

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

ELABORATO PERITALE

**Esecuzione Immobiliare n. 177/2025
INTRUM ITALY SPA (per INTESA SAN PAOLO SPA)
contro [REDACTED]**

G. E. dott.ssa Sara FIORONI

Esperto stimatore: dr. agr. Antonella LUNA

Deposito telematico: 28/02/2026

Udienza di rinvio: 30/06/2026 ore 9:30

Diritto: piena proprietà

Beni: appartamento al primo piano e fondi al piano primo sottostrada compresi i diritti pro quota su tutte le parti del fabbricato comuni per legge o per destinazione ai sensi dell'art. 1117 CC e sulla rata di terreno adibita a corte pertinenziale comune censita al Catasto Terreni al foglio n.99 particella n.235.

Ubicazione: Assisi (PG), Santa Maria degli Angeli, via Risorgimento n.23

Stato: evidenti segni di degrado dell'edificio. Finiture e stato di conservazione appena sufficienti per l'appartamento e mediocri per i fondi

Dati Catastale attuali: C.F. f. 99 p.218 subalterni 2 (A3) e 5 (C/6)

Titolo di occupazione: occupati dall'esecutato

Regolarità catastale: necessita di regolarizzazione catastale con aggiornamento delle planimetrie u.i.u. previa regolarizzazione edilizia

Differenze rispetto al pignoramento: nessuna

Irregolarità/abusi: difformità per trasformazione dell'accesso carrabile in accesso pedonale e ampliamento dell'unità immobiliare al piano primo sottostrada. Tali interventi sono sanabili ai sensi dell'art.21, comma 4 del RR 2/2015.

Valore di vendita giudiziaria: LOTTO UNICO € 74.500,00

Vendibilità: sufficiente

Oneri: nessuno

Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli: vedi pagine 10-11



INDICE

1	PREMESSA
2	INDIVIDUAZIONE E INDICAZIONE DEI BENI <u>DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA</u> <u>STATO DI POSSESSO</u> <u>ACCESSI</u> <u>DATI CATASTALI</u> <u>CONFINI</u>
3	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI <u>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE</u> <u>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI DA CANCELLARE A CURA DELLA</u> <u>PROCEDURA</u> <u>ULTERIORI INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</u> <u>PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO</u>
4	PRATICHE EDILIZIE <u>ACCERTAMENTI URBANISTICI E VINCOLI</u> <u>CONCESSIONI EDILIZIE, ABITABILITÀ-AGIBILITÀ, DOMANDE DI</u> <u>SANATORIA</u>
5	DESCRIZIONE ANALITICA
6	VALUTAZIONE
7	FORMAZIONE DEI LOTTI
8	ALLEGATI

1. PREMESSA

La sottoscritta dr. agr. Antonella Luna, con ordinanza di nomina in modalità telematica della dott.ssa Sara Fioroni, veniva nominata in data 07/10/2025, come notificato a mezzo PEC in data 08/10/2025, esperto stimatore nell'esecuzione immobiliare in oggetto.

In data 09/10/2025, la scrivente ha accettato l'incarico trasmettendo a mezzo PEC l'atto



di accettazione mediante apposito documento sottoscritto con firma digitale.

Il quesito che il Giudice ha posto all'esperto, è stato il seguente:

1) *“Provveda l'esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co. 2, 599 co. 2, segnalando **immediatamente** (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti e inidonei;*

2) *qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, **comunichi** alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, **l'inizio delle operazioni peritali**, da intraprendersi entro 10 giorni dall'avvenuta accettazione dell'incarico;*

3) *provveda quindi:*

- *all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la **natura** del diritto a ciascuno spettante e le rispettive **quote** di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;*
- *ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc...) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;*
- *a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;*
- *ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare*



riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

- ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso – oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico - edilizie, difformità catastali);

- a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

a) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

b) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

c) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

d) eventuali cause in corso;

- ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta dell'eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;

- alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini



dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero all'articolo 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;

- *ad esprimere il proprio motivato parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- *a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone, ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza utile interna, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, ecc.) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, auto comuni, giardino ecc.);*
- *a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- *che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul coeso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- *accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza*



sul valore dello stesso delle condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura, ovvero, siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico – catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

- *ad identificare, **nel caso di pignoramento di quota indivisa**, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; **qualora ritenga il bene non comodamente divisibile**, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;*
- *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 definitiva 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.*
- *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.*
- *a 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.);*



- *in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; il mancato deposito nei termini originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e – in caso di particolare gravità – ai fini della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori.*

L'esperto, terminata la relazione, dovrà 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 codice**, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.

