

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

Nella procedura esecutiva n. 195/2025 R.G. Es.

promossa da

PENELOPE SPV S.r.l.

(Avv. Marco Tucci)

contro

=====

PERIZIA DI STIMA

=====

Illustrissimo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Sara Fioroni; nel procedimento immobiliare promosso da PENELOPE SPV S.r.l., esecutante rappresentata dall'Avv. Marco Tucci, contro il Sig. #####, esecutato, con ordinanza del 28 ottobre 2025, ha nominato il sottoscritto Dott. Ing. Marco Pauselli, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Perugia con il numero A694 e con studio in Via della Primula n. 22 a Perugia, quale Esperto Stimatore.

Il sottoscritto in data 31 ottobre 2025, accettava l'incarico e giurava di "bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli".

Qui di seguito i quesiti tecnici ai quali rispondere:

- 1. PROVVEDA L'ESPERTO PRIMA DI OGNI ALTRA ATTIVITÀ A CONTROLLARE LA COMPLETEZZA**

**DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, COMMA 2°
C.P.C., 498 COMMA 2° E 599 COMMA 2°,
SEGNALANDO IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE
QUELLI MANCANTI O INIDONEI;**

- 2. QUALORA L'ESPERTO ABBIA VERIFICATO CHE
LA SUDETTA 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, DELL'INIZIO DELLE OPERAZIONI
PERITALI, DA INTRAPRENDERSI ENTRO 30
GIORNI DAL CONFERIMENTO DELL'INCARICO;**

- 3. PROVVEDA QUINDI:**

**ALL'ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI
OGGETTO DEL PIGNORAMENTO SECONDO LE
RISULTANZE DEI PUBBLICI REGISTRI
IMMOBILIARI, COMPRENSIVA DEI CONFINI, E
DELL'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 NELL'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, IDENTIFICANDO 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 O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE DISTINGUENDO TRA QUELLI CHE RESTERANNO

A CARICO DELL'ACQUIRENTE (AD ES. DOMANDE GIUDIZIALI, ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA, CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE, PESI O LIMITAZIONI D'USO, ONERI REALI, OBBLIGAZIONI *PROPTER REM*, SERVITÙ, USO, ABITAZIONE, VINCOLI DERIVANTI 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 ELENANDO CIASCUN ATTO DI
ACQUISTO, CON INDICAZIONE DEI SUOI
ESTREMI (DATA, NOTAIO, DATA E NUMERO DI
REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE), E CIÒ
ANCHE SULLA SCORTA DELLA EVENTUALE
RELAZIONE NOTARILE PRODOTTA DAL
CREDITORE PROCEDENTE;**

**ALLA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E
URBANISTICA DEL BENE, NONCHÉ
DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI
AGIBILITÀ DELLO STESSO PREVIA
ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
PREVISTO DALLA VIGENTE NORMATIVA. IN
CASO DI ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE, AD
INDICARE L'EVENTUALE SANABILITÀ AI SENSI
DELLE LEGGI NN. 47/85 E 724/94 E
DELL'ARTICOLO 36 DEL DECRETO DEL
PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA DEL 06
GIUGNO 2001, N. 380 E GLI EVENTUALI COSTI**

**DELLA STESSA, CHE POTRANNO ESSERE
CONSIDERATI NELLA STIMA DEL PREZZO;
ALTRIMENTI, LA VERIFICA SULL'EVENTUALE
PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO,
INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA
NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE
L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO
DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL
CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E
LE EVENTUALI OBLAZIONI GIÀ CORRISPOSTE O
DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, LA
VERIFICA, AI FINI 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 DELL'ARTICOLO 46, COMMA
QUINTO DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA
REPUBBLICA DEL 06 GIUGNO 2001, N. 380,
SPECIFICANDO IL COSTO PER IL
CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA;
ASSUMENDO LE OPPORTUNE INFORMAZIONI
PRESSO GLI UFFICI COMUNALI COMPETENTI;
TUTTI I COSTI IPOTIZZABILI PER LA**

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA O CATASTALE SARANNO QUINDI INDICATI DAL PERITO E CONSIDERATI AI FINI DELLA STIMA; AD ESPRIMERE IL PROPRIO MOTIVATO PARERE SULLA OPPORTUNITÀ DI DISPORRE LA VENDITA IN UNO O PIÙ LOTTI E, IN CASO AFFERMATIVO, PROCEDERE ALLA FORMAZIONE DI UNO O PIÙ LOTTI (PREFERIBILMENTE IL MINOR NUMERO POSSIBILE, IN MODO DA CONTENERE COSTI ED OPERAZIONI). NEL CASO IN CUI LA FORMAZIONE DI PIÙ LOTTI COMPORTI ATTIVITÀ NECESSARIE PER IL FRAZIONAMENTO, IL PERITO INDICHERÀ COMUNQUE NELLA PERIZIA IL VALORE DI UN LOTTO COMPRENSIVO DEGLI IMMOBILI NON FRAZIONATI, NEL CASO CHIEDENDO AUTORIZZAZIONE AL G.E. DI PROCEDERE AD EFFETTUARE IL FRAZIONAMENTO NECESSARIO PER FORMARE PIÙ LOTTI ED ALLEGANDO ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA I TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE; A DESCRIVERE ANALITICAMENTE CIASCUNO DEI BENI COMPRESI NEL LOTTO [UN PARAGRAFO PER CIASCUN IMMOBILE, CIASCUNO DI ESSI INTITOLATO “DESCRIZIONE

