

TRIBUNALE DI PERUGIA
Terza Sezione Civile
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 196/2020

promossa da:

[REDACTED]

contro :

[REDACTED]

Giudice Esecuzione: **Dott.ssa Sara Fioroni**

Udienza del 16.07.2026

Perugia, 30 giugno 2026

RELAZIONE DI STIMA DELLA QUOTA DI 1/2 DEI BENI AI LOTTI 1 E 2

L'Esperto Incaricato

Geom. Fabio Bulagna



Con ordinanza del 28.04.2026 (Allegato 01) il Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, Dott.ssa Sara Fioroni, incaricava il sottoscritto Geometra Fabio Bulagna -

[REDACTED] - già nominato esperto consulente tecnico per la valutazione dei beni immobili pignorati nella procedura n. 196/2020, promossa dalla [REDACTED] contro [REDACTED] - di provvedere "a stimare la quota di 1/2 dei beni di cui ai lotti n. 1 e n. 2 in titolarità di [REDACTED] e a verificare se i beni facenti parte dei predetti lotti siano o meno comodamente divisibili".

Lo scrivente verificato che non sono intervenuti cambiamenti nei beni descritti nella relazione di stima del 17 gennaio 2022, in ottemperanza al mandato ricevuto, completando tutte le operazioni necessarie, in base ai dati acquisiti e successivamente elaborati, ha redatto la presente relazione tecnica estimativa, composta dei seguenti capitoli:

IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

- Dati catastali	pag. 2
- Indagini urbanistiche	pag. 3
- Provenienze	pag. 3
- Gravami	pag. 3
- Contratti	pag. 4
- Criterio di stima	pag. 4

LOTTO N. 1

- Dati Immobile	pag. 6
- Descrizione	pag. 7
- Valutazione	pag. 8

LOTTO N. 2

- Dati Immobile	pag. 10
- Descrizione	pag. 10
- Valutazione	pag. 11
- Riepilogo	pag. 12

IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI**Dati Catastali (Allegato 02)**

In riferimento alle visure aggiornate in data 29/06/2026 si conferma che gli immobili risultano intestati a:

- [REDACTED] per la piena proprietà in ragione di 1/2 ciascuno, in regime di comunione dei beni, come di seguito descritte.

Catasto Fabbricati del Comune di Gualdo Tadino, foglio 100:

- part. 406 sub. 3, Categoria C/6, Classe 2^A, Consistenza 27 mq., Superficie Catastale 30 mq., Rendita €. 41,83;
- part. 406 sub. 5, Categoria A/3, Classe 3^A, Vani 6, Superficie Catastale 136 mq., Rendita €. 356,36;
- part. 406 sub. 7, Categoria A/3, Classe 3^A, Vani 5,5, Superficie Catastale 103 mq., Rendita €. 326,66;

costituiti da due unità immobiliari abitative ai piani terra e primo, da un fondo, una cantina, una legnaia ed un garage al piano seminterrato, in una porzione di edificio residenziale, con accessi dalla corte comune esterna e dalla scala condominiale.

I beni risultano regolarmente inseriti in mappa ed accatastati, sono utilizzati come abitazione dalla famiglia dell'esecutato [REDACTED]

- part. 407 sub. 2, Categoria A/3, Classe 2^A, Vani 3,5, Superficie Catastale 63 mq., Rendita €. 177,14;

costituito da una unità immobiliare abitativa al piano terra con una stalla al piano seminterrato, in una porzione di edificio residenziale, con accessi indipendenti dalla corte comune esterna e con uso comune del forno al sub. 1.

Il bene risulta regolarmente inserito in mappa ed accatastato, sono utilizzati come abitazione dai familiari dell'esecutato S. [REDACTED]

Catasto Terreni del Comune di Gualdo Tadino, foglio 100:

- part. 403, Qualità Seminativo, Classe 3^A, Superficie 1950 mq., Reddito Dominicale €. 3,93, Reddito Agrario €. 8,06;
- part. 405, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3^A, Superficie 680 mq., Reddito Dominicale €. 1,37, Reddito Agrario €. 2,63;
- part. 356, Ente Urbano, Superficie 1741 mq., senza Rendite;

I beni risultavano costituiti da terreni in vari corpi e diverse colture, regolarmente censiti in mappa, così come riscontrato nello stato dei luoghi.

