

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella Esecuzione Immobiliare n. 243/2024 R.G. Es.

PROMOSSA DA:

CHERRY BANK S.P.A

Esecutante

Proc. Leg. Avv. [REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

Esecutato

Magione (PG), lì 11 settembre 2025

Il C.T.U.

Geom. Giuseppe Giuli



PREMESSO CHE

- Con ordinanza del 29/10/2024, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Sara Fioroni, nominava C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto, il sottoscritto Geom. Giuseppino Giuli – iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia al n. 4032 e all'albo dei Periti del Tribunale di Perugia al n. 2192, con studio in Magione, Via del Quadrifoglio n. 9 – ponendo il seguente quesito:
- 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 e 599 co. 2 c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei;
- 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**;
- provveda quindi:
 - 1) 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;
 - 2) 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;
 - 3) 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;
 - 4) 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;

5) 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);

6) 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;

7) 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;

8) 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; 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;

9) ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini ed le eventuali attività necessarie per il frazionamento, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuarlo ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10) a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc..) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.)

11) 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;

12) 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 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;

13) 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;

14) 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;

15) a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica ed 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.

16) 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.);



17) **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;

18) terminata la relazione, ad inviarne copia ai creditori precedenti 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 documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;

Nello stesso termine sino a 30 giorni prima della successiva udienza fissata ex art. 569 c.p.c., il perito dovrà provvedere al deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione della perizia, dei relativi allegati e quale ulteriore eventuale allegato, bozza di ordinanza di vendita.

Lo scrivente accettato l'incarico, prestava giuramento mediante documento sottoscritto con firma digitale e trasmesso tramite posta certificata alla cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari e verificava la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c.;

- Successivamente in data 08/11/2024 inviava alle parti a mezzo raccomandata A.R. la comunicazione d'inizio operazioni peritali presso gli immobili oggetto di esecuzione, fissata per il giorno 27/11/2024 alle ore 16,10, posticipata al giorno 22/01/2025 (All. n. 1) alle ore 9, su richiesta dal legale della figlia del debitore avv. [REDACTED] in quanto l'esecutato sig. [REDACTED] era venuto a mancare in data [REDACTED] e la moglie non era disponibile.

- Pertanto il giorno stabilito, alla presenza delle Sig.re [REDACTED] e [REDACTED] rispettivamente [REDACTED] e [REDACTED] del defunto Esecutato e del Custode dell'I.V.G., lo scrivente procedeva all'identificazione dei luoghi, nonché alla raccolta di notizie di carattere generale sulla consistenza dei beni da stimare, la loro posizione, esposizione, accessi, coerenze, pertinenze, ecc., realizzando la necessaria documentazione fotografica;



- procedeva ad ulteriori rilievi di dettaglio per la raccolta dei necessari dati estimativi, nonché all'acquisizione di informazioni sull'andamento attuale del mercato immobiliare della zona in esame.
- Successivamente lo scrivente si recava presso l'Agenzia del Territorio di Perugia per procedere ai necessari accertamenti ed aggiornamenti ipotecari e catastali e verificare le intestazioni della proprietà dell'immobile.
- Altri accessi il sottoscritto li ha compiuti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Assisi, per indagare sulla situazione urbanistica del bene pignorato e reperire eventuali notizie sull'esistenza di istanze di Condono edilizio ex L. 47/85 e di vincoli come richiesto dal quesito formulato.
- In ottemperanza all'incarico affidato, lo scrivente ha effettuato tutte le ulteriori operazioni necessarie per l'espletamento della presente.

Premesso quanto precede

Il sottoscritto geom. Giuseppino Giuli, in base ai dati acquisiti ed in seguito elaborati, ha redatto la presente relazione tecnica estimativa, che ha ritenuto articolare nei seguenti capitoli essenziali:

- 1. Dati catastali;
- 2. Descrizione sintetica;
- 3. Descrizione analitica;
- 4. Stato di possesso;
- 5. Formalità, vincoli e oneri;
- 6. Provenienza e Precedenti proprietari nel ventennio;
- 7. Situazione urbanistica, vincoli, regolarità edilizia e agibilità;
- 8. Conformità Catastale;
- 9. Valutazione;
- 10. Formazione dei lotti;
- 11. Allegati;

