

Studio Tecnico
GEOMETRA DR. AGR. ROBERTO SEPIONI
Via Campo di Marte, 14/1 - 06124 - Perugia
Tel. 392 39 19 532

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO
Nell'esecuzione Immobiliare n° 285/2024 R.G.

Esecutante

Avv.to

CONTRO

Avv. 

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni

Dott.ssa Sara FIORONI

PREMESSA

Nell'Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe, la S.V. nominava lo scrivente Esperto Estimatore il quale dichiarava, in modalità telematica, di accettare l'incarico prestando il giuramento di rito.



Contestualmente all'affidamento dell'incarico, la S.V. poneva al sottoscritto il seguente quesito:

*"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 o 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, 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 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 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, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 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 della 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 dall'art. 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; 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) identificando i nuovi confini ed le eventuali attività necessarie per il frazionamento, nel caso chiedendo autorizzazione al*



G.E. di procedere ad effettuarlo 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, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc..) 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 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 corso 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 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 rifiuti anche 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; Consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela 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; 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, 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.
- 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;**

La S.V. nel conferire l'incarico assegnava, per il deposito della presente relazione di Perizia Tecnica d'Ufficio ed in caso di completezza della documentazione prodotta dal creditore procedente ai sensi dell'articolo 567 – 2° c.p.c., il termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza.

Il sottoscritto accettava l'incarico in data 18/12/24 in allegato n° 1

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo aver verificato la completezza della documentazione ai sensi dell'art. 567, 2° c.p.c., modificato dalla L. n° 302, del 03/08/'98 le operazioni



peritali ebbero inizio il **giorno 24 Gennaio 2025** alle ore 9,30 sul luogo.

Il giorno 24 Gennaio alle ore 9,30 il sottoscritto si recò presso gli immobili pignorati ubicati in Comune di Bettona, concerto con il custode giudiziario -IVG di Perugia- così come disposto dalla S.V.

Ivi la Sig.ra  presenziò le operazioni peritali e lo scrivente insieme al custode procedette ad un primo sopralluogo su i beni pignorati raccogliendo su di essi notizie e dati di carattere generale riguardanti la situazione di consistenza, gli accessi, le pertinenze, lo stato d'uso e manutenzione ed i confini corredando il sopralluogo del relativo rilievo fotografico.

Altre indagini furono condotte successivamente presso:

- l'ufficio Tecnico del Comune di Bettona, per reperire notizie circa la situazione edilizio-urbanistica dell'immobile staggito.

Tutto ciò premesso ed in esito quindi ad un attento esame degli atti e dei documenti di Causa;

- eseguite le necessarie visure ipocatastali, nonché la verifica e l'aggiornamento delle attuali intestazioni dei beni pignorati nei registri immobiliari e dei relativi gravami presso l'Agenzia del Territorio, – Servizio Pubblicità Immobiliare- Ufficio Provinciale di Perugia;
- proceduto alla catalogazione ed analisi dei dati tecnici, economici ed estimativi reperiti sul luogo al fine di poter lo scrivente riferire in ogni sua parte alle specifiche richieste indicate nel quesito formulato dalla S.V.;
- elaborati infine gli stessi dati tecnico-estimativi, lo scrivente ritiene ora essere in grado di esporre tanto il risultato delle proprie indagini compiute, quanto la



procedura valutativa nella seguente:

RELAZIONE PERITALE

la quale, per una maggiore chiarezza espositiva, si articolerà nei seguenti capitoli:

1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE, ACCERTAMENTO DELLA TITOLARITÀ DEI BENI, CONFORMITÀ CON I DATI EMERGENTI DAI CERTIFICATI IN ATTI E DAGLI ATTI DI PIGNORAMENTO.....	pag. 9
2) CARICHI E GRAVAMI PENDENTI.....	pag. 16
3) CONDOMIO: QUOTE, REGOLAM., MANUTENZ. STRAORD.....	pag. 17
4) SITUAZIONE URBANISTICA	pag. 17
5) VALUTAZIONE.....	pag. 18
6) STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI.....	pag. 20
7) CONCLUSIONI.....	pag. 21

