

Si deposita la presente Relazione in sostituzione della
precedente depositata in data 4/2/2026 a causa di un
refuso nel cognome degli esecutati

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° 136/2025 R.G.

Esecutante

Avv.ti A.

CONTRO

Esecutati

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni

Dott.ssa Sara FIORONI

1

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 inadeguati;*
- 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 del-*

la 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.F. 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, frazionature 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 definitiva 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 4/09/25 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 30/9/2025** alle ore 10,00 sul luogo.

Il giorno 30 Settembre alle ore 10,00 il sottoscritto si recò presso gli immobili pignorati ubicati in Comune di Paciano, Via Le case, n°6 Fraz. Fonte Paciano Pg di concerto con il custode giudiziario - IVG di Perugia- così come disposto dalla S.V.

Ivi il Sig. delegato dai proprietari, presenziarono 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 Paciano, 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) SITUAZIONE URBANISTICApag. 17
- 4) VALUTAZIONE.....pag. 18
- 5) STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI..... pag. 20
- 6) CONCLUSIONI.....pag. 22

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 ripor-

tato nel relativo Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale del Territorio di Perugia . contro

1-2) IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Trattasi di appartamento di civile abitazione sviluppantesi su 2 livelli (piani 1° e piano 2°) insistente su immobile di maggior consistenza e costituito da più unità immobiliari il tutto sito in comune di Paciano località Fonte Paciano Via Le Case n° 6, nel merito detto appartamento è così suddiviso:

- a) al piano primo troviamo 1 soggiorno, 1 cucina, 1 camera, e 1 bagno oltre alla scala per accedere al piano secondo;
- b) al piano secondo, (sottotetto) con accesso da scala interna con il piano primo, troviamo un ampio soggiorno dotato con angolo cottura, 2 camere e 1 bagno;

La proprietà sopra descritta è di proprietà dei seguenti condividenti:

(Allegato 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. [redacted] che alla data del 30/7/2025, l'immobile pignorato al foglio 1 particella 174 sub 8 graffata con la particella n° 275 subalterno 9 è di proprietà dei Signori:

[redacted] per una quota d 1/9 della piena proprietà;

[redacted] per una quota di 6/9 della piena proprietà;

[redacted] per una quota d 1/9 della piena proprietà

[redacted] per una quota d 1/9 della piena proprietà

Detti bene sono pervenuti ai soggetti prima menzionati:

--per atto amministrativo di denuncia di successione del 10/4/2018 rep. 362/9990 trascritto a Perugia il 28/2/2019 al n° reg. gen. 5093 reg. part. 3658 da [redacted] per i diritti di 1/2 di piena proprietà e deceduta in data degli immobili siti in comune di Paciano.

Per il suddetto certificato di denunciata successione si rileva trascritta la seguente accettazione tacita di eredità

per una
quota di 1/6 della piena proprietà;

per una quota di 1/9 della piena proprietà

per una quota di 1/9 della piena proprietà l'immobile NCEU
foglio 1 Particella 174 sub 8 graffato con Foglio 1 particella 275 sub 9
pervenuti per atto pubblico notarile di accettazione tacita di eredità del Notaio
del 25/11/2020 rep. 11920 trascritto presso ufficio
provinciale di pubblicità immobiliare di Perugia in data 2/4/2025 reg. gen.
9140 reg part. 6725 da per i diritti
pari a 1/2 di piena proprietà e deceduta il degli immobili in Paciano.

A per i diritti pari 1/1 di piena proprietà in regime di
comunione legale dei beni l'immobile censito al Foglio 1 particella 174 sub 8
graffata con fog. 1 particella 275 sub 9 è pervenuto per atto giudiziario di
decreto di trasferimento immobili dal Tribunale di Orvieto del 17/3/2004 rep.
33/2004 trascritto presso l'ufficio Provinciale di pubblicità immobiliare di
Perugia in data 30/3/2004 reg. gen. 10034 reg. part. 6366 da

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà bene personale,
per i diritti pari a 1/2 di
usufrutto bene personale dell'immobile sito in Paciano.