1. Dati catastali

I beni pignorati, come risulta dall'Atto di Pignoramento immobiliare dell'Avv. Francesco Curti depositato nel fascicolo della procedura, sono costituiti dai *diritti di proprietà in capo al Signor [REDACTED], nato a Perugia (PG), il [REDACTED], C.F. [REDACTED], per la quota di 1/1 in regime di comunione legale con la Signora [REDACTED], nata a [REDACTED] (VI), il [REDACTED],*



C.F. [REDACTED], su porzione di fabbricato sito nel Comune di Perugia (PG), Fraz. Ponte San Giovanni, Via del Ponte Vecchio n. 23, costituita da un appartamento di civile abitazione posto al piano quarto, di ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, bagno e due balconi, il tutto distinto al Catasto Fabbricati di Perugia (PG) al foglio n. 291, particella n. 30/sub.17 - Zona Censuaria 2 - categoria A/3 - classe 5, cons. vani 4,5 - R.C. Euro 325,37.

Confini: vano scale, affacci esterni su tre lati, salvo se altri.

Il fabbricato plurifamiliare di cui fa parte la suddetta unità immobiliare è stato costruito su terreno distinto al Catasto Terreni al foglio n. 291, particella 30, Ente Urbano di mq 1.000,00 (All. n. 2 – visure catastali storiche).

Per l'individuazione del bene oggetto di perizia si allegano le planimetrie catastali dell'immobile rilasciate dall'Agenzia del Territorio di Perugia (All. n. 3 – planimetrie catastali).

2. Descrizione sintetica

Unità immobiliare di civile abitazione, posta al piano quarto sottotetto, di palazzina plurifamiliare di complessivi n. 12 appartamenti, garages e due locali commerciali al piano terra, sita in Comune di Perugia, loc. Ponte San Giovanni, Via Ponte Vecchio n. 23, costituita da ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno/pranzo, due camere, bagno e due terrazzi, oltre ai diritti di comproprietà pro-quota che alla suddetta unità immobiliare competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione, sono da ritenersi comuni.

3. Descrizione analitica

L'immobile oggetto di stima si trova in zona semicentrale della frazione, caratterizzata da edifici residenziali indipendenti e plurifamiliari di medie dimensioni, facilmente raggiungibile tramite la viabilità secondaria e ben collegata alle vicine strade principali di grande comunicazione.

La zona in questione è ottimamente dotata di esercizi commerciali, servizi pubblici e privati, infrastrutture ed altri servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'edificio che comprende l'unità immobiliare sopra descritta, è costituito da una palazzina cielo-terra di complessivi dodici appartamenti, due negozi e otto garages, disposta su cinque piani, (Terra, Primo, Secondo, Terzo e Quarto sottotetto) oltre la circostante corte comune.



Dalla documentazione ex art. 567 c.p.c. aggiornata al 24/11/2023 risultano:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Nessuno.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura

Trascrizioni

- n. 20649 del 07.10.2024 a favore di "CHERRY BANK S.P.A." per pignoramento immobiliare.

Iscrizioni

- n. 351 del 05.02.2024 a favore di "CHERRY BANK S.P.A." contro Ventura Pasquale per ipoteca giudiziale di € 21.506,43;

- n. 577 del 26.02.2024 a favore di "CONDOMINIO PONTE VECCHIO 23" contro Ventura Pasquale e Sterchele Loretta per ipoteca giudiziale di € 2.622,42;

Dalle ulteriori indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia a tutto l'11/09/2025, non risultano ulteriori gravami (All. n. 6).

Oneri condominiali

Per gli immobili pignorati, facenti parte del "Condominio PONTE VECCHIO 23", l'Amministratore pro-tempore Rag. [REDACTED], della "Amministrazioni [REDACTED]", in data 26/08/2025 ha comunicato che:

- l'importo annuo delle spese di gestione ordinarie è di circa € 1.080,00 oltre al consumo di acqua corrente, l'impianto di distribuzione dell'acqua è condominiale centralizzato ed ogni unità immobiliare è dotata di sub-lettore;
- L'importo delle rate scadute e non pagate dal 01/03/23 al 26/08/25 ammonta a complessivi € 4.264,89, così suddivisi:
 - . bilancio consuntivo dal 01.03.2023 al 28.02.2024 € 1.854,01;
 - . bilancio consuntivo dal 01.03.2024 al 28.02.2025 € 1.865,06;
 - . bilancio preventivo dal 01.03.2025 al 26.08.2025 € 545,82.
- Il "Condominio Pontevecchio 23" non ha deliberato lavori di straordinaria manutenzione;
- non ci sono cause in corso nei confronti del condominio;
- non vi sono procedimenti sanzionatori pendenti per illeciti edilizi e/o altri procedimenti sanzionatori/amministrativi a carico del Condominio Pontevecchio 23

(All. n. 8 – Dichiarazione Amministratore di Condominio).



Lo stesso è stato costruito negli anni 1970/1972, con struttura portante in cemento armato, solai interpiano in latero-cemento, copertura a tetto di tipo a padiglione e sovrastante manto in tegole di laterizio, canali e discendenti pluviali in rame.

Le facciate esterne in parte sono rivestite con piastrelle di gres ed in parte sono intonacate e tinteggiate.

Il vano scala con ascensore comune è dotato di due portoncini di accesso in alluminio, pavimentazione in piastrelle di marmo, pareti intonacate e tinteggiate.

Nel complesso, esternamente, il fabbricato si trova in normali condizioni generali di manutenzione (foto da n. 1 a n. 4).

L'appartamento in oggetto, avente un'altezza utile interna di m 2,45, è dotato di portoncino d'ingresso in legno, pavimentazione su tutta la superficie e rivestimenti di bagno e cucina in piastrelle di gres porcellanato.

Le finestre di sono in alluminio con doppio vetro, tutte sono dotate di serrande avvolgibili in PVC e controfinestra esterna in alluminio. Le porte interne sono di legno tamburato, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Le terrazze sono dotate di parapetto in muratura, quella della zona giorno è pavimentata con lastre di cemento spazzolato e quella della zona notte è pavimentata con piastrelle di gres porcellanato.

L'unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti: elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa, alimentato a gas metano con caldaia murale posta nel sottotetto, dei quali non è stata reperita alcuna certificazione di conformità.

Le condizioni e lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, al momento del sopralluogo erano mediocri (foto da n. 5 a n. 12).

Per quanto sopra descritto e per maggiore esaustività circa le caratteristiche costruttive del fabbricato e le finiture, si rimanda alla documentazione fotografica (All. n. 4).

4. Stato di possesso

Al momento del sopralluogo, l'immobile era occupato dalla [REDACTED] del defunto debitore e [REDACTED] in comunione legale dei beni, che lo risiede come risulta dal certificato contestuale di residenza e stato di famiglia al decesso, rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Perugia (All. n. 5).

5. Formalità, vincoli e oneri



6. Provenienza e Precedenti proprietari nel ventennio

Al momento del pignoramento gli immobili sopra descritti risultavano così intestati:

- **[REDACTED]** nata a **[REDACTED]** () il **[REDACTED]**, per la quota di 1/2 dei diritti di piena proprietà e **[REDACTED]** nato a **[REDACTED]** () il **[REDACTED]**, per la quota di 1/2 dei diritti di piena proprietà, ad essi pervenuta dal Sig. **[REDACTED]**, con Atto di compravendita del Notaio Briganti Mario del 19/09/1980, rep. n. 98996 trascritto a Perugia il 03/10/1980 ai n. 19010/13576 di Registro Particolare; (All. n. 7 – atto di compravendita).

Al Sig. **[REDACTED]** l'immobile è pervenuto dal Sig. **[REDACTED]** con Atto di compravendita del Notaio Giancarlo Antonioni del 28/02/1974, registrato a Perugia il 18/03/1974 al n. 1965.

7. Situazione urbanistica, vincoli, regolarità edilizia e agibilità.

Nel Piano Regolatore del Comune di Perugia, l'immobile ricade in area classificata come "Zona di Completamento B5 " di cui all'art. 118 del TUNA (Testo Unico Norme Attuazione).