Il G.E. assegna il termine sino a 30 giorni prima della udienza fissata per il **giorno 30/06/2026, alle ore 09.30** per il deposito telematico della relazione di stima.

L'inizio delle operazioni peritali veniva stabilito per il giorno lunedì 10/11/2025, alle ore 10.00, presso il proprio studio, con avviso alle parti tramite raccomandata A/R e PEC del 29/10/2025, dove veniva contestualmente comunicata anche la data del sopralluogo, fissato per il giorno venerdì 21/11/2025, alle ore 09.30 presso i beni oggetto di esecuzione ubicati tutti in Assisi (PG), Santa Maria degli Angeli, via Risorgimento n.23. La raccomandata trasmessa all'esecutato veniva poi restituita al mittente in data 05/12/2025 per compiuta giacenza (cfr. allegato n.1).

Come stabilito, nel giorno e all'ora fissata, la scrivente dava inizio delle operazioni peritali e di concerto con l'incaricato di IVG per la custodia giudiziaria si recava presso il compendio immobiliare, costituito da appartamento al piano primo e garage pertinenziale al piano primo sotto strada.



In tale occasione, la sottoscritta riusciva a completare la visione dei beni pignorati, raccogliendo tutte le informazioni tecniche necessarie all'espletamento dell'incarico e ponendo particolare attenzione a tutte le caratteristiche rilevanti per una corretta valutazione (verifica dei materiali, finiture, consistenza e stato di conservazione, ecc).

Per meglio documentare lo stato dei beni provvedeva a scattare varie foto, in parte allegate alla perizia (cfr. documentazione fotografica).

Nel contempo venivano effettuati gli accertamenti di tipo urbanistico presso gli uffici tecnici del Comune di Assisi con richieste di accesso atti inviate il 28/10/2025, 30/12/2025 e 17/02/2026 e ulteriori verifiche con l'ufficio contenzioso edilizio esperite in data 27/02/2026. Infine veniva acquisito il certificato di residenza dell'occupante ed eseguiti gli opportuni riscontri di tipo catastale e ipotecario al fine di raccogliere tutti gli elementi necessari per procedere alla stima dei beni.

A completamento delle operazioni, la scrivente eseguiva una ricerca per verificare la vivacità del mercato degli immobili del tipo trattato, nella zona dove questi sono ubicati.

Procedeva infine, e in modo analitico, alla stesura della presente relazione peritale.

2. INDIVIDUAZIONE E INDICAZIONE DEI BENI

DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA: il compendio immobiliare pignorato ubicato in Assisi (PG), Santa Maria degli Angeli, via Risorgimento n.23, è costituito da un appartamento al primo piano e da un garage al piano primo sottostrada compresi i diritti pro quota su tutte le parti del fabbricato comuni per legge o per destinazione ai sensi dell'art. 1117 CC. Si precisa che con il trasferimento dei beni sono compresi i proporzionali diritti su rata di terreno adibita corte pertinenziale comune di 265 mq censita al CT al foglio 99 particella 235.

STATO DI POSSESSO: il compendio immobiliare è di intera e piena proprietà



dell'esecutato [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] ivi residente (cfr. certificato contestuale di residenza e stato di famiglia; allegato n.2).

Oggetto di pignoramento è il diritto di intera piena proprietà.

ACCESSI: il compendio è situato in una zona prossima al centro di Santa Maria degli Angeli ottimamente servita e ben collegata (cfr. foto aerea; allegato n.3).

