinario/economico, con pavimentazioni in piastrelle ceramiche, pareti intonacate e tinteggiate, infissi esterni e serramenti di tipologia commerciale, compatibili con la destinazione d'uso dell'unità e con l'intervento di ristrutturazione eseguito nel 2009.

L'accesso al locale avviene mediante due ingressi: uno interno, dal corridoio posto al piano terra del fabbricato, e uno diretto dall'esterno. In corrispondenza dell'accesso esterno è presente una

rampa in ferro verniciato destinata a consentire l'accessibilità anche a persone con ridotta capacità motoria.

Sotto il profilo impiantistico, l'unità è servita da energia elettrica, con contatore e quadretto di comando in comune con il subalterno 2. L'approvvigionamento idrico avviene tramite pozzo artesiano presente nella proprietà frazionaria della particella 392, ubicato nel retroprospetto dell'edificio; detto pozzo risulta chiuso in maniera adeguata, ai fini della sicurezza, mediante cappello in ferro verniciato. Attualmente il negozio non dispone di terminale per riscaldamento, benché, secondo quanto riferito dai proprietari, sia presente nel vano la possibilità di collegamento ad una pompa di calore presente temporaneamente nel terrazzo del Piano 1(altra proprietà) .

Nel complesso, il bene presenta caratteristiche compatibili con un piccolo locale commerciale di piano terra, ristrutturato nel 2009, dotato dei principali servizi igienico-sanitari e impiantistici, con finiture ordinarie e modalità costruttive coerenti con il fabbricato di appartenenza. L'altezza media dei vani è pari a m 2,90.

Criteri per il calcolo della superficie commerciale dei fabbricati

Per il computo della superficie commerciale destinata ad uso residenziale si assume la metodologia basata sul sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari, che prevede:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze, quali cantine, posti auto coperti e scoperti, box e simili.

Elemento	Criterio di ponderazione adottato
Superfici calpestabili	100%
Pareti divisorie interne non portanti	100%
Pareti portanti interne e perimetrali	50%, salvo immobili indipendenti/monofamiliari in cui la percentuale passa al 100%
Garage	60%
Magazzini loc. Deposito	45-50%
Balconi e terrazze scoperti	25% / 30% secondo specifica valutazione del caso
Soffitta con h media < m 2,40 e cantina	30%
Porticati, balconi e terrazze coperti	35%
Posto auto scoperto in area condominiale	20%
Corti, cortili, orti e giardini	10% fino a 25 m ² ; eccedenza al 2%

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle superfici ponderate che compongono l'immobile. Essa rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali. In tabella successiva è inoltre evidenziata la superficie interna calpestabile di ogni vano, determinata al netto dei muri perimetrali e divisorii interni.

Determinazione delle consistenze - Lotto A

Precisazione sulle superfici comuni e sugli spazi esterni
Ai fini della determinazione della superficie commerciale dell'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bastia Umbra al foglio 13, particella 392, subalterno 2, sono state computate esclusivamente le superfici proprie dell'unità abitativa e dei relativi accessori direttamente rappresentati nella planimetria catastale in atti, con applicazione di idonei coefficienti di ragguglio. Sono state pertanto considerate le superfici dei vani abitativi posti al piano secondo, del terrazzo scoperto e della soffitta posta al piano terzo. Il calcolo eseguito restituisce una superficie commerciale lorda parametrata pari a circa mq 93,06, arrotondabile a mq 93,00, valore coerente

con la superficie catastale indicata in visura.

Non sono invece stati computati nella superficie commerciale autonoma dell'unità l'ingresso al piano terra, il vano scala di collegamento tra i piani e gli spazi esterni comuni, in quanto elementi di distribuzione e pertinenze comuni al fabbricato, assimilabili a beni comuni non censibili, sebbene non compiutamente rappresentati mediante aggiornato elaborato planimetrico catastale. Tali spazi vengono richiamati unicamente ai fini descrittivi e ricognitivi, in quanto funzionali al godimento dell'unità immobiliare e coerenti con quanto risultante dal titolo di provenienza.

Destinazione	Sup. lorda S.U.C. (m ²)	Coeff.	Sup. commerciale parametrata (m ²)	Sup. calpestabile (m ²)	Note
Appartamento piano 2: ingresso, cucina, soggiorno, 2 camere, 2 bagni (h = m 2,90)	84,00	1,00	84,00	66,12	
Terrazzo scoperto piano 2	8,70	0,30	2,61	8,70	
Soffitta piano 3 accessibile da scala comune	21,60	0,30	6,48	8,50	Calpestabile con h > m 1,50
Totale			93,09	83,32	

Superfici comuni / spazi esterni assimilati a BCNC e pozzo artesiano	Trattamento in perizia	Note
Ingresso piano terra	Richiamato come parte comune/assimilabile a BCNC	Titolo di provenienza: atto Briganti rep. 186488, art. 1 lett. a-b-c-d e art. 7
Scala PT-1-2-3	Richiamata come parte comune/assimilabile a BCNC	Non computata autonomamente nella superficie commerciale del Lotto A
Corte, sedime, spazi esterni	Richiamati come spazi comuni/pertinenziali pro quota	Non valutati separatamente al fine di evitare duplicazioni di valore
Pozzo artesiano	Richiamato come dotazione comune/pertinenziale	Insiste su sedime/spazi comuni

Determinazione delle consistenze - Lotto B

Precisazione sulle superfici comuni e sugli spazi esterni

Il Lotto B è costituito da unità immobiliare a destinazione commerciale censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bastia Umbra al foglio 13, particella 392, subalterno 8, posta al piano terra del fabbricato. L'unità è composta da vano negozio, antibagno, bagno e vano retrobottega, per una superficie lorda pari a circa mq 26,00 e superficie calpestabile interna pari a mq 23,54.