L'area suddetta è **sottoposta** ai seguenti vincoli:

- Aree di studio, Art. 38 comma 8 della NTA del PTCP (art. 80 del TUNA);
- Aree di intervisibilità dei coni visuali (art. 53 del TUNA);
- Area sottoposta a vincolo aeroportuale ai sensi del DPGR n. 581/91 (art. 104 del TUNA);

Dalle verifiche effettuate presso il SUAPE del Comune di Perugia, per la costruzione della palazzina dove è posto l'immobile pignorato, a nome precedente proprietario e costruttore Sig. Drappo Vitaliano, sono stati rilasciati i seguenti Titoli Autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 1501 del 1970;
- Licenza di Costruzione n. 1358 del 1972 ;
- Certificato di Abitabilità e Agibilità Prot. N. 46994 del 27/12/1973.

(All. n. 9 – Licenza di Costruzione – All. n. 10 Grafici progetto approvato – All. n. 11 Certificato di Abitabilità e Agibilità).

Successivamente, non sono emersi ulteriori titoli autorizzativi edilizi.

Per quanto riguarda la conformità tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato con le suddette concessioni edilizie e abitabilità è stato accertato che:

a) l'unità immobiliare pignorata è autorizzata con destinazione d'uso a "soffitta praticabile" e non come abitazione;

b) internamente presenta una diversa distribuzione degli spazi in corrispondenza dei locali adibiti a cucina, soggiorno e nel bagno dove è stata realizzata un'apertura sulla



parete esterna ed è stato ricavato uno spazio nel sottotetto con altezza max di cm 180, che circonda l'unità immobiliare a che non è rappresentato nei grafici;

c) nel locale adibito a soggiorno e nel bagno sono stati realizzati due lucernari in copertura;

d) nella parete esterna, lato terrazzo zona giorno, in corrispondenza delle due porte-finestra, è stata installata una pensilina in legno con sovrastante grigliato metallico e telo ombreggiante;

e) nella parete esterna, lato terrazzo zona notte, in corrispondenza della finestra, è stata installata una pensilina in legno con sovrastante tavolato in legno e guaina bituminosa; (Vedasi sovrapposizione rilievo con planimetria progetto approvato – ALL. n. 12).

Al Catasto Fabbricati, come descritto al precedente capitolo 1), l'unità immobiliare è stata censita come civile abitazione e confrontando la relativa planimetria catastale depositata, con lo stato dei luoghi, sono emerse le stesse difformità.

(ALL. n. 13 - sovrapposizione rilievo con planimetria catastale).

Ai sensi del DPR 380/2001 come modificato dalla Legge 105/2024, della L.R. 1/2015 e dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Perugia, la difformità di cui al punto a), relativa alla destinazione d'uso non è sanabile tramite Accertamento di Conformità ai sensi dell'Art. 154 della L.R. 1/2015, visto che non è possibile avere la doppia conformità urbanistica ed edilizia, in quanto lo stesso è stato realizzato in assenza o totale difformità dal Permesso di Costruire, prima dell'entrata in vigore della L.R. 1/2004 che ha introdotto il cambio d'uso ad abitazione dei vani sottotetto.

Tuttavia è possibile chiedere il cambio di destinazione ai sensi dell'Art. 156 della L.R. 1/2015, previa la rimozione e la remissione in pristino degli interventi sopra descritti eseguiti in assenza di permesso di costruire, oltre al pagamento dei diritti di segreteria e del contributo di costruzione per una S.U.C. pari a circa mq 100, per un importo indicativo pari a circa € 3.000,00.

Le difformità descritte ai punti b), c), d), e) sono sanabili con la presentazione di una S.C.I.A. per l'Accertamento di Conformità ai sensi dell'Art. 154 della L.R. 1/2015 (sanzione indicativa e diritti segreteria pari ad € 1.200,00 circa).

Inoltre va presentata una pratica strutturale da trasmettere alla Regione Umbria Servizio Sismico - Valutazione della Sicurezza D.G.R. 347/19 e S.M.I. come opera di minor rilevanza per la realizzazione dei due lucernari e delle pensiline a sbalzo (oneri e bolli € 260,00);



Si precisa inoltre che le suddette opere da sanare, interessano anche parti comuni del fabbricato, pertanto eventualmente si dovrà ottenere anche l'autorizzazione da parte del condominio del fabbricato stesso.

