Perugia, 8 aprile 2025

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 291/2023 R.G. Es. Imm. - N. 315/2024 R.G. Es. Imm. (riunita)

UDIENZA: 27/05/2025

GIUDICE delle ESECUZIONI

Dott.ssa Sara Fioroni

PROMOSSA DA:

OMISSIS

CONTRO:

- OMISSIS e

- OMISSIS

RELAZIONE DI STIMA

Allegati n. 10

e documentazione fotografica

L'Esperto Stimatore

Dott. Agr. Riccardo Trabalza

Firmato Da: TRABALZA RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6136491b08bb7230

DATI DEL C.T.U.

Dott. Riccardo Trabalza, nato a Perugia il 08/06/1969 ed ivi residente, per la professione in Via dei Filosofi n. 41/A, iscritto all'ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n. 695.

NOMINA DI INCARICO E GIURAMENTO

Con ordinanza del 25 marzo 2024 il Sig. Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Sara Fioroni nominava il sottoscritto, il quale in data 26 marzo 2024 ha depositato per via telematica accettazione dell'incarico assegnatogli.

A seguito della riunione della procedura n. 315/2024 alla procedura n. 291/2023, il G.E. ha disposto che il sottoscritto, già nominato per la procedura n. 291/2023, provveda a rispondere ai quesiti di cui all'ordinanza del 25.03.2023 (n. 291/2024 R.G.E.I.) con riferimento al bene oggetto di pignoramento nella procedura n. 315/2024 R.G.E.I.

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.,con la collaborazione del custode ai sensi dell'art. 559, comma 3, c.p.c., nonché la completezza degli avvisi ex artt. 498, comma 2, c.p.c., 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 30 giorni dall'avvenuta accettazione dell'incarico;

3) provveda quindi:

Firmato Da: TRABALZA RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6136491b08bb7230

- 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

Firmato Da: TRABALZA RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6136491b08bb7230

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*

Firmato Da: TRABALZA RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6136491b08bb7230

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'art. 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'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 loti 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. 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;*

Firmato Da: TRABALZA RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6136491b08bb7230

- *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 nel 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 l'affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- *a fornire le eventuali informazioni 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;*
- *ad accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale*

Firmato Da: TRABALZA RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6136491b08bb7230

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 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 l'assenza di garanzia per vizi a tutela 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; 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*

Firmato Da: TRABALZA RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6136491b08bb7230

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.*
- *a riferire immediatamente al Giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);*
- *in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare tempestiva e comunque anteriore alla data di scadenza dello stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; il mancato deposito nei termini originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e – in caso di particolare gravità – ai fini della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori;*

L'esperto, terminata la relazione, come previsto dall'art. 173 bis d.a. c.p.c., dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non

Firmato Da: TRABALZA RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6136491b08bb7230

costituito, nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.

In data 28 marzo 2024 il sottoscritto ha inviato agli esecutati per raccomandata A/R comunicazione di inizio operazioni peritali e di sopralluogo fissato per il giorno 24 aprile 2024, presso l'immobile oggetto di pignoramento ubicato in Comune di Perugia, Strada La Bruna - Palazzetta n. 6. La raccomandata è stata regolarmente ritirata dagli esecutati.

Nella data stabilita il sottoscritto si è recato presso l'immobile pignorato dove, alla presenza dell'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia e dei Sig.ri OMISSIS e OMISSIS, si è proceduto all'ispezione generale e particolareggiata dei luoghi, provvedendo ad eseguire una ricognizione degli immobili, accompagnata da un'accurata documentazione fotografica (Allegato n. 1 – verbale di sopralluogo).

RISPOSTE AL QUESITO

- I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dalla piena proprietà di una porzione di fabbricato residenziale, elevato su due piani fuori terra, da un manufatto adibito a fondo, oltre a corte pertinenziale esclusiva, siti in Comune di Perugia, Frazione La Bruna, Strada La Bruna - Palazzetta n. 6 (Allegato n.