Come qui di seguito:

1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE, ACCERTAMENTO DELLA TITOLARITÀ DEI BENI, CONFORMITÀ CON I DATI EMERGENTI DAI CERTIFICATI IN ATTI E DAGLI ATTI DI PIGNORAMENTO

1-1) OGGETTO DELL'ESECUZIONE:

L'oggetto della presente Esecuzione Immobiliare tratta quanto riportato nel relativo Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale del Territorio di Perugia in data 02/11/2024 a favore della
rappresentata dalla _____ con sede a Milano (MI) contro



nato a P 0 e nata

Perugia.

1-2) IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Gli immobili pignorati sono:

Appartamento di civile abitazione

immobile ubicato in zona urbanizzata di Passaggio di Bettona, censito al CU del Comune di Bettona al foglio particella subalterno categ. A/2, vani 6,5 e subalterno 39 categ. c/6 ambedue per i diritti di proprietà pari ad 1/2 della Sig.ra e di 1/2 del Sig.

(All. n° 2 Atto di pignoramento)

1-2.1) PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Dall'esame della Certificazione Notarile redatta ai sensi della Legge n. 302/1998 dal Dott. Niccolò Tiecco risulta che alla data del 2/12/2024, gli immobili pignorati sono di esclusiva proprietà della Sig.ra nata a Perugia per i diritti di 1/2 in regime di separazione dei beni e nato a Perugia per i diritti di 1/2 in regime di separazione dei beni.

Ante ventennio

--COMPRAVENDITA i beni sono stati oggetto di compravendita atto notarile Notaio Buini del 15/12/2016 trascritto il 27/12/2016 rep. 1940/1504 trascritto ai n° 30634/21627 a favore di n. a Perugia per i diritti di 1/2 in regime di separazione dei beni n. a Perugia per i diritti di 1/2 in regime di separazione dei beni contro n. a Bettona 6 per la quota di 2/4 n a Roma per la quota di 1/4 e n a Roma



per la quota di $\frac{1}{4}$ del diritto di proprietà per gli immobili in relazione notarile.

--ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritta ai num. 30633/21626 in data 27/12/2016 a seguito atto notarile Notaio Buini Federica di Assisi del 15/12/2016 rep. 1940/1504 a a favore n. Roma

per la quota di $\frac{1}{4}$ n. a Roma per la quota di $\frac{1}{4}$ della proprietà, contro n. Bettona deceduto 11/5/2016 per la quota di $\frac{1}{2}$ di diritto di proprietà avente per oggetto gli immobili della relazione notarile agli atti

--CERTIFICATO DI DENUNCIA SUCCESSIONE trascritta ai num. 21907/15488 in data 19/9/2016 a seguito di atto amministrativo per Roma 4_collatino-Roma del 21/7/2016 rep 3605/9990/16 contro eredita di

n. Bettona deceduto 11/5/2016 per la quota di $\frac{1}{2}$ di diritto di proprietà devoluta a n a Roma per la quota di $\frac{1}{4}$; n. a Bettona il per la quota di $\frac{1}{4}$ del diritto di proprietà immobili oggetto di relazione notarile.

--ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritta ai num. 30632/21625 in data 27/12/2016 a seguito di atto notarile per Notaio Buini di Assisi del 15/12/2016 rep. 1940/1504 a favore n.

a Bettona per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà contro n. Bettona deceduta il 3/8/2008 per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà avente oggetto beni della relazione notarile

--CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE trascritta ai num. 2548/1803 in data 28/1/2009 a seguito atto amministrativo per Ufficio del Registro Perugia del 23/10/2008 rep. 36/1175/8 contro l'eredità di



n. a Bettona il 15 deceduta 3/8/2008 per la quota 1/1 del diritto di proprietà, devoluta a favore di € n. a Bettona il 8 per la quota di 1/2 della proprietà; € a n. A Bettona il 8 per la quota di 1/2 del diritto di proprietà avente per oggetto i beni elencati in relazione notarile

--ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA trascritta ai num.17933/12296 in data 14/11/1985 a seguito di scrittura privata autenticata per notaio Mario Donati Guerrieri di Perugia del 16/10/1985 rep. 191514 a favore € n. a Bettona il contro € sede Bettona avente per oggetto gli immobili descritti in relazione notarile

1-2.2) DATI CATASTALI

Gli immobili pignorati sono censiti con i seguenti dati:

--Appartamento di civile abitazione con annesso garage

censito al CU del Comune di Bettona al foglio 12

--particella 3, subalterno categoria A/2 classe 2; Vani 6,5; rendita € 453,19

--particella 3, subalterno categoria C/6; classe 2; rendita € 59,50

Di proprietà di 1/2 della Sig.ra e di 1/2 del Sig.

(vedi visure e vax in allegato n° 3 a-b 4)

- CONFINI: Vano Scale condominiale, C.,

M.

1-3) ACCERTAMENTO TITOLARITÀ DEI BENI E CONFORMITÀ DEI DATI INDICATI NEGLI ATTI DI PIGNORAMENTO

Da tutto quanto sopra esposto si riferisce la piena titolarità del



bene immobile pignorato da parte dei debitori e l'esatta corrispondenza del certificato notarile in atti ai dati indicati nel verbale di Pignoramento e relativa nota di trascrizioni.

1-4) DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE

Trattasi di porzione di fabbricato di maggior consistenza sito in zona urbanizzata della località di Passaggio di Bettona, con destinazione a civile abitazione oltre ad un garage.

(vedi foto n° 1 e 2)

L'appartamento ha l'ingresso in via Liguria al civico 2 ed è sito al piano 4° della palazzina condominiale di via Liguria della località di Passaggio di Bettona. (vedi foto n° 3)

La palazzina è edificata tra la strada via Liguria e via Cannara ed è realizzata con intelaiatura in c. armato e tamponature in laterizio intonacato e tinteggiato.

I solai sono in laterizio e travi in c.a. così come il tetto, il manto di copertura è in coppi e tegole.

Come prima anticipato l'appartamento pignorato è sito al 4° piano della palazzina ed è raggiungibile sia da vano scale condominiale che dall'ascensore.

Esso appartamento è distribuito come segue: ingresso-pranzo, cucina, 2 bagni 3 camere, 2 terrazzi (vedi foto n° 4,5,6,7,8,9,10, 11 e 12)

Mentre il garage trovasi al piano seminterrato ed è raggiungibile sia dall'ascensore che da vano scale interno, altresì si raggiunge da rampa esterna in c.a. sita lungo la Via Cannara (vedi foto n° 14 e 15)



L'abitazione ha i pavimenti interni in piastrelle di monocottura di media qualità così come i bagni e i rivestimenti della cucina, essi si trovano in buono stato di uso e manutenzione.

I bagni sono normalmente accessoriati con rubinetteria e ceramiche di medio pregio e si mantengono non in buone condizioni.

Le porte sono in legno tamburato, ad eccezione della porta d'ingresso dell'appartamento che è in legno massello. Le finestre sono in pvc dotate di vetrocamera.

L'abitazione è dotata di riscaldamento centralizzato alimentato a metano con diffusori interni agli appartamenti in alluminio, anche l'acqua fredda è centralizzata.

All'interno dell'abitazione si rilevano delle infiltrazioni provenienti dalla copertura e visibili all'intradosso del solaio della camera, come è possibile rilevare nella foto n° 13, tuttavia le infiltrazioni di piccola entità.