ANALITICA DEL (APPARTAMENTO, CAPANNONE ECC.) CON RIFERIMENTO ALLA LETTERA CHE CONTRADDISTINGUE L'IMMOBILE NEL PARAGRAFO "IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA" DI CUI SUB. 2)]; AD INDICARE LA TIPOLOGIA DEL BENE, L'ALTEZZA INTERNA UTILE, LA COMPOSIZIONE INTERNA; AD INDICARE IN FORMATO TABELLARE, PER CIASCUN LOCALE, LA SUPERFICIE NETTA, IL COEFFICIENTE UTILIZZATO AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE, LA SUPERFICIE COMMERCIALE MEDESIMA, L'ESPOSIZIONE, LE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE; AD INDICARE NEI MEDESIMI PARAGRAFI ALTRESÌ LE CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL BENE E LE CARATTERISTICHE INTERNE DI CIASCUN IMMOBILE (INFISSI, TRAMEZZATURE INTERNE, PAVIMENTAZIONI, 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, 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 SUDETTI
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 COSTO 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 DELLA CONDIZIONE DI REGOLARITÀ (O
MENO) AMMINISTRATIVA, E DI STATO LIBERO O
MENO ESPONENDO ALTRESÌ ANALITICAMENTE
GLI ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA,
PRECISANDO TALI ADEGUAMENTI IN MANIERA
DISTINTA PER LO STATO D'USO E
MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI
DALLA PROCEDURA E LA ASSENZA DI GARANZIA
PER VIZI OCCULTI NONCHÉ PER EVENTUALI
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE, LA NECESSITÀ
DI BONIFICA DA EVENTUALI RIFIUTI TOSSICI O
NOCIVI; ALTRI ONERI O PESI; E PREFIGURANDO
LE TRE DIVERSE IPOTESI IN CUI EVENTUALI
ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA O
CATASTALE O PER LA BONIFICA DA EVENTUALI
RIFIUTI SIANO ASSUNTI DALLA PROCEDURA
OVVERO SIANO ASSUNTI DALLA PROCEDURA
LIMITATAMENTE AGLI ONERI DI
REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-
CATASTALE, OVVERO SIANO LASCIATI
INTERAMENTE A CARICO DELL'ACQUIRENTE;
DOVRÀ ESSERE INDICATO IL VALORE DI
CIASCUN CESPITE, ANCHE IN CASO SIANO
COMPRESI NELLO STESSO LOTTO.**

AD IDENTIFICARE, NEL CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA, I COMPROPRIETARI E A VALUTARE LA SOLA QUOTA, TENENDO CONTO DELLA MAGGIOR DIFFICOLTÀ DI VENDITA PER LE QUOTE INDIVISE, E AD ESPRIMERE IL PROPRIO MOTIVATO PARERE SULLA COMODA DIVISIBILITÀ DEL BENE, IDENTIFICANDO, IN CASO AFFERMATIVO, GLI ENTI CHE POTREBBERO ESSERE SEPARATI IN FAVORE DELLA PROCEDURA; A PREDISPORRE, QUALORA RITENGA IL BENE NON COMODAMENTE DIVISIBILE, PROVVEDA AD INDICARE I RISPETTIVI TITOLI DI PROVENIENZA DI TUTTI I COMPROPRIETARI E LE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI A LORO CARICO NEL VENTENNIO ANTECEDENTE, ANCHE EVENTUALMENTE PREDISPONENDO UNA BOZZA DI ORDINANZA DI DIVISIONE SECONDO IL MODELLO REPERIBILE IN CANCELLERIA;

AD ALLEGARE A CIASCUNA RELAZIONE DI STIMA ALMENO DUE FOTOGRAFIE ESTERNE DEL BENE E ALMENO DUE INTERNE, NONCHÉ LA PLANIMETRIA DEL BENE, VISURA CATASTALE ATTUALE, COPIA DELLA CONCESSIONE O

LICENZA EDILIZIA E ATTI DI SANATORIA, IL CERTIFICATO DI DEFINITA VALUTAZIONE E LA RESTANTE DOCUMENTAZIONE NECESSARIA, INTEGRANDO, SE DEL CASO, QUELLA PREDISPOSTA DAL CREDITORE; IN PARTICOLARE, A DEPOSITARE, OVE NON IN ATTI, COPIA DELL'ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE E COPIA DELL'EVENTUALE CONTRATTO DI LOCAZIONE E VERBALE DELLE DICHIARAZIONI DEL TERZO OCCUPANTE;

A PROCEDERE AD ACCESSO FORZOSO, AUTORIZZANDO 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 G.E. DELLA INTENZIONE DI PROCEDERE ALL'ACCESSO FORZOSO.