DATI CATASTALI: il compendio immobiliare è così censito:

- Catasto Fabbricati del comune di Assisi (PG):

– foglio n. 99, particella 218 subalterni 2-5, intestati a [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] (proprietà 1/1) con le seguenti caratteristiche (cfr. estratto di mappa, visure storiche per immobile, planimetrie u.i.u; allegati n. 4-5-6-7-8):

Fgl	Part	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita Euro
99	218	2	A/3	5	5,5 vani	Totale 104 mq. Totale escluse aree scoperte 101 mq	596,51
99	218	5	C/6	4	36 mq	55 mq	174,77

CONFINI: stessa proprietà, parti comuni a più lati, s.a..

Si precisa che:

- l'area di sedime del fabbricato cui appartengono le porzioni in oggetto e la corte pertinenziale comune sono censite al Catasto Terreni al foglio n.99 particella n.218, ente urbano della superficie di 275 mq, senza reddito (cfr. estratto di mappa e visura storica per immobile; allegati n.4-9);

- nel trasferimento dei beni sono compresi i proporzionali diritti sulla rata di terreno adibita a corte pertinenziale comune censita al Catasto Terreni al foglio n.99 particella n.235, intestata a [REDACTED] sopra generalizzato (proprietà 1/1) con le



seguenti caratteristiche: seminativo arborato di classe 1, della superficie di 265 mq, reddito dominicale € 2,01 e reddito agrario € 1,51 (cfr. estratto di mappa e visura storica per immobile; allegati n.4-10).

L'intestazione catastale del compendio immobiliare trova corrispondenza riguardo l'effettiva proprietà.

Si rende necessaria la regolarizzazione catastale con aggiornamento delle planimetrie u.i.u. previa regolarizzazione delle difformità edilizie (trasformazione dell'accesso carrabile in accesso pedonale e ampliamento dell'unità immobiliare al piano primo sottostrada).

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Sulla base della certificazione notarile in atti e dall'aggiornamento effettuato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, a nome dell'esecutato e sul compendio immobiliare oggetto di pignoramento a tutto il giorno **09/02/2026** (cfr. allegato n.11), risultano le seguenti iscrizioni ipotecarie.

contro:	2635	06/09/2012	██████████ ██████████	Ipoteca volontaria
---------	------	------------	--------------------------	-----------------------

Di seguito si riportano le caratteristiche salienti dell'atto:

- **Iscrizione n. 2635 del 06/09/2012:** Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Pettinacci Paolo Maria di Assisi del 6 agosto 2012 repertorio n. 253528/53213, iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 06 settembre 2012 al numero generale 19909 e al numero particolare 2635 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI SPOLETO S.P.A con sede a Spoleto (PG), codice fiscale 01943160547, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro ██████████ nato a ██████████ il ██████████ codice fiscale ██████████, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di relazione, per



importo totale di € 160.000,00 e capitale di € 80.000,00 durata 25 anni.

Circa le **trascrizioni contro**, a nome dell'esecutato e sul compendio immobiliare oggetto di pignoramento a tutto il giorno **09/02/2026** (cfr. allegato n.11), risulta la seguente formalità:

contro:	19288	22/09/2025	-Intesa San Paolo S.p.a.	Pignoramento
---------	-------	------------	--------------------------	--------------

Di seguito si riportano le caratteristiche salienti dell'atto:

- **Trascrizione n. 19288 del 22/09/2025:** Verbale di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Corte di Appello Perugia del 9 agosto 2025 repertorio n.3504, trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 22 settembre 2025 al numero generale 26283 e al numero particolare 19288 a favore di INTESA SAN PAOLO S.P.A. sede Torino (TO), codice fiscale 00799960158, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non si rileva la presenza di domande giudiziali e/o di altre trascrizioni pregiudizievoli.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI DA CANCELLARE A CURA DELLA PROCEDURA

- Iscrizione n. 2635/2012: ipoteca volontaria (soggetto debitore)
- Trascrizione n.19288/2025: verbale di pignoramento.

ULTERIORI INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

All'esecutato [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà gli



immobili oggetto della procedura sono pervenuti per COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 19850/15100 in data 05 settembre 2012, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Pettinacci Paolo Maria di Assisi (PG) del 06 agosto 2012, numero di repertorio 253527/53212, contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Alla signora [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà gli immobili oggetto della procedura erano pervenuti per DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn.2929/2317 in data 18 febbraio 1993, a seguito di atto giudiziario per Tribunale di Perugia del 25 gennaio 1993, numero di repertorio 459/88 contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/3 del diritto di proprietà, [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/3 del diritto di proprietà e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/3 del diritto di proprietà.