Il garage è sito al piano seminterrato e si raggiunge da rampa di ingresso posta su via Cannara oltre che dall'ascensore. Il pavimento è in battuto di cemento, le murature divisorie sono in blocchi di cemento, la porta d'ingresso è basculante in lamiera zincata. Il Vano è dotato di impianto luce posto fuori traccia.

Condizione/utilizzazione dell'immobile pignorato

L'immobile descritto è occupato dalla proprietaria Sig.ra [redacted] insieme ai due figli [redacted] attraverso un provvedimento del Presidente del Tribunale Ordinario di Perugia Dott.ssa Roberti nel quale detta abitazione veniva assegnata alla [redacted] ai figli.

(vedi allegato n° 5)



1-4.1) Consistenze vendibili

Sulla base delle planimetrie allegate al progetto depositato, si sono ricavati dati metrici e consistenza necessari alla quantificazione della stima.

L'unità di consistenza riferita alle porzioni di fabbricato oggetto di valutazione è stata la **superficie commerciale ragguagliata** calcolata tenendo conto della norma UNI 10750, elaborata dall'UNITER, cui si è uniformata la Borsa Immobiliare dell'Umbria e la normale prassi estimativa.

In caso di edifici ad uso residenziale la norma prevede, quale superficie commerciale, la sommatoria di:

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti);
- c. 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali;

Il contributo della misura di cui al punto (c.) non deve, comunque, essere superiore al 10% della sommatoria delle superfici definite ai punti (a. e b.)

In caso di terreni edificabili l'indice di fabbricazione If espresso in mc/mq

Altre pertinenze vengono compute/corrette utilizzando coefficienti di valutazione (o di differenziazione) variabili, sulla base di caratteristiche, estensione e funzionalità, rapportati al loro valore rispetto al valore della parte principale. Il tutto arrotondando all'unità secondo le norme matematiche.

Ciò detto le consistenze vendibili sono state così compute:

B.1) PORZIONE DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

- APPARTAMENTO di civile abitazione al piano 4°

Oltre ad un garage al piano seminterrato



--particella [REDACTED], subalterno [REDACTED] categoria A/2

--particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] categoria C/6

<i>Tipo di superficie</i>	<i>Coefficienti</i>	<i>Sup.comm.le ragguagliata</i>
<u>Piano quarto</u>		
<u>abitabile</u>		
mq 105,40 x 1,10	1,00	= mq 116,00
<u>Terrazzi</u>		
mq 25,20 x	0,35	= mq 8,80
<u>Piano seminterrato</u>		
<u>Garage</u>		
mq 33,00 x 1,00	0,50	= mq 16,50

SOMMANO superficie commerciale ragguagliata = mq 141,30

Vedi piante dell'immobile in allegato n° 6

2) CARICHI E GRAVAMI PENDENTI

da aggiornamenti compiuti presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale del Territorio di Perugia, lo scrivente ha accertato che sui beni immobili pignorati **risultano, alla data del 28.01.2025, Iscrizioni Ipotecarie e/o Trascrizioni contro**, oltre a quelle indicate nel Certificato Notarile in atti redatto dal Dott. Marco Galletti notaio di Perugia. (si confrontino gli Allegati al n° 7, 8 e 9)

2-1) Formalità pregiudizievoli

-VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto ai nn 34216/25704 in data 2/12/24 a seguito di atto giudiziario per UneEp Corte d'Appello di Perugia del 2/11/2024 rep. 3196 a favore [REDACTED] sede Torino, c.f. 00799960158 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro



1. a Perugia 1 c.f. s. per la quota
di 1/2 del diritto di proprietà, n. a Perugia 1 c.f.
per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, avente per oggetto
gli immobili di relazione.

-IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

iscritta ai nn 30636/4832 in data 27/12/16 a seguito di atto notarile pubblico
per Notaio Buini di Assisi del 15/12/16 rep. 1941/1505 importo tot. €
121.600,00 importo capitale € 60.800,00 durata 25 anni a favore di Intesa
per la quota di 1/1 del diritto di
proprietà, contro n. a Perugia 1 c.f.
8x, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, 8x n. a
Perugia 1 f. 8x per la quota di 1/2 del diritto di
proprietà, avente per oggetto gli immobili di relazione.