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 DEP G.E.).

IN CASO DI OGGETTIVA 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 REVOCA DELL'INCARICO E DELLA SEGNELAZIONE AL PRESIDENTE DEL TRIBUNALE PER LA EVENTUALE

CANCELLAZIONE DALL'ELENCO DEGLI ESPERTI STIMATORI.

Il Sig. Giudice disponeva che il creditore procedente, entro trenta giorni dalla comunicazione del provvedimento di nomina, versi allo scrivente a titolo di acconto spese future, la somma di €. 600,00 rimborsabili in prededuzione in sede di riparto. Dispone altresì che qualora il Perito Stimatore non abbia ricevuto nel termine indicato il fondo spese da parte del procedente trasmetta immediatamente gli atti al G.E. per le valutazioni ex art. 630 c.p.c., autorizzando lo stesso, in tal caso, a non effettuare o proseguire le operazioni peritali dal giorno di trasmissione degli atti al G.E..

L'esperto, terminata la relazione, come previsto dall'art. 173 bis d.a. del c.p.c., dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nel termine di almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento s 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. Nello stesso termine sino a 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. il perito dovrà procedere al deposito telematico presso la Cancelleria del

Giudice dell'Esecuzione dei seguenti atti:

- In formato rigorosamente PDF nativo testuale della perizia, senza allegati;
- File denominato "Perizia" (in formato word) contenente la relazione peritale;
- Ulteriore copia della perizia denominata "copia perizia Privacy", con omissis dei dati personali del debitore e di eventuali terzi (anche delle fotografie, con appositi oscuramenti);
- Gli allegati alla perizia quali singoli allegati, ciascuno denominato con descrizione sintetica del documento (le foto potranno essere contenute in un unico file);
- Quale ulteriore eventuale allegato, in formato word, bozza di ordinanza di vendita in cui dovranno essere riportati per ciascun lotto i seguenti dati: la corretta e attuale indicazione dei dati catastali, dei confini, dell'ubicazione degli immobili, l'esatta descrizione dei diritti che vengono posti in vendita, precisando per ciascuno immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascuno esecutato con l'indicazione sintetica della presenza di eventuali vincoli o gravami giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità o meno di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, lo stato di occupazione e gli estremi dell'eventuale titolo di occupazione (contratto di affitto o locazione).

Contestualmente al deposito telematico dovrà riconsegnare in

Cancelleria la documentazione tecnica in suo possesso e una copia di cortesia di quanto già depositato telematicamente (e comunque non oltre 7 giorni oltre lo stesso).

In assenza di provvedimenti espressi dal G.E. o di altri giudici competenti il perito stimatore non potrà interrompere o sospendere le operazioni peritali, neppure in presenza di richieste delle parti o di terzi.

Si autorizza il C.T.U., al fine dell'incarico conferito, ad accedere ad ogni documento mancante concernente gli immobili pignorati, necessario o utile per l'espletamento dell'incarico (con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile) in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio acquisendone anche copia semplice, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla L. 31 dicembre 1996 n. 675 come modificata; autorizzava altresì il C.T.U..

Si autorizza altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo alle esecutate ovvero all'occupante l'immobile pignorato.

Il G.E. dispone che il perito depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, come previsto dall'art. 173 bis d.a. c.p.c.; avvisa le parti che copia della relazione sarà loro inviata dal perito al momento del deposito a mezzo PEC ovvero, se non sia possibile, a mezzo telefax o posta

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

Il G.E. autorizza le parti, qualora abbiano provveduto nel termine sopra indicato alla trasmissione al perito, a depositare telematicamente in tempo utile per l'udienza, le note stesse; le avverte altresì, che in mancanza dell'invio all'esperto delle note nel termine indicato, di contro, non potranno essere formulate osservazioni alla perizia che possano richiedere chiarimenti da parte dell'esperto.

=====

Accertata la completezza della documentazione prodotta in atti ai sensi degli articoli 567 comma 2°, C.p.c., 498 comma 2° e 599 comma 2°, il sottoscritto convocava l'esecutato per il giorno 27 novembre, alle ore 9,30, presso gli immobili pignorati, Comune di Assisi (PG), al civico n. 17 di Via San Nicolò.

In quella circostanza, alla presenza del rappresentante dell'Istituto Vendite Giudiziarie, Sig. Cetra Fabrizio, e del Sig. #####, è stato possibile ispezionare la proprietà.

Lo scrivente provvedeva all'identificazione degli immobili sottoposti a pignoramento, ai rilievi planimetrici per il calcolo della loro superficie commerciale, nonché alla raccolta dei dati

utili alla stima (documentazione fotografica e riscontro con le planimetrie al momento disponibile).

In precedenza, erano già state fatte le visure catastali all'Agenzia delle Entrate di Perugia, per le indagini circa l'esatta individuazione delle proprietà.