Indagini Urbanistiche

Non sono intervenute variazioni nei titoli abilitativi rilasciati per i fabbricati, nelle destinazioni Urbanistiche dei terreni e si conferma quanto precedentemente descritto nella relazione del 17 gennaio 2022.

Provenienze

I beni pignorati, sono giunti agli esecutati S. [REDACTED] attraverso gli atti già descritti nella relazione del 17 gennaio 2022:

Gravami (Allegato 03)

Ad integrazione delle ispezioni ipotecarie allegate alla relazione di stima del 17.01.2022 si rilevano le seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE del 27.04.2023 – Registro Part. 8417 Registro Gen. 12171
Pubblico ufficiale GALLETTI MARCO
Repertorio 42618/20441 del 20.04.2023

ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE MATRIMONIALE DI SEPARAZIONE DEI BENI;

Contratti

Non sono intervenute variazioni ed i fabbricati colpiti da pignoramento, sono occupati per la residenza delle famiglie degli esecutati [REDACTED] [REDACTED] mentre gli annessi ed i terreni sono utilizzati dagli stessi esecutati e loro familiari per esercitare l'attività agricola, pertanto non risultano atti pregiudizievoli di affitto o comodato d'uso sui beni.

Criterio di Stima

A suo tempo per esepire l'incarico ricevuto, lo scrivente aveva eseguito le seguenti indagini:

- rilevamento delle dimensioni dei beni;
- individuazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- indagini ad esame delle condizioni di mercato;
- accessi e ricerche presso gli Uffici Comunali, Provinciali, Catastali, Ufficio del Registro, Conservatoria dei Registri Immobiliari, per assumere ogni necessaria informazione;
- elaborazione e studio dei dati raccolti con individuazione della metodologia di stima;
- valutazione.

Dall'aggiornamento di tali indagini, in conformità ai criteri di stima e attenendosi al principio dell'ordinarietà e della concretezza, tenendo sempre conto di tutti gli elementi e le circostanze che possono influire sui valori finali (ubicazione, servizi, accessi, esposizione, orientamento, altitudine, tipo di terreno, ecc.), lo scrivente conferma l'adozione del metodo di stima sintetico – comparativo, che raffronta gli immobili in esame, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri beni simili della zona, che sono stati oggetto di recenti valutazioni o

compravendite.

La valutazione, che include anche impianti, pertinenze ecc. tiene conto di tutti gli elementi e circostanze esposte nella presente relazione, con particolare riferimento alle "Indagini Urbanistiche" e anche se viene effettuata su un parametro di superficie, deve comunque intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano. La superficie commerciale vendibile è stata determinata secondo la norma UNI 10750-2005 e il D.P.R. n. 138/98 allegato C, ovvero:

- a. il 100% delle superfici calpestabili;
- b. il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali esterne, fino ad uno spessore di cm. 50;
- c. il 50% delle superfici delle pareti portanti perimetrali confinanti, fino ad uno spessore massimo di cm. 25;

mentre per il computo delle superfici non residenziali e scoperte sono state utilizzate le seguenti ponderazioni:

- il 35% delle superfici di portici coperti;
- il 25% delle superfici di terrazzi scoperti;

E' prassi consolidata utilizzare le seguenti ponderazioni per le altre destinazioni:

- il 33% delle superfici di locali accessori (fondi cantine) interrati;
- il 50% delle superfici dei garage e rimesse;
- il 10% delle superfici di giardini ed aree scoperte esclusive.

La valutazione, che include anche impianti, pertinenze ecc. tiene conto di tutti gli elementi e le circostanze esposte nella presente relazione, anche se viene effettuata su un parametro di superficie e/o potenziale volume, deve comunque intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano.

