Perugia, 16 gennaio 2026

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 140/2025 R.G. Es.

UDIENZA: 12/05/2026

GIUDICE delle ESECUZIONI

Dott.ssa Sara Fioroni

PROMOSSA DA:

- DOVALUE S.p.A. (per Unicredit S.p.A.)

CONTRO:

[redacted]

RELAZIONE DI STIMA

Allegati n. 19

e documentazione fotografica

L'Esperto Stimatore

Dott. Agr. Riccardo Trabalza

Firmato Da: TRABALZA RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6c9159fa4919f0a9

DATI DELL'ESPERTO STIMATORE

Dott. Riccardo Trabalza, nato a Perugia il 08/06/1969 ed ivi residente, con studio professionale 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 4 settembre 2025 il Sig. Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Sara Fioroni nominava il soprascritto, il quale in data 6 settembre 2025 ha depositato per via telematica accettazione dell'incarico assegnatogli.

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 e 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:

- 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

Firmato Da: TRABALZA RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6c9159fa4919f0a9

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

Firmato Da: TRABALZA RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6c9159fa4919f0a9

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'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

Firmato Da: TRABALZA RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6c9159fa4919f0a9

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;*

- *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*

Firmato Da: TRABALZA RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6c9159fa4919f0a9

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 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*

Firmato Da: TRABALZA RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6c9159fa4919f0a9

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 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*

Firmato Da: TRABALZA RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6c9159fa4919f0a9

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 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

Firmato Da: TRABALZA RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6c9159fa4919f0a9

documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.

In data 12 settembre 2025 il sottoscritto ha trasmesso alle parti esecutate, a mezzo posta raccomandata AR, comunicazione di avvio delle operazioni peritali, indicando contestualmente il giorno 3 ottobre 2025 per l'effettuazione del sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito in Comune di Perugia, Via Zenobia n. 3.

Nella data indicata, il sottoscritto si è regolarmente recato presso l'immobile oggetto di pignoramento, unitamente all'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

All'atto del sopralluogo si è constatata l'assenza di persone all'interno dell'abitazione pignorata.

Quando si era in procinto di lasciare i luoghi, è sopraggiunta l[redacted]la quale ha fornito il proprio recapito telefonico al fine di poter concordare un successivo accesso all'immobile.

Pertanto, è stata concordata la data del sopralluogo per il giorno 31 ottobre 2025 alle ore 9:30.

In tale occasione, il sottoscritto ha regolarmente effettuato l'ispezione dell'immobile pignorato, alla presenza della Sig.[redacted] caricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

Il sottoscritto ha 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

Firmato Da: TRABALZA RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6c9159fa4919f0a9

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dalla piena proprietà di una porzione di fabbricato ad uso residenziale, facente parte di un più ampio complesso edilizio, elevata su due piani fuori terra, oltre ad un garage, un manufatto accessorio un tempo adibito a serra, nonché da corte pertinenziale esclusiva.

Il compendio immobiliare è ubicato nel Comune di Perugia, Frazione Ponte San Giovanni, con accesso da Via Zenobia n. 3 (Allegato n. 2 - estratto di mappa, elaborato planimetrico ed elenco subalterni).

Il lotto confina con le unità immobiliari così censite al catasto fabbricati: particella n. 131, catastalmente intestata [redacted]lle n. 137 sub. n. 2 graffata con la particella n. 140 sub. n. 1 e n. 132, catastalmente intestata [redacted], particella n. 137 sub. n. 1, catastalmente intestata [redacted] particella n. 140 sub. n. 2, catastalmente [redacted] articella n. 141, catastalmente intestata a [redacted].

- **Risultanze catastali**

L'abitazione è così censita al C.F. del Comune di Perugia:

Foglio n. 272 – **part. n. 135** – **sub 5** – graffata con la **part. n. 136** – Cat. A/3 – Classe 4 – Consistenza 7,0 vani – Sup. totale 170 m^2 – Sup. totale escluse aree scoperte 170 m^2 – Rendita € 433,82.

Il garage è così censito al C.F. del Comune di Perugia:

Foglio n. 272 – **part. n. 135** – **sub 4** – Cat. C/6 – Classe 5 – Consistenza 13 m^2 – Sup. totale 15 m^2 – Rendita € 20,14.