L'accesso al locale avviene sia dal corridoio interno del piano terra, sia direttamente dall'esterno. In corrispondenza dell'accesso esterno, lungo il lato ovest del fabbricato, è infatti presente una rampa fissa in ferro con parapetto, destinata a consentire l'accesso anche a persone con ridotta capacità motoria. Detta rampa misura circa m 7,00 di lunghezza per m 1,00 di larghezza, per una superficie in proiezione pari a circa mq 7,00.

La rampa, pur essendo manufatto fisso e rappresentato graficamente in planimetria catastale, insiste sugli spazi esterni comuni del fabbricato e costituisce elemento funzionale all'accessibilità

del locale commerciale, senza configurare autonoma superficie commerciale di vendita o deposito. Pertanto, ai fini estimativi, viene descritta quale dotazione accessoria del Lotto B, con incidenza qualitativa sul valore del bene, ma non viene computata nella superficie commerciale dell'unità. Al Lotto B competono inoltre i diritti pro quota sugli spiazzi esterni comuni afferenti alla particella 392, della superficie catastale complessiva pari a circa mq 690, comuni a più unità immobiliari. Tali aree, in quanto spazi comuni/pertinenziali non esclusivi, non vengono autonomamente computate nella superficie commerciale del negozio né separatamente stimate, al fine di evitare duplicazioni di valore.

Destinazione	Sup. lorda S.U.C. (m ²)	Coeff.	Sup. commerciale parametrata (m ²)	Sup. calpestabile (m ²)
Negozi con, antibagno e bagno - piano terra (h = m 2,90)	19,00	1,00	19,00	17,00
Retro-negozi	7,00	0,45	3,15	6,54
Totale			27,00	23,54

Superfici comuni / spazi esterni assimilati a BCNC, scala esterna e pozzo artesiano	Trattamento in perizia	Note
Ingresso piano terra	Richiamato come parte comune/assimilabile a BCNC	Titolo di provenienza: atto Briganti rep. 186488, art. 1 lett. a-b-c-d e art. 7
Corte, sedime, spazi esterni	Richiamati come spazi comuni/pertinenziali pro quota	Non valutati separatamente
Scala esterna / rampa in ferro	Richiamata come dotazione funzionale al Lotto B	Il sedime insiste su spazi comuni
Pozzo artesiano	Richiamato come dotazione comune/pertinenziale	Insiste su sedime/spazi comuni

11. Censo, livello e uso civico

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

12. Ulteriori informazioni gestionali e giudiziarie

Nulla da riferire in ordine a spese fisse di gestione o manutenzione, spese straordinarie già deliberate, spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia e procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati, per quanto desumibile dalla documentazione esaminata.

13. Criteri di stima, detrazioni e valori finali

Procedura di stima

Il metodo di stima adottato per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili è quello sintetico-comparativo, mediante raffronto dei beni precedentemente descritti, con le rispettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri immobili simili o assimilabili, oggetto di recenti valutazioni.

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, su base comparativa, mirando alla determinazione del valore ordinario dei beni in oggetto, ovvero il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.

A tal fine il sottoscritto ha eseguito indagine di mercato nella zona in cui sono posti gli immobili e in altre ad essa assimilabili, al fine di reperire valori attendibili e coerenti con beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili.

Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il metro quadrato commerciale di superficie come sopra determinata. I valori unitari applicati derivano da calcolo analitico desunto dall'interpolazione con le comparazioni individuate. Nella determinazione dei valori di stima si è avuto riguardo anche all'andamento delle aste giudiziarie svolte nel circondario del Tribunale di Perugia.

Fonti di informazione

- Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Perugia (OMI).
- Listino immobiliare della CCIAA / Borsa Immobiliare dell'Umbria.
- Interviste a selezionati operatori immobiliari.