Nell'indagine di mercato è emerso un evidente calo dei valori unitari al metro quadrato nelle compravendite dei fabbricati, mentre sono rimasti invariati i valori agricoli dei terreni agricoli per tipo di coltura pubblicati dalla Regione Umbria con Bollettino Ufficiale del 25.02.2026, per la Regione Agraria n. 2, propria delle località Valtopina, Foligno, Fossato di Vico, Gualdo Tadino, Nocera Umbra e Sigillo.

Posto quanto precede, dopo aver esaminato la consistenza e le caratteristiche della proprietà in stima, il sottoscritto relaziona un aggiornamento dei lotti n.1 e 2.

LOTTO N. 1

Dati Immobile

Il lotto consiste in una porzione di edificio residenziale plurifamiliare costituito da due unità immobiliari abitative ai piani terra e primo, con garage fondo, cantina e legnaia al piano seminterrato, con diritti sulla corte comune e sulla scala condominiale. Fanno parte del lotto anche i terreni sottostanti, tutto in località Voltole nel Comune di Gualdo Tadino, così individuato:

- **DATI TOPONOMASTICI:**

Località Voltole.

- **DATI CATASTALI:**

Catasto Fabbricati

Foglio 100 part. 406 sub. 3, Cat. C/6, Classe 2[^], Consistenza 27 mq., Superficie Catastale 30 mq., rendita €. 41,83 – per intero;

Foglio 100 part. 406 sub. 5, Cat. A/3, Classe 3[^], Consistenza 6 vani, Superficie Catastale 136 mq., rendita € 356,36 – per intero;

Foglio 100 part. 406 sub. 7, Cat. A/3, Classe 3[^], Consistenza 5.5 vani, Superficie Catastale 103 mq., rendita € 326,66 – per intero.

Catasto Terreni

Foglio 100 part. 403, Qualità Seminativo, Classe 3^A, Superficie 1950 mq.,

Reddito Dominicale €. 3,93 Reddito Agrario €. 8,06 – per intero;

Foglio 100 part. 405, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3^A, Superficie 680

mq., Reddito Dominicale €. 1,37 Reddito Agrario €. 2,63 – per intero;

Foglio 100 part. 356, Ente Urbano CORTE COMUNE con la part. 407.

- CONFINI:

[REDACTED]

[REDACTED] Provincia di Perugia, aree e parti comuni.

- CONTRATTI:

Non risultano atti pregiudizievoli regolarmente registrati all'Agenzia delle Entrate di Perugia.

- CONDOMINIO:

Non esiste.

Descrizione

Bene di pertinenza [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, su due unità immobiliari residenziali al piano terra e primo, con garage, fondo, cantina e legnaia al piano seminterrato di un edificio, con uso del vano scala condominiale, sito nel Comune di Gualdo Tadino, località Voltole.

L'edificio realizzato con struttura in muratura portante, solai e copertura in latero cemento, si presenta in ottime condizioni, anche perché è stato oggetto di un intervento di miglioramento e riparazione danni prodotti dal sisma del 26.09.1997 con Ordinanza n. 61/97.

L'unità immobiliare residenziale, posta al piano terra, è costituita da una cucina, sala, due camere, disimpegno e bagno, con terrazzo e balcone.

Al piano primo di sottotetto, l'altro appartamento è costituito da sala, cucina, tre

camere e da un wc al quale si accede dal vano scala.

Al piano seminterrato i locali rilevati risultano essere utilizzati come garage, fondo, cantina e legnaia, si accede ad essi, oltre che dalla scala condominiale anche direttamente dall'esterno. Nel complesso, le unità immobiliari, si presentano in buono stato, con controfinestre esterne in alluminio e avvolgibili, pavimenti e rivestimenti in ceramica, risultano presenti e funzionanti i sanitari, le porte e le finiture interne, mentre gli impianti risultano funzionanti e le utenze allacciate. La superficie commerciale totale residenziale del piano terra risulta essere di mq. 101,77, con un'altezza utile interna uniforme di m. 2,90, quella totale residenziale del piano primo di mq. 106,35, con un'altezza utile interna media di m. 2,20.