(vedi certificato notarile in allegato n° 3)

1-2.2) DATI CATASTALI

Gli immobili pignorati sono censiti con i seguenti dati:

Comune di Paciano

--Appartamento di civile abitazione (piano 1° - 2°)

censito al CU del Comune di Paciano al foglio 1 particella 174, subalterno 8 graffata con particella 275 sub 9 P. 1-2 categ. A/2, cl 1-vani 8,5 rendita catastale € 504,84

(vedi visure e vax in allegato n° 4)

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 dei beni immobiliari pignorati 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

A) APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE

Trattasi di abitazione civile insistente su fabbricato di maggior consistenza in zona urbanizzata della località di Fonte di Paciano e precisamente in via Le Case n° 6

L'appartamento di cui trattasi si sviluppa su due livelli (piano 1° e piano 2°)

Si accede ad esso da scala esterna in comune con altra unità immobiliare con cui condivide anche il balcone

(vedi foto n° 1,2,3 e 4)

Il fabbricato è costruito in muratura tradizionale in tufi (probabilmente) intonacata esternante ma non tinteggiata, i solai sono in laterizio, così come il tetto con un manto di copertura in tegole marsigliesi.

All'ingresso sul balcone del piano primo accede direttamente al soggiorno da cui si può raggiungere la camera, il bagno e la cucina oltre alla scala che collega il piano secondo al piano primo.

(vedi foto n° 5, 6 e 7)

Al piano secondo (sotto tetto) troviamo un ampio soggiorno dotato di camino, 2 camere e un bagno. Tutti i vani sono dotati di finestre. Da una camera si accede anche ad un piccolo terrazzo.

(vedi foto n° 8, 9, 10 e 11)

(vedi allegato n°5 piante catastali dell'abitazione)

Gli impianti elettrici non sono a norma con le vigenti leggi.

Le finestre sono in legno dotate di vetro camera.

I pavimenti sono in monocottura così come i rivestimenti del bagno e della cucina.

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

Le porte sono in legno tamburato, compresa la porta d'ingresso dell'appartamento.

L'abitazione è dotata di riscaldamento autonomo alimentato a metano che riscalda tutta l'abitazione, i diffusori sono in ghisa. (vedi foto n° 12)

Globalmente l'abitazione si mantiene in discrete condizioni di uso e manutenzione anche se alcuni tinteggi avrebbero bisogno di una manutenzione.

Il Tetto al piano secondo rileva delle infiltrazioni probabilmente derivanti da qualche tegola rotta.

La proprietà della presente unità immobiliare è dei Signori

come riportato nel precedente capitolo con le quote in esso indicate

Dall'esame delle concessioni edilizie e pratiche depositate nel comune di Paciano si è rilevato un abuso edilizio al piano secondo, abuso consistente nella realizzazione di un arco ricavato in una parete divisoria (forse portante) dal quale è scaturito l'attuale ampio soggiorno. Detta modifica non è rilevabile dalle concessioni rilasciate per cui essa va sanata o va ripristinato lo stato antecedente, così come vanno aggiornate le planimetrie catastali che naturalmente non riportano detta modifica al muro.

(vedi allegati n° 6, 7, 8, 9, 10)

Condizione/utilizzazione degli immobili pignorati

L'immobile sopra descritto è attualmente libero tant'è che al 1° sopralluogo ci ha aperto un vicino di casa, tale _____, incaricato da uno dei comproprietari dell'immobile.

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 (piano 1° e 2°)

Foglio 1 particella 174, subalterno 8 graffata con particella 275 sub 9 P. 1-2
categ. A/2, cl 1 – vani 8,5

Piano Primo

mq 50,44 x 1,10	1,00	= mq 55,48
-----------------	------	------------

piano secondo (sottotetto)

mq 79,36 x 1,10	1,00	= mq 87,30
-----------------	------	------------

terrazzo

mq 4,42	0,30	= mq 1,33
---------	------	-----------

sommano superficie commerciale ragguagliata (arr) = mq

144

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 non risultano, alla data del 07.01.2026, ulteriori Iscrizioni Ipotecarie e/o Trascrizioni contro, oltre a quelle indicate nel Certificato Notarile in atti redatto dal Dott.

notaio di Santa Maria Capua Vetere.

(si confrontino l'allegato n° 3)

2-1) Formalità pregiudizievoli

-IPOTECA VOLONTARIA Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Notaio del 5/8/2008 rep. 15732/4984 iscritta presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Perugia in data 14/8/2008 al num. Gen. 23916 num particolare 5501 a favore di

per un capitale di € 60.000,00 oltre interessi e spese per una somma di € 120.000,00 durata di 20 anni a carico

per i diritti di 1/2 di piena proprietà nata a in data per i diritti di 1/2 di piena proprietà su N.C.E.U. Foglio 1 particella 174 sub 8 graffato con foglio 1 particella 275 sub 9 immobile Comune di Paciano.