Firmato Da: TRABALZA RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6136491b08bb7230

2 - estratto di mappa, elaborato planimetrico ed elenco subalterni).

La porzione di fabbricato ad uso residenziale è distribuita su due piani, di cui il piano terra ospitante la zona giorno ed il piano primo le camere, il tutto secondo la destinazione urbanistica e catastale; il fondo è posto in un corpo di fabbrica separato, antistante il già menzionato fabbricato abitativo.

- L'unità immobiliare ricadente nel fabbricato principale (part. n. OMISSIS sub. 4) confina con le unità immobiliari così censite al catasto terreni e fabbricati: part. n. OMISSIS sub 3, catastalmente intestato a OMISSIS, part. n. OMISSIS, catastalmente intestata a OMISSIS, part. n. OMISSIS catastalmente intestata a OMISSIS, stessa proprietà, salvo altri. Il fondo confina con le unità immobiliari così censite al catasto fabbricati e terreni: part. n. OMISSIS, catastalmente intestate a OMISSIS, stessa proprietà su più lati, salvo altri.

Il terreno, censito con la particella n. OMISSIS, confina con le unità immobiliari così censite al catasto fabbricati e terreni: part. n. OMISSIS, catastalmente intestate a OMISSIS, part. n. OMISSIS, catastalmente intestata a OMISSIS, part. n.OMISSIS, catastalmente intestata a OMISSIS, part. n. OMISSIS, catastalmente intestata a OMISSIS, stessa proprietà, salvo altri.

- <u>Risultanze catastali</u>

L'appartamento ed il fondo sono così censiti al C.F. del Comune di Perugia:

- **Foglio n. 35** – **part. n.** OMISSIS – **sub 4** – **part. n.** OMISSIS – **part. n.** OMISSIS – Cat. A/3 – Classe 3 – Consistenza 7 vani – Sup. totale 134 mq – Sup. totale escluse aree scoperte 130 mq – Rendita € 361,52.

Firmato Da: TRABALZA RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6136491b08bb7230

Il terreno è così censito al C.T. del Comune di Perugia:

- **Foglio n. 35 – part. n.** OMISSIS – Qualità seminativo – Classe 4 – Superficie 680 mq – Reddito Dominicale € 1,23 – Reddito Agrario € 1,05.

Intestazione catastale:

OMIOSSIS
Diritto di: Proprietà per 1/2

OMISSIS

Diritto di: Proprietà per 1/2

(Allegato n. 3 – visure catastali)

- Sommaria descrizione dei beni:

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati in Comune di Perugia, Fraz. La Bruna, Strada La Bruna - Palazzetta n. 6 e distano circa 20 km dalla città di Perugia, trattasi di zona prevalentemente agricola, con scarsa dotazione dei principali servizi, presenti nelle vicine frazioni di Ponte Pattoli e Pierantonio.

La porzione principale adibita ad uso abitativo si distribuisce su due piani (terra e primo), separati tra loro, di un fabbricato di maggiore consistenza, edificato con struttura portante in muratura mista e tetto a falde inclinate. Lo stesso è stato oggetto di un intervento di consolidamento a seguito degli eventi sismici del 1984.

La porzione posta al piano terra è suddiviso in soggiorno-cucina, camera, antibagno e bagno, ripostiglio (sottoscala); in corrispondenza dell'angolo nord è inoltre presente un vano adibito a magazzino-fondo, con accesso

Firmato Da: TRABALZA RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6136491b08bb7230

dall'esterno.

Occorre segnalare che la planimetria catastale e l'elaborato progettuale allegato al titolo abilitativo n. 886 del 1986, differiscono dallo stato attuale, verificato durante il sopralluogo, in quanto il vano adibito a camera, attualmente, ha destinazione a cucina ed il vano ospitante il bagno ed il magazzino esterno, oggi separati, avevano destinazione a locale tecnico ed erano costituti da un unico ambiente con esclusivo accesso dalla corte esterna. L'accesso all'appartamento si ha direttamente dalla corte pertinenziale esclusiva, sia dal vano adibito a camera che dal soggiorno.