4. PRATICHE EDILIZIE

ACCERTAMENTI URBANISTICI E VINCOLI

L'area ove ricade il fabbricato cui appartengono le porzioni in oggetto è così classificata:

- **ZONA TB.5 -“ Tessuti di formazione recente prevalentemente residenziali in completamento”** - rispetto al P.R.G. vigente – Parte Operativa – art.3.3.2. delle NTA (cfr. allegato n. 10).

L'area è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

CONCESSIONI EDILIZIE, ABITABILITÀ - AGIBILITÀ, DOMANDE DI SANATORIA



A seguito delle richieste di accesso atti trasmesse per PEC in data 28/10/2025, 30/12/2025 e 17/02/2026 e dalle ricerche esperite presso gli uffici Tecnico e Contenzioso Edilizio del Comune di Assisi (PG), per il fabbricato cui appartengono le porzioni in oggetto, iniziato nella sua costruzione in data anteriore al 1° settembre 1967, risulta il seguente quadro autorizzativo:

- **Licenza edilizia protocollo n.17845 del 13/01/1961** (pratica 603/1960) per ampliamento abitazione a nome [REDACTED], [REDACTED] (cfr. allegato n.12).
- **Rinnovo Licenza edilizia** (pratica 603/1960) protocollo n.13080 del 24/07/1962 (cfr. allegato n.13).

Per la porzione in oggetto non sono stati reperiti condoni né provvedimenti autorizzativi in sanatoria né certificati di abitabilità/agibilità.

Si riferisce poi di altre pratiche reperite e relative alla porzione del piano terra non eseguita come di seguito descritte:

- Concessione n.91 del 20/02/1988 (Pratica 914/86) protocollo n.18587 per variazione di destinazione d'uso ad affittacamere di n.4 locali posti al piano rialzato a nome di [REDACTED] (cfr. allegato n.14).
- Autorizzazione di abitabilità n.114/88 del 08/02/1992 per la porzione al piano terra di cui alla concessione n.91/1988 (cfr. allegato n.15)

Dal confronto tra l'ultimo progetto autorizzato con la pratica 603/1960 e lo stato di fatto degli immobili oggetto di esecuzione si evidenziano difformità per trasformazione dell'accesso carrabile in accesso pedonale e ampliamento dell'unità immobiliare al piano primo sottostrada.

Tali interventi sono sanabili ai sensi dell'art.21, comma 4 del RR 2/2015 e dei costi si terrà conto in sede di valutazione con opportuna detrazione.



5. DESCRIZIONE ANALITICA

I beni oggetto di pignoramento rappresentano porzioni di un fabbricato residenziale su tre livelli oltre ad un piano seminterrato destinato a fondi e autorimesse (foto n.1-2-3-4).

Le unità immobiliari esegutate sono costituite da un appartamento al primo piano e da un garage al piano primo sottostrada attualmente adibito a taverna e fondo.

La struttura dell'edificio è in muratura portante di tufo, esternamente intonacata e tinteggiata con evidenti segni di degrado e necessita di interventi di straordinaria manutenzione. Gli infissi esterni sono in legno (con vetro singolo le finestre) dotati di avvolgibile. Sono presenti terrazzi con ringhiere arrugginite.

Il tetto in c.c.a. in opera è a capanna a falde sfalsate con manto di copertura in tegolcoppo. I canali di gronda e discendenti sono in lamiera.

L'ingresso comune è ubicato al piano terra dell'edificio in corrispondenza del prospetto principale frontestrada nord-ovest ed è delimitato da un portoncino in legno raggiungibile dalla corte comune tramite un vialetto pavimentato e uno scalino.

All'interno è presente il vano scala comune che collega i tre piani costituiti da tre unità immobiliari residenziali (foto n.5-6).