La superficie scoperta del terrazzo e del balcone risulta di mq. 35,50, mentre quella destinata a fondo, cantina e legnaia risulta di mq. 107,04 con un'altezza interna uniforme di m. 2,90, quella del garage risulta pari a mq. 30,16, con un'altezza interna uniforme di m. 2,90.

Fanno parte del lotto n.1 anche i terreni limitrofi sottostanti della superficie di mq. 1950 come Seminativo e di mq. 680 come seminativo arborato.

Valutazione (Allegato 04.1)

Il valore di mercato dei fabbricati verrà determinato con il procedimento "sintetico comparativo", basato sul confronto con i valori unitari al mq. di immobili simili, della medesima tipologia e/o della medesima utilità funzionale e della stessa zona.

Sulla scorta delle anzidette ricerche e considerazioni, in base all'andamento delle quotazioni immobiliari nel Comune di Gualdo Tadino, che negli ultimi anni si sono considerevolmente ridotte rispetto alla relazione di stima precedente, lo scrivente ritiene congruo applicare un valore unitario medio per le destinazioni residenziali di €. 490,00 al metro quadrato, al quale si applicano le opportune detrazioni,

come segue:

Fabbricati:

Residenziale piano terra	mq. 101,77 x €/mq. 490,00	= €.	49867,30
Residenziale piano primo	mq. 106,35 x €/mq. 490,00	= €.	52111,50
Terrazzo e balcone piano terra	mq. 35,50 x €/mq. 490,00 x 0.25	= €.	4348,75
Non residenziale garage	mq. 30,16 x €/mq. 490,00 x 0.50	= €.	7389,20
<u>Non res. fondi cantina legnaia</u>	<u>mq. 107,04 x €/mq. 490,00 x 0.33</u>	<u>= €.</u>	<u>17308,37</u>
Totale fabbricati		= €.	131025,12

Terreni:

Part. 403:	Seminativo	ha 0,1950 x €.	8000,00/ha	= €.	1560,00
<u>Part. 405:</u>	<u>Seminativo Arborato</u>	<u>ha 0,0680 x €.</u>	<u>10000,00/ha</u>	<u>= €.</u>	<u>680,00</u>
<u>Totale terreni</u>				<u>= €.</u>	<u>2240,00</u>
Sommano				= €.	133265,12

La part. 356 non viene valutata in quanto ente urbano che costituisce di fatto la corte comune a tutta la part. 407, ovvero ai beni colpiti e non colpiti da pignoramento.

Tenuto conto dello stato dei luoghi, della vetustà e dello stato generale dei beni, della località, dei servizi e come nella relazione precedente, lo scrivente ritiene congruo applicare una riduzione del 15% al valore su indicato, pertanto si determina:

€. 133265,12 x 0,85 = €. 113275,35 che arrotondato ad €. 113000,00 rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni immobili costituenti il lotto n. 1, pertanto **la quota di 1/2 in titolarità [REDACTED] ha un valore di €.** 56500,00 (Euro Cinquanteseimilacinquecento/00).

Lo scrivente ritiene che il suddetto lotto possa essere comodamente divisibile in quanto già costituito da due unità immobiliari residenziali (part.406 sub.5 e part.

406 sub.7) aventi ingresso e fruibilità indipendente dalla scala comune potendo ed eventualmente attribuire il garage part. 406 sub.3 e i terreni part. 403 e 405 in modo equo.

LOTTO N. 2

Dati Immobile

Il lotto consiste in una porzione di edificio residenziale costituito da una unità immobiliare abitativa al piano terra ed una stalla/magazzino al piano seminterrato, aventi accessi diretti dall'esterno e con diritti sulla corte e sul forno comuni, in località Voltole nel Comune di Gualdo Tadino, così individuato:

- DATI TOPONOMASTICI:

Località Voltole.