La porzione posta al piano primo è suddivisa in corridoio, tre camere, bagno e ripostiglio; allo stesso si accede dalla corte pertinenziale tramite una porta che immette su una scala interna in muratura. Si evidenzia che sia la scala che il corridoio sono catastalmente separati esclusivamente da una linea virtuale e non fisicamente; nello specifico si precisa che la metà della superficie della scala e del corridoio ricadono all'interno dell'unità immobiliare oggetto di stima, mentre l'altra metà ricade all'interno dell'unità immobiliare adiacente, di altra proprietà. Pertanto, l'uso dei suddetti spazi (scala e corridoio) avviene in modo comune tra le due unità immobiliari adiacenti.

Il fondo, identificato con la particella n. OMISSIS, graffata alle particelle n. 92 sub. 4 e 248, è ubicato in un corpo separato, posto di fronte al fabbricato principale; trattasi di un manufatto di remota edificazione, realizzato con struttura portante in murature mista e tetto a falde inclinate; internamente è costituito da un unico vano. In adiacenza al suddetto fondo è stato edificato un altro manufatto, collegato internamente al precedente, che ricade sulla particella n. 250, non inserito in mappa e non accatastato.

Firmato Da: TRABALZA RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6136491b08bb7230

La particella n. OMISSIS, oggetto di pignoramento con la procedura n. 315/2024, è rappresentata da un terreno di superficie pari a 680 mq, sul quale insiste un manufatto, che come indicato in precedenza, è stato realizzato in continuità al fondo (part. n. OMISSIS) e non risulta né inserito in mappa né accatastato; sulla restante superificie sono presenti alcune essenze arboree ed il fondo è naturalmente inerbito.

Complessivamente il fabbricato principale censito con la particella n.OMISSIS sub. 4 si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione, sono presenti evidenti tracce di umidità sia di risalita che dovute ad infiltrazioni di acqua. Allo stesso tempo è evidente che negli ultimi anni non sono stati effettuati interventi di manutenzione.

(Allegato n. 4 – planimetrie catastali)

- Titolo di proprietà e provenienza:

Le unità immobiliari, oggetto di pignoramento, sono di pertinenza del sig. OMISSIS per diritti di 1/2 della piena proprietà e della sig.ra OMISSIS per diritti di 1/2 della piena proprietà e gli sono pervenuti a mezzo di atto di compravendita redatto dal Notaio OMISSIS, rep. n. OMISSIS, racc. n. OMISSIS, trascritto a Perugia il 27/01/2007 ai nn. 3150/1817 (Allegato n. 5).

- Occupazione dei beni:

I beni oggetto di pignoramento al momento del sopralluogo sono risultati nella disponibilità dei sig.ri OMISSIS e OMISSIS, che vi abitano (Allegato n. 6 - certificati di stato di famiglia).

I certificati di residenza, rilasciati dal Comune di Perugia in data 20/05/2024, certificano che gli esecutati risiedono presso l'unità immobiliare oggetto di

Firmato Da: TRABALZA RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6136491b08bb7230

pignoramento (Allegato n. 7).

Dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia è emerso che non risultano contratti di locazione e/o comodato relativamente alle unità immobiliari oggetto di pignoramento (Allegato n. 8), ad eccezione del contratto di locazione ad uso abitativo registrato a Perugia il 17.06.2009 al n. OMISSIS, scaduto e non rinnovato.

- Formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente:

Nessuna.

- Formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati:

secondo quanto riportato nella certificazione notarile redatta dal Notaio OMISSIS in data 20/12/2023, i beni oggetto di pignoramento nell'ambito della procedura n. 291/2023, risultano gravati da:

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Perugia di Perugia il 27/01/2007 ai nn. OMISSIS nascente da concessione a garanzia di mutuo del 19/01/2007 - OMISSIS- rep. nn. OMISSIS, capitale € 100.000,00, totale € 200.000,00, durata anni 24, a favore di OMISSIS, contro OMISSIS e OMISSIS;

- Verbale di pignoramento immobili del 14/11/2023, rep n. OMISSIS, emesso da UNEP presso Corte di Appello - sede Perugia, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Perugia di Perugia il 15/12/2023 ai nn. OMISSIS, contro OMISSIS e OMISSIS, a favore di OMISSIS.

Secondo quanto riportato nella certificazione notarile redatta dal Notaio Dott.

Firmato Da: TRABALZA RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6136491b08bb7230

OMISSIS, alla data del 20/01/2025, la particella n. OMISSIS risulta gravata da:

- Verbale di pignoramento immobili del 20/12/2024, rep n.OMISSIS, emesso da Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Perugia, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Perugia di Perugia il 20/01/2025 ai nn. OMISSIS, contro OMISSIS e OMISSIS, a favore di OMISSIS.

- Spese condominiali:

Per l'immobile in oggetto non è stato costituito un condominio.

- Proprietà nel ventennio:

Dalla consultazione delle relazioni notarili, redatte dal Notaio Dott.ssa OMISSIS e dal notaio OMISSIS, è risultato che ante ventennio le unità immobiliari pignorate erano di proprietà di OMISSIS, e OMISSIS, che ne divennero proprietari tramite i seguenti atti:

- cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito Notaio OMISSIS, rep. n. OMISSIS, trascritto a Perugia il 14/05/2002 ai nn. OMISSIS, con il quale a OMISSIS pervennero i diritti di 5/18 di piena proprietà (bene personale) e a OMISSIS i diritti di 9/18 di piena proprietà, da potere di OMISSIS,

- successione in morte di OMISSIS, , registrata il 30/10/2001 al n. OMISSIS e trascritta a Perugia il 16/10/2003 ai nn. OMISSIS, devoluta per legge, con la quale a OMISSIS pervennero i diritti di 2/9 di piena proprietà dei beni in oggetto. In data 14/05/2002 risulta trascritta ai nn. OMISSIS

Firmato Da: TRABALZA RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6136491b08bb7230

accettazione tacita di eredità di OMISSIS.

Si precisa che la particella n. OMISSIS sub. 4 graffata con le particelle nn. OMISSIS, tutte del foglio n. 35, come riportato nella certificazione notarile, derivano da:

- variazione del 26/03/2002, pratica n.OMISSIS, in atti dal 26/03/2002, fusione- ampliamento-ristrutturazione OMISSIS,
- variazione toponomastica del 09/02/2016 in atti dal 26/03/2002 (n. OMISSIS);
- superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015.

Si precisa che la particella n. OMISSIS del foglio n. 35, come riportato nella certificazione notarile, deriva da:

- frazionamento del 19/03/2002, pratica n. OMISSIS in atti dal 19/03/2002 (OMISSIS).

- Verifica della regolarità edilizia, agibilità, sanabilità opere abusive e relativi costi:

A seguito delle indagini effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Perugia per l'immobile in oggetto è stata reperita la seguente autorizzazione edilizia:

- Concessione a costruire n. OMISSIS, del 20/05/1986, per il consolidamento di un edificio danneggiato dal sisma del 29/04/1984 (Allegato n. 10);

Non sono state individuate altre pratiche edilizie riferite agli immobili in oggetto e, secondo quanto dichiarato nell'atto di provenienza a rogito Notaio OMISSIS, rep. n. OMISSIS, racc. n.OMISSIS, il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967.