L'appartamento esegutato è ubicato al piano primo ed è dotato di portoncino di ingresso in legno con pannelli a riquadri (foto 6-7-8-9-10-11). L'interno è costituito da ingresso corridoio (7,40 mq circa), soggiorno (26,40 mq circa), cucina (13,70 mq circa), due camere (16,70 e 15,00 mq circa) e un bagno (7,00 mq circa) per una superficie utile interna complessiva pari a 72,50 mq circa e altezza di 3,00 ml circa. Sono poi presenti due terrazzi, di cui uno più piccolo con accesso dal soggiorno e affaccio sul frontestrada di 3,00 mq circa (foto n.1-2-11) e l'altro più grande con accesso dalle due camere e affaccio sul retro dell'edificio di 8,50 mq circa (foto n.3-4-12).

Le porte interne sono in legno verniciato in parte dotate di vetro; le pareti sono



intonacate e tinteggiate e il pavimento è in marmo tranne nel bagno dove i rivestimenti di pavimento e pareti sono in ceramica.

Gli impianti sono sotto traccia. Il riscaldamento è affidato a radiatori in ghisa attualmente privi di caldaia. I contatori di acqua e luce sono collocati all'interno in corrispondenza del vano ingresso comune al piano terra (foto n.5) mentre quello del gas, privo di utenza, si trova all'esterno nel prospetto ovest dell'edificio (foto n.1).

Il garage esecutato è posto al piano primo sottostrada ed è costituito da tre vani di cui due attualmente adibiti a taverna, rispettivamente di 30,00 mq e 9,00 mq circa e il terzo adibito a ripostiglio di 11,00 mq circa; il tutto per una superficie utile complessiva di 49,50 mq e altezza di 2,50 ml circa (foto n.4-12-13-14-15-16). L'ingresso è rappresentato da un portoncino in legno e vetro protetto da una tettoia in legno con lastra di copertura ondulata.

La corte pertinenziale comune (particella 218) si sviluppa intorno al fabbricato e sul lato frontestrada è adibita a posti auto non assegnati (foto n.1); la rata di terreno posta sul retro (particella 235) è anch'essa adibita a corte pertinenziale comune (foto n.4-12).

Le finiture e lo stato di manutenzione è appena sufficiente per l'appartamento e mediocre per i locali posti al piano primo sottostrada.

La consistenza del compendio immobiliare è stata rilevata a seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e sulla base della documentazione grafica disponibile.

Per il computo della superficie commerciale, si sono seguiti i criteri dettati dalla norma UNI 10750.

I valori ottenuti sono così riassunti:



Fg.	Part	Sub	Piano	Destinazione	Sup. m²	Coeff. di ponderazione	Sup.ponderata m²
99	218	2	1	Appartamento	72,50	1	72,50
				Terrazzi	11,50	0,25	2,87
				muri divisori	1,85	1	1,85
				Muri esterni e divisori comuni	8,50	0,50	4,25
	Totale piano primo						81,47
	218	5	1S	fondi	50,00	1	50,00
				Muri esterni e divisori comuni	7,50	0,50	3,75
	Totale piano primo sottostrada						53,75

Il valore della consistenza della porzione di fabbricato residenziale eseguita, espressa in superficie commercial, è pari a 81,47 mq che si arrotonda a 81,50 mq per l'appartamento al piano primo e 53,75 mq che si arrotonda a 54,00 per il garage adibito a fondi al piano primo sottostrada.

6. VALUTAZIONE

Per la valutazione del compendio immobiliare oggetto di esecuzione, il tecnico incaricato ritiene idoneo applicare l'aspetto economico del più probabile valore di mercato riferito all'attualità determinato mediante stima sintetico-comparativo, basato sulla comparazione o confronto con beni simili della zona, di cui si conoscono i più recenti valori di compravendita, anche di immobili venduti all'asta. La scrivente ha reperito i dati dalla consultazione di atti di compravendita di anni precedenti di immobili comparabili per caratteristiche a quelli in oggetto e ubicati in aree limitrofe (atto di compravendita del 21/03/2023, repertorio n.48418 trascritto il 29/06/2023 al n.13219 di formalità – fabbricato abitativo con corte esclusiva ad un valore medio di € 700,00/mq circa) e dai dati di mercato presso professionisti, studi tecnici e agenzie immobiliari della zona, raccogliendo informazioni in merito ai dati metrici e valutativi utili ai fini della



stima. Sono poi stati analizzati i dati delle quotazioni immobiliari riportati nel listino immobiliare della CCIAA (III° trimestre 2025 abitazioni in semiperiferia da ristrutturare 600 a 800 €), i dati OMI (I° semestre 2025 abitazioni civili da 860 € a 1.200 €) e i dati del Borsino Immobiliare (abitazioni in stabili di fascia media da 860 € a 1.157 €) confrontando e riparametrando i dati così ottenuti con quelli già in possesso della scrivente.