Valutazioni e detrazioni prudenziali

Voce	Descrizione	Criterio adottato
A	Spese necessarie per l'allineamento catastale, comprendenti rettifica dell'intestazione soggettiva, aggiornamento planimetrie, elaborato planimetrico, elenco subalterni ed eventuale corretta individuazione delle parti comuni/BCNC.	Costo complessivo stimato € 2.600,00, ripartito al 50% tra i due lotti: € 1.300,00 per ciascun lotto.
B	Separazione impiantistica. Gli impianti idrico, termico ed elettrico risultano attualmente non pienamente autonomi tra Lotto A e Lotto B.	Costo complessivo stimato a corpo € 6.000,00, ripartito al 50% tra i due lotti: € 3.000,00 per ciascun lotto.
C	Riduzione prudenziale per natura coattiva della vendita e assenza delle ordinarie garanzie per vizi.	Riduzione pari al 3% applicata sul valore residuo progressivo, secondo il prospetto di calcolo di ciascun lotto.
D	Vincolo locativo relativo al Lotto A, gravato da contratto di locazione ultranovennale stipulato con atto Notaio Biavati Mario del 02/12/2021, rep. n. 44561/29932, trascritto il 03/12/2021 ai nn. 33286/24430, con scadenza 2041 e canone annuo € 3.000,00.	Ulteriore riduzione prudenziale pari al 10% applicata sul valore residuo progressivo del Lotto A, tenuto conto del vincolo locativo.

Valutazione Lotto A

Immobile	Superficie commerciale parametrata (m ²)	Valore unitario €/m ²	Valore stimato (€)
Appartamento al piano 2: ingresso, cucina, soggiorno, 2 camere e 2 bagni (h = m 2,90)	84,00	900,00	75.600,00
Terrazzo aperto al piano 2 lungo il prospetto principale	2,61	900,00	2.349,00
Accessorio diretto: soffitta al piano 3 accessibile da scala interna comune, h media m 1,80	6,48	900,00	5.832,00
Valutazione lorda	93,09		83.781,00

Detrazioni Lotto A	Criterio	Importo (€)
A)Spese necessarie per allineamento catastale	Quota 50% del costo complessivo stimato	-1.300,00
B)Suddivisione e adeguamento impianti idro-termo-elettrico	Quota 50% del costo complessivo stimato	-3.000,00
C)Coefficiente correttivo per assenza di garanzia da vizi	3%	-2.384,43
D)Vincolo locativo fino al 2041	10%	-7.709,66
VALORE FINALE LOTTO "A"		69.386,91

Valutazione Lotto B

Immobile	Superficie commerciale parametrata (m ²)	Valore unitario €/m ²	Valore stimato (€)
Negozi con antibagno e bagno - piano terra (h = m 2,90)	19,00	1.300,00	24.700,00
Retro- negozio	3,15	1.300,00	4.095,00

Immobile	Superficie commerciale parametrata (m ²)	Valore unitario €/m ²	Valore stimato (€)
Valutazione lorda	27,00		28.795,00

Detrazioni Lotto B	Criterio	Importo (€)
A)Spese necessarie per allineamento catastale	Quota 50% del costo complessivo stimato	-1.300,00
B)Suddivisione e adeguamento impianti idro-termo-elettrico	Quota 50% del costo complessivo stimato	-3.000,00
D)Coefficiente correttivo per assenza di garanzia da vizi	3%	-1.053,00
VALORE FINALE LOTTO "B"		23.631,15

14. Pignoramento di quota indivisa e divisibilità

Il pignoramento non riguarda una quota indivisa di proprietà estranea o parziale, bensì l'intera piena proprietà dei beni pignorati ricadenti nella comunione legale tra i coniugi ESECUTATO 1 e ESECUTATA 2. Pertanto non si procede alla valutazione di una quota indivisa con autonomo deprezzamento, ma alla stima dei beni per l'intero, mediante formazione di due lotti funzionalmente autonomi, come indicato al quesito 9.

15. Allegati alla relazione di stima

Alla presente relazione sono allegati, ove disponibili e acquisiti, documentazione fotografica interna ed esterna, planimetrie catastali, visure catastali, documentazione edilizia e di agibilità, atto di provenienza, certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., eventuale contratto di locazione e verbali relativi alle operazioni peritali.

L'elenco definitivo degli allegati è riportato in calce alla relazione e nelle attestazioni di deposito/invio.

16. Accesso forzoso

Non è stato necessario procedere ad accesso forzoso. Le operazioni peritali sono state eseguite con accesso all'immobile in data 18/11/2025, alla presenza del custode giudiziario, senza necessità di ausilio della Forza Pubblica o di fabbro.

17. Richieste di sospensione delle operazioni peritali

Nel corso delle operazioni peritali non risultano pervenute richieste di sospensione tali da imporre immediata segnalazione al Giudice dell'Esecuzione. Il sottoscritto dà comunque atto che ogni eventuale sospensione delle operazioni può essere disposta esclusivamente con provvedimento del G.E.

Riepilogo e conclusioni

Lotto	Valore finale calcolato	Valore arrotondato proposto
Lotto A – p.392 sub. 2	€ 69.386,91	€ 69.400,00
Lotto B - p.392 sub. 8	€ 23.631,15	€ 23.600,00

Detti importi rappresentano la base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita.

Nel consegnare alla S.V. Ill.ma la presente relazione di consulenza tecnica, il sottoscritto perito ritiene di aver adempiuto all'incarico con serena obiettività, restando a disposizione per eventuali chiarimenti che si rendessero necessari.

La presente perizia viene inviata alle parti come da attestazioni di invio (ALLEGATO 9).

Marsciano (PG), 15/05/2026

ALLEGATI n. 9

Il C.T.U.
Perito Agrario Massetti Paolo