A seguito di quanto sopra esposto, la planimetria dell'immobile pignorato, depositata presso il Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al Foglio 291, Part. 30/sub. 17, a seguito di quanto sopra esposto **non è conforme** allo stato dei luoghi in quanto presenta una diversa distribuzione degli spazi, interni e non vi è rappresentato il sottotetto. Pertanto dovrà essere regolarizzata presentando all'Agenzia del Territorio una Denuncia di Variazione con pratica DOCFA.

Il costo forfettario presunto per le spese tecniche e diritti catastali, ammonta a circa € 600,00 compreso I.V.A e C.N.G. di Legge.

Per la determinazione del prezzo base di vendita del bene immobile in questione, lo scrivente ha ritenuto opportuno preferire il valore desunto dal criterio di stima sintetico comparativo, in altre parole per confronto con il valore di vendita d'immobili analoghi per tipologia e consistenza.

La “*stima sintetico comparativa*” consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella medesima zona ovvero zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Lo scrivente, quindi, si è documentato sui valori a mq. applicati da esperti del settore immobiliare della zona, su quelli riportati nelle pubblicazioni specializzate e inoltre ha considerato le caratteristiche di abitazione di tipo civile della costruzione, e le caratteristiche residenziali della zona in cui è ubicata l'unità immobiliare.

Per l'applicazione dei criteri di stima di cui sopra, si è proceduto alla determinazione della *Superficie Lorda Vendibile* ovvero della *Superficie Commerciale*, sulla base della configurazione e delle misure rilevate in loco. Secondo la consuetudine del mercato degli

immobili, per superficie lorda vendibile s'intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali fino ad uno spessore massimo di cm. 50 ed al lordo del 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti con altre proprietà fino ad uno spessore massimo di cm. 25. (cfr.: D.P.R. n. 138/98, all. C. – "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria");

In conformità a quanto sopra riportato, lo scrivente CTU, considerati complessivamente i coefficienti di differenziazione connessi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di stima, tenendo conto dello stato dell'immobile e dell'assenza di garanzia per vizi occulti, si ritiene opportuno applicare un valore medio di mercato unitario pari ad € 900,00/mq il tutto come riassunto nella seguente tabella:

SUPERFICIE CONVENZIONALE e VALORE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA mq	COEFFICIENTE di NORMALIZZAZIONE %	SUPERFICIE COMMERCIALE mq
Mansarda	102,00	100	102,00
Pertinenze			
Terrazzi	41,00	30	12,30
Ripostigli sottotetto	16,00	20	3,20
TOTALE			117,50
Superficie commerciale		Valore unitario	Valore Immobile
mq 117,50		€ 900,00/mq	€ 105.750,00

Adeguaamenti e correzioni della stima	
- Spese tecniche regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 8.600,00 I.V.A. Comp.
- Sanzioni e tributi regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 4.460,00 I.V.A. Comp.
Totale detrazioni	€ 13.060,00 I.V.A. Comp.

Pertanto, il valore di mercato dell'immobile pignorato, elaborato secondo la stima sintetico comparativa, al netto delle detrazioni alla data odierna è pari ad € 92.690,00= che si arrotonda ad **€ 93.000,00 (Euro Novantatremila/00).**

10. Formazione dei lotti.



Data la natura, posizione, tipologia e consistenza dell'immobile in oggetto, vista la sua univoca capacità di produrre reddito, in caso di vendita al pubblico incanto, per una migliore realizzazione economica, si ritiene di alienarlo in un

UNICO LOTTO

così meglio identificato:

diritti di piena proprietà per la quota di 1/2, su porzione di fabbricato sito nel Comune di Perugia (PG), Fraz. Ponte San Giovanni, Via del Ponte Vecchio n. 23, costituita da una soffitta praticabile adibita ad appartamento di civile abitazione posto al piano quarto sottotetto, di ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, bagno e due balconi, il tutto distinto al Catasto Fabbricati di Perugia (PG) al foglio n. 291, particella n. 30/sub. 17 - Zona Censuaria 2 - categoria A/3 - classe 5, cons. vani 4,5 - R.C. Euro 325,37.

Intestati: - [REDACTED], nato a Perugia (PG), il [REDACTED] C.F. [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con la Signora [REDACTED], nata a Lonigo (VI), il [REDACTED], C.F. [REDACTED]

Confini: vano scale, affacci esterni su tre lati, salvo se altri..