Le indagini proseguivano, sempre all'Agenzia delle Entrate di Perugia (servizio pubblicità immobiliare), per l'accertamento dei gravami, e quindi, presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Assisi (PG) per accertare l'esistenza di provvedimenti autorizzativi e di certificati di agibilità.

Elaborati i dati estimativi raccolti sul luogo in ordine anche all'andamento di mercato in materia di compravendita di immobili simili nella zona in questione e nei suoi dintorni; lo scrivente si ritiene ora essere in grado di riassumere, qui di seguito, tanto il risultato delle indagini allo scopo compiute, quanto la procedura di valutazione, nella seguente relazione peritale.

In essa, benché andremo a limitarla nella forma sommaria, si ritiene opportuno trattare gli elementi di consistenza e quindi, di fatto, distinguendo la relazione medesima nei seguenti capitoli essenziali:

- **Cap. n. 1 – Individuazione toponomastica e catastale.**
- **Cap. n. 2 – Descrizione.**
- **Cap. n. 3 – Coerenze.**
- **Cap. n. 4 – Regolarità edilizie.**

- **Cap. n. 5 – Gravami.**
- **Cap. n. 6 – Comoda divisibilità e formazione dei lotti.**
- **Cap. n. 7 – Valutazione.**

come qui di seguito:

=====

RELAZIONE PERITALE

=====

- **Cap. n. 1 – Individuazione toponomastica e catastale.**

Gli immobili sottoposti a pignoramento ed esaminati nel presente elaborato peritale, sono ubicati in comune di Assisi, al civico n. 17 della frazione Pieve San Nicolò (due edifici, uno a piano unico destinato ad agriturismo ed un secondo, di due piani fuori terra avente destinazione agrituristica e di garage al piano terra e di abitazione e lastrico solare al piano primo.



- Foglio n. 33 particella n. 376 sub. 4 (garage)
Via San Fortunato s.n.c., piano terra, categoria C/6 di classe 2, consistenza di 75 mq, superficie catastale totale mq. 90 e rendita di €. 263,39.
- Foglio n. 33 particella n. 376 sub. 5 (lastrico solare)
Via San Fortunato s.n.c., piano primo, categoria F/5, consistenza di 83 mq., priva di rendita.
- Foglio n. 33 particella n. 376 sub. 6 (abitazione)
Via San Fortunato s.n.c., piano terra, categoria A/2 di classe 2, consistenza di 5 vani, superficie catastale totale mq. 80 (totale escluse aree scoperte mq. 80) e rendita di €. 529,37.
- Foglio n. 33 particella n. 376 sub. 7 (abitazione)
Via San Fortunato s.n.c., piano terra, categoria A/2 di classe 2, consistenza di 5 vani, superficie catastale totale mq. 81 (totale escluse aree scoperte mq. 81) e rendita di €. 529,37.

Tutte le unità immobiliari sopra elencate hanno diritto, con altre intestate alla stessa Ditta ma non oggetto di pignoramento (part. 376 sub. 8, 9 e 10), sul bene comune non censibile (corte) individuata nel Foglio n. 33 di Assisi con il numero di particella 376 sub. 1 (B.C.N.C. dal 28/12/2022).

All'esito del sopralluogo, le planimetrie catastali relative alle unità immobiliari individuate quali part. n. 379 sub. 2, 3 e 4 sono risultate conformi allo stato dei luoghi.

Per quanto concerne l'unità immobiliare individuata quale part. n. 379 sub.5 (lastrico solare) si precisa che agli atti del Catasto

non vi è depositata alcuna planimetria.

Le planimetrie catastali relative alle unità immobiliari individuate quali part. n. 379 sub. 6 e 7, invece, non sono rispondenti allo stato dei luoghi (entrambe sono state frazionate ed al posto dei due appartamenti oggi troviamo quattro miniappartamenti).

L'area ove insistono gli edifici di cui le unità immobiliari sopra descritte fanno parte, al Catasto Terreni di Assisi è individuata nel foglio 33 con il numero di particella 376 (ente urbano di mq. 5.600,00).



Al Sig. ##### la proprietà è pervenuta con atto di compravendita a rogito del Dott. Eveno Clementi di Todi (PG), in data 08 marzo 1984, repertorio n. 46.011, trascritto a Perugia il 28 marzo 1984 ai nn. 6.649 e 5.077 di formalità. Precedentemente la proprietà era intestata al Sig.

(deceduto

il 18 dicembre 2001), Cod. Fisc.

LA VOLTURA È STATA REGOLARMENTE ESEGUITA.

* o * o * o * o * o * o * o * o *

• **Cap. n. 2 – Descrizione.**

I beni di proprietà del Sig. #####, esecutato, sono rappresentati dalla quota intera di alcune unità immobiliari con destinazione agrituristica ed abitativa facenti parte di due distinti edifici, posti nella periferia di Assisi, in zona agricola montuosa, così articolati:

a) EDIFICIO PRINCIPALE

Cielo terra su due piani con abitazione al piano primo (scala autonoma dall'esterno e collegamento interno con il piano terra attraverso altra scala) e locali per attività agrituristica al piano terra, oltre a garage e fondi anche essi al piano terra. Completa la proprietà un lastrico di copertura posto al piano primo sopra le superfici di garage e fondi.