--Debitori non datori di ipoteca

Verbale di pignoramento immobili atto Uff. Giud. Corte D'Appello di Perugia del 7/7/2025 rep. 3129 e trascritto presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 30/7/2025 num. Gen. 21942 num. Part. 16160 a favore di a carico di

per i diritti di 12/18 di piena proprietà, per i diritti di 2/18, per i diritti di 2/18.

per i diritti di 2/18 di piena proprietà, su NCEU Foglio 1 Particella 174 subalterno 8 graffato con Foglio 1 Particella 275 subalterno 9 immobile sito in Paciano.

(vedi aggiornamento conservatoria in allegato n° 6)

3) SITUAZIONE URBANISTICA

andremo a riferire che da indagini svolte personalmente dallo scrivente presso l'archivio del competente Ufficio Tecnico - Urbanistico del Comune di Paciano. Il risultato di dette indagini hanno accertato le seguenti pratiche edilizie:

--Concessione E. 72 del 14/3/1978

--Concessione E. 133 del 11/1/1979

--Concessione E. 159 del 26/5/1979

--Abitabilità n° 2498 del 6/12/1982

--Concessione E. 633 del 16/9/1989

(vedi allegati n° 7,8,9,10,11)

Confrontando i grafici di progetto autorizzati con le Concessioni

sopra citate prima, si è rilevato che al piano secondo sottotetto è stata creata un'apertura ad arco su muratura divisoria (probabilmente portante) opera non autorizzata da nessuna delle concessioni amministrative citate pertanto l'abitazione ha un abuso edilizio che richiede il ripristino richiudendo la parete in quanto non è stata eseguita la centina come richiederebbe la norma.

Ciò necessita di opere murarie oltre che di autorizzazione amministrativa il tutto per un importo presunto non inferiore a € 5.000 circa

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

I valori unitari sono stati poi verificati con i prezzi riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Ufficio delle Entrate riferiti al 1° semestre del 2025 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

- ABITAZIONE di civile abitazione (piano 1° e 2°)

Foglio 1 particella 174, subalterno 8 graffata con particella 275 sub 9 P. 1-2 categ. A/2, cl 1 – vani 8,5

Il tutto per una superficie commerciale ragguagliata

di mq 144,00 x 660 €/mq (arr) € 95.000,00

A detrarre per:

- vendita all'asta (10% di 95.000,00) € -9.500,00

- detrazione per vizi occulti

(2% di € 95.000) € -1.900,00

- detrazione per sanare le difformità € - 5.000,00

SOMMANO (detrazioni)(arr) € -16.400,00

VALORE A BASE D'ASTA

€ 95.000,00 - 16.400,00 € 78.600,00

(diconsi eurosettantottomilaseicento/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 sviluppantesi su due livelli (piano 1° e 2°), il tutto censito al Comune di Paciano loc. Fonte Paciano via Le Case n° 6, di proprietà di:

--
-- per una quota di 1/9 della piena proprietà;

--
per una quota di 6/9 della piena proprietà;

per una quota di 1/9 della piena proprietà

quota d 1/9 della piena proprietà

Con una superficie commerciale ragguagliata pari a mq 144,00

Dati Catastali:

--Appartamento di civile abitazione

Censito al comune di Paciano al Foglio 1 particella 174, subalterno 8
graffata con particella 275 sub 9 P. 1-2 categ. A/2, cl 1 - vani 8,5 rendita
catastale € 504,84 di proprietà dei
con le rispettive quote

- Confini:

Si fa presente che il sottoscritto ha rilevato che al piano secondo
(sottotetto) è stata creata una apertura ad arco su muratura divisoria
(probabilmente portante) opera non autorizzata da nessuna delle concessioni
depositate in Comune di Paciano pertanto l'abitazione ha un abuso edilizio
che richiede il ripristino richiudendo la parete in quanto non è stata eseguita la
cerchiatura come richiederebbe la norma.

- Stato di occupazione degli immobili:

- l'abitazione è libera

Valore del Lotto.....€ 78.600,00

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:

l'immobile pignorato è costituito e rappresentato da:

**appartamento di civile abitazione sviluppantesi su due livelli
(piano 1° e 2°), il tutto censito al Comune di Paciano loc. Fonte Paciano**

via Le Case n° 6 di proprietà dei
con le rispettive quote.

Detta abitazione ha una superficie commerciale ragguagliata pari a mq 144,00
la stima riguarda l'intera 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 **€ 78.600,00**;

- 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 li, 3 Febbraio 2026

Il C.T.U.

(*Geom. Dott. Agr. Roberto SEPIONI*)