Il fondo (ex serra) è così censito al C.F. del Comune di Perugia:

Foglio n. 272 – **part. n. 135** – **sub 2** – Cat. C/2 – Classe 6 – Consistenza 4m^2

Firmato Da: TRABALZA RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6c9159fa4919f0a9

– Sup. totale 5 m^2 – Rendita € 8,88.

Intestazione catastale:

[redacted]

[redacted]o di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

L[redacted]

diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

La corte pertinenziale esclusiva è così censita al C.F. del Comune di Perugia:

Foglio n. 272 – **part. n. 135** – **sub 6** – Bene Comune non Censibile.

Foglio n. 272 – **part. n. 134** – Bene Comune non Censibile.

Al C.T. del Comune di Perugia:

Foglio n. 272 – **part. n. 134** – Ente Urbano – m^2 130.

Foglio n. 272 – **part. n. 135** – Ente Urbano – m^2 455.

Foglio n. 272 – **part. n. 136** – Ente Urbano – m^2 30.

(Allegato n. 3 – visure catastali)

- **Sommaria descrizione dei beni:**

Gli immobili oggetto di pignoramento sono situati nel Comune di Perugia, Frazione Ponte San Giovanni, con accesso da Via Zenobia n. 3, in posizione prossima al centro abitato della stessa frazione, ove risultano presenti tutti i principali servizi pubblici e privati.

L'area dista circa 6 km dal centro storico di Perugia e si colloca in un contesto periurbano di transizione tra ambito residenziale e territoriale agricolo, caratterizzato dalla presenza di fabbricati rurali e civili sparsi, nonché da terreni agricoli coltivati.

L'accesso alla proprietà avviene mediante una strada imbrecciata che si sviluppa all'interno della particella n. 141, sulla quale risulta costituita una

Firmato Da: TRABALZA RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6c9159fa4919f0a9

servitù di passaggio a favore della proprietà oggetto di pignoramento.

Tale strada si diparte dalla viabilità pubblica (Via Zenobia).

Il fabbricato principale si eleva per due piani fuori terra ed è parte di un più ampio complesso edilizio di tipo rurale, originariamente riconducibile ad una casa colonica.

Il piano terra, destinato a zona giorno, si compone di ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno e bagno.

Il piano primo risulta suddiviso in due porzioni distinte, ciascuna con accesso indipendente mediante separate scale interne in muratura poste al piano terra:

- la porzione nord è composta da disimpegno, due camere e un bagno;
- la porzione sud è composta da ripostiglio, disimpegno e due vani attualmente inutilizzati (Allegato n. 4 – Planimetri catastale).

Il garage, realizzato in struttura portante in cemento armato, dispone di accesso diretto dalla strada di penetrazione interna già descritta in precedenza (Allegato n. 5 – Planimetria catastale).

Il manufatto adiacente, originariamente adibito a serra, si presenta attualmente come struttura di tipo precario (Allegato n. 6 – Planimetria catastale).

La corte pertinenziale risulta interamente recintata; l'accesso avviene mediante un cancello pedonale in metallo, dal quale si dipartono scale in muratura che conducono ai livelli superiori del fabbricato. La corte è sistemata a giardino, con presenza di diverse essenze arbustive e arboree ornamentali; sulla stessa insiste anche un vecchio pozzo che come dichiarato nell'atto di provenienza è stato realizzato in data antecedente al 1962.

L'area identificata catastalmente con la particella n. 134 è accessibile dalla corte prospiciente il fabbricato tramite scala a pioli ed è costituita da una

Firmato Da: TRABALZA RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6c9159fa4919f0a9

porzione di terreno incolta e non fruibile.

Il fabbricato, alla data del sopralluogo, si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

Le finiture interne ed esterne risultano deteriorate, con tracce diffuse di umidità e infiltrazioni provenienti dalla copertura, nonché presenza di umidità di risalita capillare lungo le pareti interne, distacchi d'intonaco e materiali obsoleti. Tali evidenze denotano carenze manutentive e un progressivo degrado dei materiali, rendendo necessari interventi di manutenzione straordinaria finalizzati al ripristino della copertura, al risanamento delle murature e al rinnovo delle finiture.

- **Titolo di proprietà e provenienza:**

Come risulta dal certificato notarile redatto dal Notaio Niccolò Tiecco in data 04.08.2025 e depositato agli atti, le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono di proprietà dei si [redacted] per diritti di 1/2 di piena proprietà ciascuno e gli sono pervenute a mezzo di atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Sconocchia Silvestri Luigi del 24.09.2018, rep. n. 1966, racc. n. 1453, trascritto a Perugia il 4.10.2018 al numero 16893 di formalità, contre [redacted] per i diritti di 1/1 di piena proprietà (Allegato n. 7).