- DATI CATASTALI:

Catasto Fabbricati

Foglio 100 part. 407 sub. 2, Cat. A/3, Classe 2[^], Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale 63 mq., rendita €. 177,14 – per intero;

- CONFINI:

[REDACTED] aree e parti comuni.

- CONTRATTI:

Non risultano atti pregiudizievoli regolarmente registrati all'Agenzia delle Entrate di Perugia.

- CONDOMINIO:

Non esiste.

Descrizione

Bene di pertinenza di [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, su unità immobiliare residenziale al piano terra, con stalla/magazzino al piano seminterrato di un edificio isolato, sito nel Comune

di Gualdo Tadino, località Voltole.

L'edificio realizzato con struttura in muratura portante, solai e copertura in latero cemento, si presenta in sufficienti condizioni, non presenta lesioni, dissesti o cedimenti.

L'unità immobiliare residenziale, posta al piano terra, è costituita da ingresso, cucina, bagno e una camera, mentre il locale al piano seminterrato è risultato non accessibile. Nel complesso, l'unità immobiliare, si presenta in sufficiente stato, con controfinestre esterne in alluminio e avvolgibili, pavimenti e rivestimenti in ceramica, risultano presenti e funzionanti i sanitari, le porte e le finiture interne, mentre gli impianti risultano funzionanti e le utenze allacciate. La superficie commerciale totale residenziale del piano terra risulta essere di mq. 53,74, con un'altezza utile interna uniforme di m. 2,70, mentre quella della stalla magazzino al piano seminterrato risulta di mq. 49,00 con un'altezza interna uniforme di m. 3,00, (catastale)

Valutazione (Allegato 04.2)

Il valore di mercato dei fabbricati verrà determinato con il procedimento "sintetico comparativo", basato sul confronto con i valori unitari al mq. di immobili simili, della medesima tipologia e/o della medesima utilità funzionale e della stessa zona.

Sulla scorta delle anzidette ricerche e considerazioni, in base all'andamento delle quotazioni immobiliari nel Comune di Gualdo Tadino, si ritiene congruo applicare un valore unitario medio per le destinazioni residenziali di €. 490,00 al metro quadrato, al quale si applicano le opportune detrazioni, come segue:

Fabbricati:

Residenziale piano terra mq. 53,74 x €/mq. 490,00 = €. 26332,60

Non residenziale stalla magaz. mq. 49,00 x €/mq. 490,00 x 0.33 = €. 7923,30

Totale fabbricati

= €. 34255,90

Anche in questo caso, tenuto conto dello stato dei luoghi, della vetustà e dello stato generale dei beni, della località e dei servizi, lo scrivente ritiene congruo applicare una riduzione del 15% al valore su indicato, pertanto si determina:

€. 34255,90 x 0,85 = €. 29117,51 che arrotondato ad €. 29000,00 rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni immobili costituenti il lotto n. 2, pertanto la quota di 1/2 in titolarità di [REDACTED] ha un valore di €. 14500,00 (Euro Quattordicimilacinquecento/00).

Lo scrivente ritiene che il suddetto lotto non possa essere comodamente divisibile in quanto costituito da unica unità immobiliare residenziale al piano terra e non residenziale al piano seminterrato (part.407 sub.2) aventi entrambi unico ingresso dall'esterno.

RIEPILOGO

Gli importi delle quote in titolarità di [REDACTED] risultano:

valore di mercato 1/2 del Lotto 1	€.	56.500,00
valore di mercato 1/2 del Lotto 2	€.	14.500,00

Conclusioni

Lo scrivente esperto incaricato, a conclusione della presente relazione, ritenendo di aver obiettivamente ed esaurientemente risposto alla richiesta, rimane a disposizione dell' Ill.mo Sig. Giudice e delle parti per ogni eventuale chiarimento.

La presente relazione si compone di:

- n. 12 pagine dattiloscritte;
- n. 04 allegati;
- n. 30 foto a colori.

Perugia, 30 giugno 2026

L'esperto incaricato, Geom. Fabio Bulagna