Nello specifico l'abitazione posta al piano primo si compone di un vano disimpegno/ingresso, di una grande cucina, di un disimpegno notte, di quattro camere matrimoniali, di un bagno. Sempre allo stesso piano vi è un secondo disimpegno con due w.c. ed un piccolo ripostiglio, tutti collegati con la scala interna al piano terra ove si trovano i locali per l'attività agrituristica.

Con accesso dal disimpegno/ingresso la proprietà di piano primo è completata da un locale dispensa.

Al piano terra un locale pranzo/soggiorno, una cucina con ripostiglio, un disimpegno notte e quattro camere matrimoniali con bagno privato in ognuna.

Sempre allo stesso piano, ma con accessi autonomi, abbiamo un ripostiglio (con w.c. ed un sottoscala), il garage ed alcuni vani accessori (due fondi ed un ripostiglio).

Le caratteristiche tecniche ed architettoniche proprie dell'edificio, sono qualitativamente rispondenti a quelle dell'insediamento di tipo residenziale civile. Con la presenza di negozi di prima necessità, quali generi alimentari, bar, macelleria, ecc., ubicati molto lontani e quindi raggiungibili soltanto con l'ausilio di mezzi pubblici o privati.

L'edificio è stato realizzato con struttura portante in muratura e pietrame e mattoni, con paramento esterno intonacato e tinteggiato.

Cemento armato per quanto concerne il garage ed i locali ad uso annessi.

I solai orizzontali sono in laterocemento e la copertura è di tipo a falde inclinate (a capanna).

Gli infissi di finestra sono stati realizzati parte in legno naturale e parte in legno verniciato con vetri termici e persiane alla romana, anche esse in legno verniciato soltanto sul lato che si affaccia lungo la pubblica via ed al piano terra.

Inferriata in ferro nel bagno di primo piano.

Infisso in ferro e vetro normale nel disimpegno/ingresso

del piano primo. Porte che dalle scale consente l'accesso all'abitazione di piano primo in alluminio pre-verniciato e vetro.

Per quanto attiene le finiture interne, si precisa che il pavimento dell'intero immobile è in monocottura su tutti i vani che lo compongono, eccezion fatta per i servizi igienici dove, invece, è stato realizzato in gres porcellanato; i battiscopa nei vari locali sono in legno; le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati con vernice parte a tempera e parte di tipo lavabile, in tutti i locali, tranne che nei servizi igienici, dove le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica forte. Gli infissi di porta interne sono in legno tamburato verniciato.

La superficie commerciale delle unità immobiliari che compongono l'edificio principale sono le seguenti:

- Abitazione al piano primo (Part. 376 sub. 3).
Superficie commerciale mq. 177,00.
Altezza interna ml. 2,70.
- Locali agrituristiche al piano terra (Part. 376 sub. 2).
Superficie commerciale mq. 162,00.
Altezza interna ml. 2,70.
Superficie commerciale ripostigli mq. 23,00.
Altezza interna ripostigli ml. 2,70.
- Locali accessori al piano terra (Part. 376 sub. 4).
Superficie commerciale garage mq. 46,00.

Altezza interna garage ml. 2,70.

Superficie commerciale accessori mq. 43,00.

Altezza interna accessori ml. 2,70 e 2,78.

- Lastrico solare al piano primo (Part. 376 sub. 5).

Superficie commerciale mq. 89,00.

Annotazione:

L'altezza interna del vano dispenso al piano primo varia da un minimo di ml. 1,90 ad un massimo di ml. 2,50.

b) EDIFICIO ACCESSORIO

Cielo terra. Piano unico con quattro abitazioni tra di loro identiche per caratteristiche, finiture e superfici (ingresso autonomo dall'esterno per ognuna).

Dell'edificio fa parte una ulteriore unità immobiliare, la part. n. 379 sub. 8 (magazzini di m. 9,00 utilizzato ad ufficio) che non è oggetto di valutazione in quanto non pignorata.

Nello specifico ogni abitazione dell'edificio si compone di un vano ingresso/soggiorno con angolo, di un disimpegno notte, di una camera matrimoniale e di un bagno

Le caratteristiche tecniche ed architettoniche proprie dell'edificio, sono qualitativamente rispondenti a quelle dell'insediamento di tipo residenziale civile. Con la presenza di negozi di prima necessità, quali generi alimentari, bar, macelleria, ecc., ubicati molto lontani e

quindi raggiungibili soltanto con l'ausilio di mezzi pubblici o privati.

L'edificio è stato realizzato con struttura portante in muratura e pietrame e mattoni, con paramento esterno intonacato e tinteggiato.

Il solaio è in laterocemento e la copertura è di tipo a falde inclinate (a capanna).