- **Occupazione dei beni:**

I beni oggetto di pignoramento al momento del sopralluogo sono risultati occupati dalla sig.r [redacted] llegato n. 8 - certificato di stato di famiglia).

Firmato Da: TRABALZA RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6c9159fa4919f0a9

Come risulta dal certificato di residenza la sig. [redacted]

nn. 9 e 10).

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. 11).

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

nessuno.

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

secondo quanto riportato nella certificazione notarile redatta dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco in data 04.08.2025, i beni in oggetto risultano gravati da:

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Perugia di Perugia in data 04.10.2018 al numero 3580, a favore di Unicredit S.p.A., [redacted] per € 96.000,00, di cui € 64.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario della durata di anni 25, come da atto notarile a rogito Notaio Sconocchia Silvestri Luigi del 24.09.2018, rep. n. 1967/1454;

- Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Perugia il 28.07.2025 al numero 15904, a favore di Unicredit S.p.A., contro [redacted] Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Perugia, in data 08.07.2025, rep. n. 2954/2025.

A seguito dell'aggiornamento eseguito dallo scrivente in data 16.01.2026 non

Firmato Da: TRABALZA RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6c9159fa4919f0a9

sono emerse ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni gravanti sugli immobili in oggetto, rispetto a quelle riportate nella relazione notarile depositata agli atti (Allegato n. 12).

Si segnala che a favore del compendio oggetto della presente relazione erano costituite servitù di passaggio, convenute con atto autenticato nelle sottoscrizioni a rogito notaio cesare augusto capo di Perugia, in data 3 aprile 1991, repertorio n. 17454, registrato a Perugia, trascritto a Perugia il 23 aprile 1991 al n. 6255 di formalità ed a carico del fondo al tempo identificato al catasto terreni del comune di Perugia al foglio 272, particella 141. Interessano, inoltre, gli immobili obblighi e servitù convenuti con atto a rogito notaio Leonardo Pecchioli di Perugia, in data 5 novembre 1987, repertorio n. 232351, raccolta n. 190309, registrato a Perugia il 24 novembre 1987 al n. 390, serie 1t, trascritto a Perugia il 24 novembre 1987 al n. 15495 di formalità.

- **Spese condominiali:**

Per l'immobile in oggetto non risulta costituito un condominio.

- **Provenienze ventennali e ultraventennali, come da relazione notarile, redatta dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco in data 04.08.2025:**

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Sconocchia Silvestri Luigi, Notaio in Perugia, del 24/09/2018 rep.1966/1453, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 04/10/2018 al n. 16893 di formalità; favore: [redacted] per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni; contro:

Firmato Da: TRABALZA RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6c9159fa4919f0a9

[redacted] per i diritti di 1/1 di piena propr età.

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Domenici Luca, Notaio in Marsciano, del 30/10/2012 rep.3729/2578, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 06/11/2012 al n. 18628 di formalità; favore: [redacted] i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: [redacted] diritti di 1/1 di piena proprietà.

- Originariamente di proprietà di:

[redacted] di 1/1 di piena proprietà, ad esso così pervenuti:

- in parte per atto di compravendita a rogito del Dottor Giuseppe Briganti, Notaio in Perugia, in data 30 novembre 1952, repertorio n. 4858, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 23 dicembre 1952 al numero 6229 di formalità;

- in parte per atto di compravendita a rogito del Dottor Francesco Duranti, Notaio in Perugia, in data 21 febbraio 1962, repertorio n. 24339, raccolta n. 5653, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 7 marzo 1962 al numero 1734 di formalità;

- in parte per atto di compravendita a rogito del Dottor Francesco Duranti, Notaio in Perugia, in data 13 novembre 1967, repertorio n. 30.684, raccolta n. 9472, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 21 novembre 1967 al numero 9906 di formalità e successiva riunione del diritto di usufrutto alla nuda proprietà in morte dei Signori [redacted]

Firmato Da: TRABALZA RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6c9159fa4919f0a9

[redacted] a Marsciano il giorno 17 agosto 1902;

- in parte per atto di transazione autenticato nelle firme dal Dottor Leonardo Pecchioli, Notaio in Perugia, in data 5 novembre 1987, repertorio n. 232251, raccolta n. 19309, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 24 novembre 1987 al numero 15495 di formalità;

- in parte per atto autenticato nelle firme dal Dottor Cesare Augusto Capo, Notaio in Perugia, in data 3 aprile 1991, repertorio n.17454, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 23 aprile 1991 al numero 6255 di formalità.