(si confrontino gli Allegati al n° 7, 8 e 9)

3) CONDOMIO: QUOTE, REGOLAMENTO, MANUTENZIONE

STRAORDINARIE

Secondo quanto riferito dalla Signora amministratrice condominiale è la

Sign.ra con studio in Perugia.

Lo scrivente come da quesito ha scritto, attraverso PEC, alla Amministratrice Crispo in
data 20/1/2025 e in data 24/4/2025 richiedendo tutti i dati relativi all'abitazione di
cui trattasi.

Purtroppo la Signora Crispo non si è mai degnata di rispondere.

4) SITUAZIONE URBANISTICA

andremo a riferire che da indagini svolte personalmente dallo scrivente
presso l'archivio del competente Ufficio Tecnico - Urbanistico del Comune di



Bettona. Il risultato di dette indagini hanno accertato le seguenti pratiche edilizie:

--Concessione Edilizia n° 67 del 16/11/1978 (vedi allegato n° 10)

--Scia n° 242 del 2021

--Scia n° 45 del 2022

--Scia in sanatoria n° 37 del 21/2/2022 (vedi allegato n° 11)

Confrontando i grafici di progetto, si è potuto accertare che l'abitazione non ha abusi edilizi, almeno fino al giorno del sopralluogo

4) VALUTAZIONE

La valutazione degli immobili sarà basata sull'aspetto economico del più probabile valore di mercato, criterio che risponde al Quesito di stima posto dalla S.V. e riportato in apertura della presente Relazione Tecnica.

Allo scopo di identificare il relativo valore venale di comune commercio, lo scrivente ha reputato opportuno scegliere il procedimento sintetico per comparazione, ritenendolo il più idoneo a soddisfare le esigenze pratiche della valutazione.

Detto metodo di stima consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi (per ubicazione, destinazione, consistenza, tipologia costruttiva, vetustà) espressi in termini di parametro unitario e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con i beni maggiori analogie.

Posto che il reperimento di prezzi noti e recenti non è comunque agevole, sono stati utilizzati elementi desunti da offerte di vendita riferiti ad immobili ubicati in zona, ricavati da indagini di mercato esperite personalmente dallo scrivente presso qualificati Studi Tecnici e referenziate Agenzie immo-



biliari, confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale.

I valori unitari sono stati poi verificati con i prezzi riportati nella Banca dati dell'Ufficio delle Entrate riferiti al 2° semestre del 2024 come è riportato in allegato n° 12

Il parametro tecnico adottato per la comparazione è stato **la superficie commerciale ragguagliata espressa in metri quadri per i fabbricati**, essendo quest'ultima quella normalmente adottata nelle compravendite d'immobili.

Trattandosi di rilievi sommari, **la valutazione dei beni pignorati è in ogni modo da intendersi a corpo e non a misura.**

Sulla base dei prezzi dei parametri d'immobili simili a quelli in discorso, (per caratteristiche intrinseche ed estrinseche), lo scrivente ha ritenuto di dover perequare i valori unitari come rilevati alla realtà oggetto di stima, **apportando le necessarie aggiunte o/e detrazioni al valore unitario** in funzione delle effettive e reali condizioni dell'immobile pignorato.