Gli infissi di finestra sono stati realizzati in alluminio con vetri termici e persiane alla romana di colore verde, anche esse in alluminio verniciato; le porte di accesso sono in alluminio di colore bianco con specchiature in vetro termico.

Per quanto attiene le finiture interne, si precisa che i pavimenti sono in monocottura, eccezion fatta per i servizi igienici dove, invece, sono stati realizzati in gres porcellanato; i battiscopa nei vari locali sono in legno; le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati con vernice a tempera in tutti i locali, tranne che nei servizi igienici, dove le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica forte. Gli infissi di porta interne sono in legno tamburato verniciato.

La superficie commerciale di ogni singola unità immobiliari che compongono l'edificio è le seguenti:

- Abitazione al piano primo (Part. 376 sub. 6 parte 1).
Superficie commerciale mq. 40,00.

Altezza interna variabile da ml. 2,30 a ml. 4,30.

- Abitazione al piano primo (Part. 376 sub. 6 parte 2).

Superficie commerciale mq. 40,00.

Altezza interna variabile da ml. 2,30 a ml. 4,30.

- Abitazione al piano primo (Part. 376 sub. 7 parte 1).

Superficie commerciale mq. 40,00.

Altezza interna variabile da ml. 2,30 a ml. 4,30.

- Abitazione al piano primo (Part. 376 sub. 7 parte 2).

Superficie commerciale mq. 40,00.

Altezza interna variabile da ml. 2,30 a ml. 4,30.

Al momento del sopralluogo i vari impianti non erano funzionanti. Sono stati comunque realizzati nel rispetto delle normative in materia di sicurezza vigenti all'epoca di loro realizzazione; in particolare si precisa che l'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con caldaia alimentata a G.P.L. e caloriferi parte in ghisa e parte in acciaio verniciato. Si segnala che la caldaia che alimenta il circuito (tutto sia per l'edificio principale che quello accessorio) è posizionata in un piccolo locale posto nella corte che non è stato oggetto di pignoramento ed il "bombolone" contenente il combustibile si trova posizionato in una rata di terreno, anche essa non oggetto di valutazione in quanto non pignorata.

È stato possibile accertare il funzionamento dei soli impianti elettrico ed idrico.

Dal certificato di residenza rilasciato dal Comune di Assisi in

data 02/04/2026 risulta che il Sig. ##### è residente in Frazione Pieve San Nicolò n. 17.

* o * o * o * o * o * o * o * o *

• **Cap. n. 3 – Coerenze.**

Tutte le unità immobiliari esaminate confinano tra loro e con la corte condominiale.

* o * o * o * o * o * o * o * o *

• **Cap. n. 4 – Regolarità edilizie.**

Dagli accertamenti fatti presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Assisi (richiesta di accesso atti in data 09 febbraio 2026 con prot. n. 7958) non è stato possibile accertare con precisione la storia autorizzativa della proprietà in oggetto di perizia.

Nell'atto di compravendita (08 marzo 1984) viene precisato che trattasi di un rudere ed è quindi plausibile che, almeno una parte della proprietà sia di epoca precedente al 01 settembre 1967.

Alla richiesta di accesso atti, l'Amministrazione Comunale di Assisi ha risposto precisando che “non è possibile determinare con certezza il motivo per cui alcune pratiche edilizie non siano attualmente reperibili”.

È sempre il Comune di Assisi che precisa che i loro “archivi hanno subito numerosi spostamenti tra il 1997 e il 2006 e, durante i vari traslochi, alcuni fascicoli potrebbero essere stati archiviati in modo improprio, risultando momentaneamente introvabili”

- Per quanto concerne il piano terra dell'edificio principale è stata rintracciata l'autorizzazione di agibilità n. 65/93 del 04 maggio 1993 ed in essa viene acclarata che trattasi di Cambio di Destinazione d'uso con opere autorizzate con Permesso n. 431 del 04 luglio 1992.
- Sempre per quanto concerne il piano terra dell'edificio principale è stata rintracciata anche l'autorizzazione di agibilità (parziale) n. 84/2000 del 07 dicembre 2000; in essa viene precisato che trattasi di opere interne come da comunicazione pervenuta il 03 aprile 2000, prot. 12401 ai sensi dell'art. 26 della legge 47/85.
- L'edificio a piano unico è stato dichiarato abitabile con provvedimento n. 82/97 del 29 luglio 1997; in esso viene acclarato che trattasi di ristrutturazione eseguita in conformità al progetto approvato con Concessione Edilizia n. 465 del 23 ottobre 1995 avente per oggetto il “Consolidamento e restauro di un annesso agricolo esistente da destinarsi ad attività agrituristica in Assisi, Località Pieve San Nicolò”

Tale autorizzazione di agibilità riguarda solo ed esclusivamente un locale posto nel retro del garage (oggi fondo nella planimetria depositata al Catasto) che voleva essere destinato a “locale macellazione ad uso interno con accessorio a servizio dell'attività agrituristica esistente. Sup. Utile dichiarata di mq. 20,52”.