Lo stato di fatto delle unità immobiliari, verificato durante il sopralluogo,

Firmato Da: TRABALZA RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6136491b08bb7230

corrisponde alle planimetrie catastali e a quanto riportato nell'elaborato grafico allegato alla concessione edilizia n.OMISSIS del 20.05.1986, ad eccezione delle seguenti difformità, rilevate al piano terra:

- diversa destinazione d'uso del vano adibito a cucina, attualmente utilizzato come camera;
- chiusura dell'apertura di collegamento tra la camera/cucina ed il ripostiglio (sottoscala) e realizzazione di un'apertura tra il soggiorno e lo stesso ripostiglio;
- realizzazione di un'apertura di collegamento tra il soggiorno ed il ripostiglio posto sul retro, attualmente adibito a bagno ed antibagno;
- diversa distribuzione degli spazi interni del ripostiglio posto sul retro con la creazione di un bagno con antibagno e di un vano con accesso dall'esterno al posto di un unico vano come rappresentato nella planimetria catastale e di progetto.

Quanto al fondo (particella n. OMISSIS) è stata realizzata un'apertura interna di collegamento con il manufatto realizzato in adiacenza, ricadente sulla particella n. OMISSIS; inoltre sono stati modificati anche i prospetti in quanto le aperture originariamente previste sono state parzialmente tamponate; per le suddette difformità si dovrà procedere alla rimessa in pristino dello stato autorizzato.

Le difformità relative alla realizzazione delle aperture su murature portanti dovranno essere regolarizzate in prima istanza dal punto di vista strutturale, procedendo alla valutazione della sicurezza (VdS) del fabbricato ai sensi delle NTC 2018, secondo quanto previsto dalla D.G.R. Umbria n. 347 del 25/03/2019 "Linee guida sulle verifiche di accertamento delle opere e

Firmato Da: TRABALZA RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6136491b08bb7230

costruzione in zona sismica alle Norme Tecniche sulle Costruzioni", e successive D.G.R. n. 596/2020 e 990/2021.

All'esito della valutazione di cui sopra sarà necessario ripristinare lo stato ante operam, qualora l'esito risultasse negativo, o presentare un nuovo titolo abilitativo in sanatoria con il quale sanare anche le altre opere realizzate in difformità all'ultimo progetto approvato. Infine, sarà necessario procedere alla presentazione di nuove planimetrie catastali in conformità allo stato dei luoghi ed a quanto assentito anche a seguito della regolarizzazione urbanistica e strutturale.

Il manufatto edificato sulla particella n. OMISSIS, come già indicato in precedenza, dovrà essere rimosso in quanto realizzato in assenza di titolo abilitativo e non né inserito in mappa né accatastato.

L'acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese a regolarizzare le difformità sopra riportate.

Di tali costi, non essendo al momento preventivabili in quanto dipenderanno anche dall'esito della valutazione di stabilità, se ne terrà implicitamente in debito conto, in modo forfettario, nella valutazione di stima del bene in esecuzione, che dovrà essere pertanto considerato come omnicomprensivo.

Come indicato nel certificato di destinazione urbanistica n. OMISSIS del 03.03.2025 (Allegato n. 11), la particella n. OMISSIS del foglio n. 35 è classificata come segue:

- Parte zona di completamento "B2" (art. 118 del TUNA);
- Parte area agricola periurbana "Ep" (art. 162 del TUNA).

L'area è sottoposta ai seguenti vincoli:

- Vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi del D.Lgs 42/04 art. 142

Firmato Da: TRABALZA RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6136491b08bb7230

lettere c) e d) ed alle prescrizioni di cui alla D.G.R. 1066/99 e successive modifiche ed integrazioni;

- Aree di studio (art. 138 c. 8 NTA del PTCP);
- Zone di interesse archeologico definite non vincolate (All. PTCP A.3.2.);
- Aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto 30.12.1993 n. 3267;
- Aree di particolare interesse naturalistico ambientale (art. 6 L.R. 52/53);
- Classe 1-Aree urbane consolidate;
- Connettività UCE (art. 82 del TUNA);

Per maggiore dettaglio si rimanda al certificato allegato.