L'elemento comune di confronto tra i beni simili considerati e i beni oggetto di stima, è il metro quadrato, riferito alla superficie commerciale come sopra calcolata. Con questo procedimento si è addivenuti alla determinazione dei prezzi medi di compravendita, registrati negli ultimi mesi, per immobili con caratteristiche simili a quelle dei beni pignorati. I valori registrati, per le tipologie d'uso evidenziate, sono stati i seguenti:

- Appartamento al piano primo: da 750,00 €/mq a 950,00 €/mq
- Fondi al piano primo sottostrada: da 220,00 €/mq a 270,00 €/mq

Moltiplicando i valori medi unitari sopra determinati per le relative superfici commerciale, si ottiene il valore di mercato del bene oggetto di stima cui è stata applicata una riduzione di valore del 10% che tiene conto delle finiture, dello stato di manutenzione e conservazione, delle pratiche di regolarizzazione edilizia e catastale, del rilascio dell'agibilità, della necessità dell'APE e infine della mancanza di garanzie per vizi occulti.

Di seguito è riportato il conteggio estimativo del lotto.

LOTTO UNICO	Mq	€/mq	Totale €
appartamento al piano primo	81,50	850,00	69.275,00
fondi al piano primo sottostrada	54,00	250,00	13.500,00
Totale			82.775,00
Detrazione del 10%			- 8.277,50
VALORE LOTTO UNICO			74.497,50

Si stima pertanto per il LOTTO UNICO, un valore di base d'asta dei diritti di piena proprietà pari a € 74.497,50 che si arrotonda a € 74.500,00 (euro



settantaquattromilacinquecento/00).

Quanto innanzi descritto si intende nella sua attuale consistenza, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente i beni si trovano, con tutte le relative pertinenze ed accessioni, usi e diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive di cui si giovano e/o sono gravati, nonché con tutti i diritti e patti a favore e contro.

Il tutto comprensivo dei diritti pro quota su tutte le parti del fabbricato comuni per legge o per destinazione ai sensi dell'art. 1117 CC e sulla rata di terreno adibita a corte pertinenziale comune censita al Catasto Terreni al foglio n.99 particella n.235.

7. FORMAZIONE DEI LOTTI

La scrivente ritiene che il compendio immobiliare, da un punto di vista economico, logistico e di commerciabilità, debba formare **UN UNICO LOTTO.**

8. ALLEGATI

- 0) Documentazione fotografica
- 1) Comunicazione inizio operazioni peritali e sopralluogo
- 2) Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia
- 3) Foto aerea formaps
- 4) Estratto di mappa
- 5) Visura storica per immobile – CF 99, particella n.218 sub.2
- 6) Visura storica per immobile – CF 99, particella n.218 sub.5
- 7) Planimetria u.i.u– CF 99, particella n.218 sub.2
- 8) Planimetria u.i.u– CF 99, particella n.218 sub.5
- 9) Visura storica per immobile – CT 99, particella n.218
- 10) Visura storica per immobile – CT 99, particella n.235



- 11) Estratto P.R.G. vigente parte operativa, art. 3.3.2. delle NTA
- 12) Licenza edilizia protocollo n.17845 del 13/01/1961 (pratica 603/1960)
- 13) Rinnovo Licenza edilizia (pratica 603/1960) protocollo n.13080 del 24/07/1962
- 14) Concessione n.91 del 20/02/1988 (Pratica 914/86)
- 15) Autorizzazione di abitabilità n.114/88
- 16) Aggiornamento ispezione ipotecaria del 09/02/2026

Tanto si doveva riferire riguardo all'incarico ricevuto.

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

Con osservanza

Perugia, 28 febbraio 2026

L'esperto stimatore

dr. agr. Antonella LUNA