- **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 sono state reperite le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione a costruire n. 115 del 31.01.1979, avente ad oggetto la realizzazione di una rimessa attrezzi interrata, previa demolizione di un annesso esistente (Allegato n. 13);
- Concessione a costruire n. 1369 del 29.07.1985, avente ad oggetto la realizzazione di una scala esterna (Allegato n. 14);
- Concessione a costruire n. 381 del 21.01.1988, avente ad oggetto messa in opera di una ringhiera in ferro (Allegato n. 15);
- Concessione a costruire n. 2188 del 28.09.1993, avente ad oggetto modifiche ad un muretto della scala di accesso alla proprietà (Allegato n. 16);

Firmato Da: TRABALZA RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6c9159fa4919f0a9

- DIA n. 2791 del 24.04.1995, depositata il 27.04.1995, avente ad oggetto la realizzazione di una ringhiera metallica (Allegato n. 17);
- DIA n. 2885 del 10.05.1995, depositata il 27.05.1995, avente ad oggetto la realizzazione di una ringhiera metallica, in aggiunta a quella già denunciata in data 27.05.1995 (Allegato n. 18);
- Concessione edilizia in sanatoria n. 12273 del 26.10.2012, per realizzazione di un bagno al servizio dell'abitazione nell'anno 1968 e realizzazione di una serra parte in muratura e parte in ferro e vetro nell'anno 1956 (Allegato n. 19).

Secondo quanto dichiarato nell'atto di provenienza il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 e per lo stesso non è stato mai rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità, come risulta anche delle ricerche effettuate dallo scrivente presso gli uffici comunali.

In occasione del sopralluogo effettuato dallo scrivente è stato accertato che lo stato di fatto delle unità immobiliari oggetto della presente stima risulta conforme sia da un punto di vista urbanistico che catastale.

Dopo aver esaminato la consistenza e le caratteristiche dei beni colpiti dal pignoramento, lo scrivente ritiene opportuno proporre la vendita in un unico lotto, precisamente:

Piena proprietà di porzione di fabbricato a destinazione residenziale con corte pertinenziale esclusiva, oltre a garage e manufatto accessorio, siti nel Comune di Perugia, Via Zenobia n. 3.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE:

Il bene oggetto di pignoramento consiste nella piena proprietà di una porzione

Firmato Da: TRABALZA RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6c9159fa4919f0a9

di fabbricato ad uso residenziale, facente parte di un più ampio complesso edilizio, articolata su due piani fuori terra, oltre a garage, manufatto accessorio già utilizzato quale serra e corte pertinenziale esclusiva.

Il compendio immobiliare è ubicato nel Comune di Perugia, Frazione Ponte San Giovanni, Via Zenobia n. 3.

L'accesso alla proprietà avviene da Via Zenobia, per poi immettersi in una strada poderale insistente sulla particella catastale n. 141, sulla quale risulta costituita servitù di passaggio a favore dell'immobile pignorato.

La corte pertinenziale è accessibile mediante cancello pedonale che immette su una scala in muratura. Il garage affaccia direttamente sulla medesima strada di accesso. La corte si sviluppa su più livelli e circonda l'edificio principale. La porzione identificata al Catasto Terreni con la particella n. 134 è posta in posizione più elevata e risulta raggiungibile con difficoltà, essendo collegata unicamente tramite scala a pioli.

L'unità abitativa si sviluppa su due piani fuori terra e risulta così composta:

piano terra: ingresso, soggiorno, bagno, disimpegno, ulteriore soggiorno, cucina e ripostiglio;

piano primo: due camere, disimpegno, bagno, ripostiglio e due vani attualmente non utilizzati.

Si evidenzia che il piano primo risulta suddiviso in due porzioni distinte, ciascuna servita da autonoma scala interna in muratura.

La superficie è stata rilevata 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

Firmato Da: TRABALZA RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6c9159fa4919f0a9

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;
- la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, va computata nella misura del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani principali e del 25 per cento qualora non comunicanti.