- Dopo aver esaminato la consistenza e le caratteristiche dei beni colpiti dal pignoramento, il C.T.U. ritiene opportuno proporre la vendita in un unico lotto, precisamente:

Piena proprietà di porzione di fabbricato residenziale, elevata su due piani fuori terra, oltre a fondo e corte pertinenziale esclusiva, sito in Comune di Perugia, Fraz. La Bruna, Strada La Bruna - Palazzetta n. 6.

LOTTO UNICO: DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE:

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati in Comune di Perugia, Fraz. La Bruna, Strada La Bruna - Palazzetta n. 6. La porzione di fabbricato residenziale è distribuita su due livelli, di cui al piano terra sono presenti i vani adibiti originariamente a zona giorno ed al piano superiore a zona notte, secondo quanto riportato nella planimetria catastale e nell'elaborato progettuale.

Firmato Da: TRABALZA RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6136491b08bb7230

Allo stato attuale la composizione interna è la seguente:

- piano terra: soggiorno-cucina, camera, ripostiglio (sottoscala), antibagno e bagno, fondo con accesso dall'esterno;

- piano primo: scala interna, corridoio, tre camere, bagno e ripostiglio.

Ai vani del piano terra si accede tramite due portoncini in legno, posti in corrispondenza della camera e del soggiorno; il vano adibito a fondo, accessibile esclusivamente dall'esterno, è dotato di porta in ferro.

Al piano primo si accede tramite una porta d'ingresso in alluminio e vetro, che immette sulla scala interna.

Il fondo, posto di fronte al fabbricato principale, è costituito da un unico vano al quale si accede tramite una porta in legno.

Le superfici nette dei locali, riassunte nella tabella sottostante, sono state rilevate a seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e sulla base della documentazione grafica disponibile (planimetrie di progetto e catastali). Per il computo della superficie commerciale sono stati seguiti i criteri dettati dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, che considerano:

- 100% delle superfici calpestabili;

- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;

- 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Locale	Sup.netta mq ca.	Altezza interna m
Soggiorno - Pranzo PT	27,00	2,50
Camera PT	13,30	2,50
Ripostiglio (sottoscala) PT	2,00	2,50 – 1,50

Firmato Da: TRABALZA RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6136491b08bb7230

Bagno e antibagno PT	6,50	2,15
Ripostiglio (esterno) PT	5,43	2,40
Camera PI°	13,70	2,90
Camera PI°	10,00	2,90
Camera PI°	14,30	2,90
Bagno PI°	7,90	2,35
Ripostiglio PI°	3,90	2,35
Corridoio e scala PI°	5,80	2,90
Fondo esterno	17,25	2,10-2,90
Corte esclusiva	40,00	-

Si ha quindi una superficie commerciale pari a mq 135 circa, considerando la superficie del ripostiglio (sottoscala) e del fondo (esterno) al 25%, quella del ripostiglio al piano primo al 50% e quella della corte pertinenziale al 10%.

La particella n. OMISSIS, di superificie pari a mq 680, sarà oggetto di separata valutazione.

Per quanto riguarda le finiture interne, l'abitazione presenta pareti tinteggiate, pavimenti in mattonelle di ceramica e rivestimenti dei bagni in piastrelle di ceramica. Gli infissi sono in legno, provvisti di vetri semplici e persiane in alluminio. Le porte interne sono in legno. La qualità delle finiture è modesta, in considerazione anche della loro epoca di realizzazione e della mancanza di manutenzioni ordinarie praticate nel tempo.

Le condizioni di manutenzione e di conservazioni sono nel loro complesso mediocri; in sede di sopraluogo è stato possibile accertare la presenza di evidenti tracce umidità in più punti.

L'unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti:

Firmato Da: TRABALZA RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6136491b08bb7230

- Idrico: con condutture incassate sotto traccia eroganti acqua fredda e calda prodotta dal boiler elettrico, posto al piano terra;
- Elettrico: sottotraccia;
- Termico: assente.