Sempre dall'accesso atti al Comune di Assisi si è avuto notizia delle ulteriori pratiche edilizie:

- n. 976/1989 – Cambio d'uso per l'esercizio dell'attività agrituristica
- n. 556/1991 – Costruzione in difformità alla C.E. n. 375 del 26 aprile 1975 sanatoria.
- n. 389/1994 – Ristrutturazione e variazione d'uso di un annesso rurale per attività agrituristica

Le pratiche citate non sono però reperibili nell'archivio del Comune di Assisi e quindi, come per quelle citate nei certificati di agibilità, i grafici ad esse allegati non sono consultabili al fine di dichiarare la conformità degli immobili.

Sicuramente la suddivisione in quattro unità immobiliari al posto delle due che risultano al Catasto di Assisi si dovrà procedere alla loro regolarizzazione sia edilizia che catastale. L'importo per tale attività viene precisato nel capitolo valutazioni.

* o * o * o * o * o * o * o * o *

• **Cap. n. 5 – Gravami.**

L'indagine, fatta presso l'Agenzia delle Entrate (servizio pubblicità immobiliare) della provincia di Perugia, con registri aggiornati alla data del 10 dicembre 2025 per le trascrizioni e per le iscrizioni, ha evidenziato quanto segue:

• **Trascrizioni pregiudizievoli**

1. Verbale di pignoramento immobili a favore di PENELOPE SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV), trascritto il 20 ottobre 2025 al n. 29401 (R.G.) e n. 21559 (R.P.) di formalità.

- **Iscrizioni ipotecarie**

1. Ipoteca giudiziale a seguito di decreto ingiuntivo a favore di Banca di Credito Cooperativo di Spello e Bettona Soc. Coop. con sede in Spello (PG), trascritta ai nn. 8609/1027 di formalità in data 13 aprile 2012.
2. Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca di Credito Cooperativo di Spello e Bettona Soc. Coop. Con sede a Spello (PG), trascritta ai nn. 25652/3447 di formalità in data 16 novembre 2012.
3. Ipoteca legale – a garanzia di ruolo esattoriale a favore di Equitalia Centro s.p.a. con sede in Firenze, trascritta ai nn. 7883/1063 di formalità in data 15 aprile 2015.

○ * ○ * ○ * ○ * ○ * ○ * ○ *

- **Cap. n. 6 – Comoda divisibilità e formazione dei lotti.**

Essendo i beni pignorati di proprietà di un'unica ditta Catastale non si procede ad alcuna verifica circa la sua eventuale comoda divisibilità.

Dopo aver attentamente esaminato i beni immobili in oggetto, allo scopo di facilitarne l'alienazione e di ottenere il maggior realizzo possibile, si è ritenuto opportuno formare i seguenti lotti:

Lotto n. 1

Porzione di edificio al piano terra per attività agrituristica.

Frazione Pieve San Nicolò n. 17 nel Comune di Assisi.

Catasto fabbricati di Assisi nel foglio n. 33 con il numero di particella 376 sub. 2

Locale pranzo/soggiorno, una cucina con ripostiglio, un disimpegno notte e quattro camere matrimoniali con bagno privato in ognuna.

Superficie commerciale mq. 162,00.

Superficie commerciale ripostigli mq. 23,00.

Lotto n. 2

Porzione di edificio al piano primo (abitazione) con lastrico solare allo stesso piano e garage con locali accessori al piano terra.

Frazione Pieve San Nicolò n. 17 nel Comune di Assisi.

Catasto fabbricati di Assisi nel foglio n. 33 con il numero di particella 376 sub. 3 (abitazione), sub. 4 (garage e locali accessori) e sub. 5 (lastrico solare).

Vano disimpegno/ingresso, una grande cucina, un disimpegno notte, quattro camere matrimoniali, un bagno. Sempre allo stesso piano vi è un secondo disimpegno con due w.c. ed un piccolo ripostiglio, tutti collegati con la scala interna al piano terra ove si trovano i locali per l'attività agrituristica. Con accesso dal disimpegno/ingresso la proprietà di piano primo è completata da un locale dispensa e da un lastrico solare.

Al piano terra, ma con accessi autonomi, abbiamo un ripostiglio (con w.c. ed un sottoscala), il garage ed alcuni vani accessori (due fondi ed un ripostiglio).

Superficie commerciale mq. 177,00.

Superficie commerciale garage mq. 46,00.

Superficie commerciale accessori mq. 43,00.

Superficie commerciale mq. 89,00.

Lotto n. 3

Quattro abitazioni (catastralmente solo due in quanto divise senza autorizzazione edilizia) tra di loro identiche per caratteristiche, finiture e superfici (ingresso autonomo dall'esterno per ognuna).

Frazione Pieve San Nicolò n. 17 nel Comune di Assisi.

Catasto fabbricati di Assisi nel foglio n. 33 con il numero di particella 376 sub. 6/parte 1 (abitazione), sub. 6/parte 2 (abitazione) sub. 7/parte 1 (abitazione), sub. 7/parte 2 (abitazione).