Conteggi estimativi per il calcolo del valore a base d'asta

Il sottoscritto nella formulazione del presente giudizio di stima considerando che si tratta di una vendita giudiziaria, **ritiene congruo un abbattimento percentuale del valore di mercato stimato pari al 10%; un'ulteriore detrazione pari al 2% terrà conto dei cd. "vizi occulti"**

Il sottoscritto, su questi concetti e su queste basi, è giunto alle seguenti determinazioni:

Valore di mercato

APPARTAMENTO di civile abitazione con annesso garage

--particella ~~301~~, subalterno ~~1~~ categoria A/2



--particella 221 subalterno categoria C/6

Il tutto per una superficie commerciale ragguagliata

di mq 141,30 x 800 €/mq (arr) € 113.000,00

A detrarre per:

- vendita all'asta (10% di 113.000) € 11.300,00

- detrazione per vizi occulti

(2% di € 113.000) € 2.260,00

SOMMANO (detrazioni)(arr) € 13.560,00

VALORE A BASE D'ASTA

€ 113.000,00 – 13.560,00 € 99.440,00

(diconsi euronovantanovemilaquattrocentoquaranta/00) da inserire
nell'emanando bando di vendita.

La valutazione, se pur basata su parametri tecnici di superficie, è in ogni modo da intendersi a corpo e non a misura, con tutte le accessioni, dipendenze, diritti, ragioni, azioni attive e passive nello stato di fatto e di diritto anche urbanistico in cui al momento il bene immobile si trova.

Ciò posto, descritto e determinato, nel seguente capitolo:

5) STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI

tenendo conto di quanto già ampiamente trattato nella presente Relazione Tecnica, lo scrivente ha formulato un **Unico Lotto** così meglio identificato:

LOTTO UNICO: diritti di piena proprietà di appartamento di civile abitazione su fabbricato condominiale di maggior consistenza, il tutto censito al Comune di Bettona località Passaggio di Bettona in via Liguria civico 2.

APPARTAMENTO di civile abitazione con annesso garage



--Foglio n° 177, particell: subalterno categoria A/2 e particella 1
subalterno categoria C/6

di superficie commerciale ragguagliata pari a mq 141,30

Dati Catastali:

--**Fabbricato di civile abitazione** immobile ubicato in zona urbanizzata del
Comune di Bettona e precisamente in località Passaggio di Bettona, censito al
CU del Comune di Bettona al foglio 12

--particella 1, subalterno categoria A/2 classe 2; Vani 6,5; rendita € 453,19

--particella 1 subalterno : categoria C/6; classe 2; rendita € 59,50

Di proprietà di 1/2 della Sig.ra e di 1/2 del Sig.

(vedi visure e vax in allegato n° 3 a-b e 4)

- Stato di occupazione degli immobili:

L'immobile descritto è occupato dalla proprietaria Sig.ra
insieme ai due fig' attraverso un provvedimento
del Presidente del Tribunale Ordinario di Perugia Dott.ssa Roberti nel quale
assegnava l'abitazione pignorata alla Sig.ra

(vedi allegato n° 5)

Valore del Lotto.....€ 99.440,00

per tutto quanto sopra esposto e determinato nel capitolo:

6) CONCLUSIONI

andremo in via definitiva ed in ordine al Quesito formulato dalla S.V. a
replicare quanto sopra dallo scrivente analizzato e precisamente che:

gli immobili pignorati sono costituiti e rappresentati da:

--Appartamento di civile abitazione con annesso garage di superfice comm. le
ragguagliata pari a 141,30 mq



la stima riguarda la piena proprietà.

- per la vendita al pubblico incanto lo scrivente ha ritenuto opportuno proporre la formazione di UN UNICO LOTTO il cui valore a base d'asta, alla data odierna, è stato stimato pari ad € 99.440.000,00;
- la stima del valore se pur basata su parametri tecnici di superficie, è da intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui al momento i beni immobili si trovano;
- per quanto concerne la verifica della situazione Urbanistica, si rimanda a quanto riportato e riferito nei Capitoli n°2 e 3 della presente.
- la Perizia è stata inviata alle parti come da incombenze.

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua Relazione di Perizia Tecnica d'Ufficio a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

Letto, confermato e sottoscritto.

Perugia lì, 5 Maggio 2025

Il C.T.U.

(Geom. Dott. Agr. Roberto SEPIONI)