Il fondo adiacente al corpo principale si presenta allo stato grezzo ed è provvisto del solo impianto elettrico.

Il fondo, posto di fronte al fabbricato principale, presenta pavimenti in gres porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate e finestra in legno; è dotato di impianto elettrico.

In corrispondenza dei lati est e nord del fabbricato censito con la particella n. OMISSIS è presente la corte esclusiva di superficie pari a mq 40 ca.

La particella n. OMISSIS è rappresentata da una rata di corte adibita a verde, cu cui insistono alcune essenze arboree, oltre al manufatto che dovrà essere oggetto di demolizione.

Criterio estimativo adottato e valutazione dei beni

Vista la natura e lo scopo della presente stima, lo scrivente ha reputato idoneo valutare il bene in oggetto secondo l'aspetto economico del "valore di mercato" determinato mediante stima per confronto diretto o comparativa.

Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:

1. Esistenza nel mercato della zona di immobili simili a quello in oggetto;

2. Presenza di valori di mercato noti e recenti;

3. Esistenza di un parametro di confronto, sia tecnico che economico.

Al fine di avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, lo scrivente ha effettuato un'indagine presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, volta al reperimento di prezzi di beni simili per

Firmato Da: TRABALZA RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6136491b08bb7230

ubicazione, natura e destinazione urbanistica. Sono stati inoltre analizzati i dati di prezzo rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto prendendo in considerazione ogni altro elemento che può influire in positivo o in negativo su esso, in particolar modo:

- posizione logistica dell'immobile;
- consistenza, qualità, destinazione d'uso;
- anno di costruzione/ristrutturazione;
- impianti ed accessori presenti (o assenti);
- stato di conservazione e manutenzione;
- conformità alle norme edilizie;
- disponibilità del bene, libero o meno;
- valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- fattori contingenti che influiscono sulla valutazione.

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile infine definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima. Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel **metro quadrato**.

Si precisa che le superfici adottate per la determinazione del valore sono quelle indicate negli elaborati progettuali allegati alla concessione edilizia reperita, riscontrate anche sulla base delle planimetrie catastali e dalle rilevazioni metriche eseguite in sede di sopralluogo; la valutazione dei beni è comunque da intendersi a corpo e non a misura.

Firmato Da: TRABALZA RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6136491b08bb7230

- **Determinazione del valore**

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato, attenendosi al principio di ordinarietà e concretezza che contraddistingue l'attività dello stimatore, nella valutazione che segue, si terrà conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale.

In considerazione della finalità del presente elaborato peritale, si è tenuto conto dell'andamento delle vendite giudiziali tramite aste tenutesi presso il Tribunale di Perugia per pervenire ad una valutazione più rispondente alla specificità del caso che deve tenere anche in debito conto dell'assenza di garanzia per vizi.

La valutazione considera, come già precedentemente indicato, i costi relativi alle regolarizzazioni urbanistiche e catastali, che rimarranno a carico del futuro acquirente.

PROCEDENDO ALLO SVILUPPO DEI CONTEGGI, SI OTTIENE:

- Appartamento e fondo

Mq 135,00 x €/mq 400,00 = € 54.000,00

- Terreno (part. n. OMISSIS)

Mq 680,00 x €/mq 10,00 = € 6.800,00

Con riferimento alla cifra sopra determinata, si può stabilire che il valore pari ad **€ 60.800,00** (Euro Sessantamilaottocento/00) rappresenta il prezzo base d'asta attribuito al lotto in oggetto, che verrà indicato nel bando di vendita.

RIEPILOGO DEI DATI DI RELAZIONE

- 25 PAGINE ELABORATE AL COMPUTER
- 10 ALLEGATI
- 44 FOTOGRAFIE A COLORI

Firmato Da: TRABALZA RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6136491b08bb7230

Perugia, 8 aprile 2025

L'Esperto Stimatore

Dott. Agr. Riccardo Trabalza

Firmato Da: TRABALZA RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6136491b08bb7230