Valore del Lotto € 93.000,00 (Euro Novantatremila/00).

Pertanto il valore di mercato della quota pignorata pari ai diritti di 1\2 della Piena Proprietà, alla data odierna è pari ad € 46.500,00= (Euro Quarantaseimilacinquecento/00.) che rappresenta il prezzo base d'asta da inserire nel bando di vendita.

Tanto il sottoscritto doveva riferire ad evasione del mandato ricevuto dalla S.V.

Con osservanza.

Perugia, 11.09.2025

Il CTU

Geom. Giuseppino Giuli

.....



ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 1) Raccomandata R.R. “inizio operazioni peritali”;
- 2) Visure catastali storiche;
- 3) Planimetrie catastali;
- 4) Documentazione fotografica;
- 5) Certificato di residenza e stato di famiglia al decesso;
- 6) Visure ipotecarie aggiornate;
- 7) Dichiarazione Amministratore di Condominio;
- 8) Atto di Compravendita;
- 9) Licenza si Costruzione;
- 10) Grafici Progetto approvato;
- 11) Certificato di Abitabilità;
- 12) Sovrapposizione rilievo con progetto approvato;
- 13) Sovrapposizione rilievo con planimetria catastale.



TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
INTEGRAZIONE C.T.U.

nella Esecuzione Immobiliare n. 243/2024 R.G. Es.

PROMOSSA DA:

CHERRY BANK S.P.A

Esecutante

CONTRO:

VENTURA PASQUALE

Esecutato

Ill.mo G.E. **Dott.ssa Sara Fioroni**;

il sottoscritto Geom. Giuseppino Giuli, in qualità di perito incaricato nella procedura esecutiva in oggetto

VISTO

- quanto riportato nell'Istanza di rettifica depositata dal Delegato alla vendita, Avv. Maria Luce Fagiolo, in data 13/01/2026 e relativo Visto emesso dal G.E. in data 14/01/2026;

- ad integrazione e correzione dell'errore materiale presente nell'ultima pagina della perizia depositata in data 12/09/2025, visto che l'immobile oggetto della suddetta procedura esecutiva è costituito dai diritti di proprietà in capo al Signor

[REDACTED], nato a Perugia (PG), il **[REDACTED]**, C.F.

[REDACTED], per la quota di 1/1 in regime di comunione legale con la

Signora **[REDACTED]**, nata a Lonigo (VI), il **[REDACTED]** C.F.

[REDACTED] su porzione di fabbricato sito nel Comune di Perugia

(PG), Fraz.Ponte San Giovanni, Via del Ponte Vecchio n. 23, costituita da una soffitta praticabile adibita ad appartamento di civile abitazione posto al piano quarto, di ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, bagno e due balconi, il tutto distinto al Catasto Fabbricati di Perugia (PG) al foglio n.291, particella n. 30/sub.17, si precisa quanto segue:

1) il Lotto da porre in vendita, a seguito di quanto sopra esposto è il seguente:

UNICO LOTTO: diritti di piena proprietà per la quota di 1/1, su porzione di fabbricato sito nel Comune di Perugia (PG), Fraz.Ponte San Giovanni, Via del Ponte Vecchio n. 23, costituita da una soffitta praticabile adibita ad appartamento di civile abitazione posto al piano quarto sottotetto, di ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, bagno e due balconi, il tutto distinto al Catasto Fabbricati di Perugia (PG) al foglio n.291, particella n. 30/sub.17 - Zona Censuaria 2 - categoria A/3 - classe 5, cons. vani 4,5 - R.C. Euro 325,37.

Intestati: - **[REDACTED]**, nato a Perugia (PG), il **[REDACTED]**, C.F. **[REDACTED]**, per la quota di 1/1 in regime di comunione legale con la **[REDACTED]**, nata a Lonigo (VI), il **[REDACTED]**, C.F. **[REDACTED]**

Confini: vano scale, affacci esterni su tre lati, salvo se altri..

Valore del Lotto € 93.000,00 (Euro Novantatremila/00), che rappresenta il prezzo base d'asta da inserire nel bando di vendita.

Con osservanza.

Magione (PG), lì 15 gennaio 2024.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Giuseppino Giuli