Si precisa che nel conteggio della superficie convenzionale non si è tenuto conto delle superfici adibite a corte il cui valore, tuttavia, sarà determinato separatamente.

La superficie commerciale dell'abitazione risulta pari a m^2 170 circa.

Il garage ha una superficie commerciale di mq 15 ca ed il manufatto (ex serra) di mq 5 ca.

Per quanto attiene alle finiture interne, le pareti e i soffitti risultano intonacati e tinteggiati; i pavimenti sono in parte in cotto, in parte in gres e, in alcuni locali, in graniglia. I servizi igienici, dotati delle ordinarie apparecchiature sanitarie, presentano rivestimenti parziali in piastrelle di ceramica. Tutti i vani risultano dotati di aperture idonee a garantire illuminazione ed aerazione naturale.

Gli infissi esterni sono in legno verniciato con vetri semplici, completi di persiane in legno; le porte interne ed i serramenti esterni sono anch'essi in legno.

L'unità risulta dotata delle seguenti dotazioni impiantistiche:

Firmato Da: TRABALZA RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6c9159fa4919f0a9

• Impianto idrico con condotte sottotraccia, con erogazione di acqua fredda e calda prodotta da caldaia a gas metano ubicata nel disimpegno del piano primo;

• Impianto elettrico con conduttori sottotraccia;

• Impianto di riscaldamento autonomo, con circolazione di acqua calda prodotta dalla medesima caldaia e terminali costituiti da elementi radianti in metallo.

Le scale interne di collegamento tra piano terra e piano primo sono realizzate in muratura con pedate in lastre di marmo.

Nel corso del sopralluogo sono state riscontrate tracce di umidità al piano primo, riconducibili a infiltrazioni provenienti dalla copertura, la quale si presenta in stato di apparente degrado e necessita di interventi di ripristino.

Il garage è dotato di porta basculante in alluminio; presenta pavimento in cemento battuto, pareti intonacate ed è dotato di impianto elettrico su canalette.

Il manufatto accessorio un tempo adibito a serra si presenta in condizioni manutentive precarie, con struttura composta da pareti parzialmente in muratura e parzialmente in legno, copertura e chiusure di carattere provvisorio.

La corte pertinenziale è sistemata a giardino, con presenza di essenze arbustive ed arboree.

Le condizioni complessive di manutenzione e conservazione del compendio immobiliare risultano definibili mediocri, sia per quanto attiene gli elementi strutturali (in particolare la copertura), sia per quanto concerne le finiture e gli impianti, rendendosi necessari interventi manutentivi.

Firmato Da: TRABALZA RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6c9159fa4919f0a9

- **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 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;

Firmato Da: TRABALZA RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6c9159fa4919f0a9

- 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 state determinate 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.

- **Determinazione del valore**

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

Considerata la finalità del presente elaborato peritale, si è tenuto conto anche dell'andamento delle vendite giudiziarie effettuate tramite aste presso il Tribunale di Perugia, al fine di pervenire a una valutazione maggiormente rispondente alla specificità del caso, che deve altresì considerare l'assenza di garanzia per vizi.

Si precisa che la valutazione tiene conto implicitamente dell'assenza dell'agibilità.

<u>PROCEDENDO ALLO SVILUPPO DEI CONTEGGI, SI OTTIENE:</u>

- Fabbricato principale ad uso abitativo

Mq 170,00 x €/mq 500,00 = € 85.000,00

Firmato Da: TRABALZA RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6c9159fa4919f0a9

- Garage

Mq 15,00 x €/mq 250,00 = € 3.750,00

- Manufatto ex serra

Mq 5,00 x €/mq 100,00 = € 500,00

- Corte pertinenziale esclusiva

Mq 493 x €/mq 10,00 = 4.930,00

Sommano € 94.180,00

Con riferimento alla cifra sopra determinata, si può stabilire che il valore arrotondato ad **€ 94.200,00** (Euro Novantaquattromiladuecento/00) rappresenta il prezzo base d'asta attribuito al lotto in oggetto, che verrà indicato nel bando di vendita.

RIEPILOGO DEI DATI DI RELAZIONE

- 24 PAGINE ELABORATE AL COMPUTER
- 19 ALLEGATI
- N. 60 FOTOGRAFIE A COLORI

Perugia, 16 gennaio 2026 L'Esperto Stimatore

Dott. Agr. Riccardo Trabalza

Firmato Da: TRABALZA RICCARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6c9159fa4919f0a9