Ogni abitazione composta di un vano ingresso/soggiorno con angolo, di un disimpegno notte, di una camera matrimoniale e di un bagno

Abitazione al piano primo (Part. 376 sub. 6 parte 1).

Superficie commerciale mq. 40,00.

Abitazione al piano primo (Part. 376 sub. 6 parte 2).

Superficie commerciale mq. 40,00.

Abitazione al piano primo (Part. 376 sub. 7 parte 1).

Superficie commerciale mq. 40,00.

Abitazione al piano primo (Part. 376 sub. 7 parte 2).

Superficie commerciale mq. 40,00.

* o * o * o * o * o * o * o *

• **Cap. n. 7 – Valutazione.**

Per la valutazione si è seguito il principio dell'ordinarietà e si è ritenuto necessario ricercare il valore venale dei singoli immobili in esame adottando il criterio di stima per "comparazione"; parametro scelto il metro quadrato di superficie commerciale.

In pratica la proprietà pignorata, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, è stata raffrontata con altri immobili, simili o quasi simili a quelli in esame ed oggetto di recenti valutazioni e/o compravendite.

Le indagini sono stata svolta consultando Agenzie Immobiliari, Studi Notarili, Studi Tecnici ed Imprese costruttrici, di comprovata “serietà” ed affidabilità, presenti, e/o che operano, nella zona ove si trovano gli immobili in esame.

I dati raccolti sono stati anche confrontati e rapportati sia con quelli pubblicati nel “bollettino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell’Umbria” ed accertati presso la borsa immobiliare (Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia e Terni) che con quelli pubblicati dall’Agenzia delle Entrate (quotazioni Osservatorio del Mercato Immobiliare – O.M.I.).

Pur essendo i parametri tecnici frutto di rilievo eseguito in loco, la valutazione del bene va comunque considerata a corpo e non a misura.

Si è tenuto altresì conto dei costi attuali di costruzione, di quelli delle aree e dell'attuale andamento del mercato immobiliare, giungendo alle seguenti conclusioni:

LOTTO N. 1

Porzione di edificio al piano terra per attività agrituristica.

Frazione Pieve San Nicolò n. 17 nel Comune di Assisi.

Catasto fabbricati di Assisi nel foglio n. 33 con il numero di particella 376 sub. 2

Sup. com. agriturismo mq. 162,00 x 500,00 = €. 81.000,00

Sup. com. ripostigli mq. 23,00 x 200,00 = €. 4.600,00

per un totale di €. 85.600,00

Tale somma, arrotondata ad €. 85.000,00 (euro ottantacinquemila/00) rappresenta il valore del bene esaminato e, conseguentemente, il prezzo da indicare nel bando di vendita.

LOTTO N. 2

Porzione di edificio al piano primo (abitazione) con lastrico solare allo stesso piano e garage con locali accessori al piano terra.

Frazione Pieve San Nicolò n. 17 nel Comune di Assisi.

Catasto fabbricati di Assisi nel foglio n. 33 con il numero di particella 376 sub. 3 (abitazione), sub. 4 (garage e locali

accessori) e sub. 5 (lastrico solare).

Sup. com. abitazione	mq. 177,00 x 600,00 =	€.106.200,00
Sup. com. garage	mq. 46,00 x 300,00 =	€. 13.800,00
Sup. com. accessori	mq. 43,00 x 200,00 =	€. 8.600,00
Sup. com. lastrico	mq. 89,00 x 50,00 =	<u>€. 4.450,00</u>
per un totale di		<u>€.133.050,00</u>

Tale somma, arrotondata ad €. 133.000,00 (euro centotrentatremila/00) rappresenta il valore del bene esaminato e, conseguentemente, il prezzo da indicare nel bando di vendita.

LOTTO N. 3

Quattro abitazioni (catastalmente solo due in quanto divise senza autorizzazione edilizia) tra di loro identiche per caratteristiche, finiture e superfici (ingresso autonomo dall'esterno per ognuna).

Frazione Pieve San Nicolò n. 17 nel Comune di Assisi.

Catasto fabbricati di Assisi nel foglio n. 33 con il numero di particella 376 sub. 6/parte 1 (abitazione), sub. 6/parte 2 (abitazione) sub. 7/parte 1 (abitazione), sub. 7/parte 2 (abitazione).

Part. 376 sub. 6 parte 1.

Sup. com. abitazione	mq. 40,00 x 500,00 =	€. 20.000,00
----------------------	----------------------	--------------

Part. 376 sub. 6 parte 2.

Sup. com. abitazione	mq. 40,00 x 500,00 =	€. 20.000,00
----------------------	----------------------	--------------

Part. 376 sub. 7 parte 1.

parte della quarantesima (oltre agli allegati), di aver assolto l'incarico ricevuto.

Si resta in ogni caso a disposizione del Sig. Giudice delle Esecuzioni per qualsiasi chiarimento ritenga necessario.

Letto, confermato e sottoscritto.

Perugia 18 maggio 2026

il c.t.u.

Dott. Ing. Marco Pauselli