

Perugia, 29 settembre 2025

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 296/2025 R.G. Es.

UDIENZA: 11/11/2025

GIUDICE delle ESECUZIONI

Dott.ssa Sara Fioroni

PROMOSSA DA:

- Cerved Credit Management S.p.A. (per Siena NPL 2018 S.r.l.)

CONTRO:

- [REDACTED] a r.l.

RELAZIONE DI STIMA

Allegati n. ...

L'Esperto Stimatore

e documentazione fotografica

Dott. Agr. Riccardo Trabalza



DATI DEL C.T.U.

Dott. Riccardo Trabalza, [REDACTED] ed ivi residente, per la professione in Via dei Filosofi n. 41/A, iscritto all'ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n. 695.

NOMINA DI INCARICO E GIURAMENTO

Con ordinanza del 18 dicembre 2024 il Sig. Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Sara Fioroni nominava il soprascritto, il quale in data 19 dicembre 2024 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 eseguiti, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati



indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari

per l'emissione del decreto di trasferimento;

- *ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante*

indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via,

numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (

es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti

comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa

offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e

accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile

con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero

progressivo;

- *a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di*

comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di

altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota

pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;

- *ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato*

dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare

riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e

alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali

controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso

di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia

senza ulteriore compenso;

- *ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura*

condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico

dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni



di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso – oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione – vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico-edilizie, difformità catastali);

- a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

d. eventuali cause in corso;

- ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;

- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale



presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

- ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più 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. 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 interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc.) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

- a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata 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 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 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, autorizzando sin da ora, con ausilio della



Forza Pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al G.E., della intenzione di procedere all'accesso forzoso.

- a riferire immediatamente al Giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);

- in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare tempestiva e comunque anteriore alla data di scadenza dello stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; il mancato deposito nei termini originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e – in caso di particolare gravità – ai fini della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori;

L'esperto, terminata la relazione, come previsto dall'art. 173 bis d.a. c.p.c., dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei



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

In data 24 dicembre 2024 il sottoscritto ha trasmesso alla parte esecutata, a mezzo posta elettronica certificata, comunicazione di avvio delle operazioni peritali, indicando contestualmente il giorno 29 gennaio 2025 per l'effettuazione del sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito in Comune di Perugia, Via Guido Rimini.

Alla suddetta comunicazione non è pervenuto alcun riscontro da parte della società esecutata. Ciononostante, nella data indicata il sottoscritto si è regolarmente recato presso l'immobile, constatando che lo stesso risulta occupato dalla sig.ra ██████████ ██████████, la quale ha fornito il proprio recapito telefonico al fine di concordare un successivo accesso.

In data 6 marzo 2025 il sottoscritto ha quindi effettuato il sopralluogo sull'immobile pignorato, alla presenza della sig.ra ██████████ ██████████, dell'Avv. ██████████ ██████████, in qualità di difensore e procuratore della stessa, nonché del sig. Fabio ██████████, incaricato 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.

La sig.ra ██████████ ha dichiarato di occupare l'immobile (appartamento sub. 25 e garage sub. 18) in forza del contratto del contratto preliminare di compravendita a rogito Notaio Filippo duranti, registrato a Perugia in data 12.11.2012, al n. 23522, serie 1T e trascritto a Perugia in pari data al n. 18952 di formalità.

(Allegato n. 1 – verbale di sopralluogo).



RISPOSTE AL QUESITO

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dalla piena proprietà di un appartamento posto al piano primo e secondo, oltre a un garage ed un fondo, posti al piano primo sottostrada, facenti parte di un fabbricato elevato su tre piani fuori terra, sito in Comune di Perugia, Via Guido Rimini snc (Allegato n. 2 - estratto di mappa, elaborato planimetrico ed elenco subalterni).

È inoltre compresa la proporzionale comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto.

L'appartamento (subalterno n. 25) confina con le unità immobiliari così censite al catasto fabbricati: sub. n. 24, catastalmente intestata a [REDACTED], sub. n. 22, catastalmente intestata a [REDACTED], spazi comuni, salvo altri.

Il garage (subalterno n. 18) confina con le unità immobiliari così censite al catasto fabbricati: sub. n. 19, catastalmente intestata a [REDACTED] a r.l., sub. n. 17, catastalmente intestata a [REDACTED] e [REDACTED], spazi comuni, salvo altri.

Il fondo (subalterno n. 19) confina con le unità immobiliari così censite al catasto fabbricati: sub. n. 18, catastalmente intestata a [REDACTED] a r.l., sub. n. 20, catastalmente intestata a [REDACTED], spazi comuni, salvo altri.

• Risultanze catastali

L'appartamento è così censito al C.F. del Comune di Perugia:

Foglio n. 299 – part. n. 2136 – sub 25 – Cat. A/2 – Classe 5 – Consistenza

4,0 vani – Sup. totale 75 m² – Sup. totale escluse aree scoperte 75 m² –

Rendita € 309,87.



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

Foglio n. 299 – part. n. 2136 – sub 18 – Cat. C/6 – Classe 5 – Consistenza 16

m² – Sup. totale 18 m² – Rendita € 24,79.

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

Foglio n. 299 – part. n. 2136 – sub 19 – Cat. C/2 – Classe 5 – Consistenza 34

m² – Sup. totale 38 m² – Rendita € 63,21.

Intestazione catastale:

██████████ a r.l. (CF ██████████), con sede in Perugia (PG).

Diritto di: Proprietà per 1/1.

(Allegato n. 3 – visure catastali)

Le parti comuni del fabbricato sono così censite:

Foglio n. 299 – part. n. 2136 – sub 13 – Bene Comune non Censibile (corsia

garage al piano primo sottostrada e rampa garage al piano terra), comune ai subalterni della particella n. 2136.

Foglio n. 299 – part. n. 2136 – sub 14 – Bene Comune non Censibile

(androne di ingresso al piano terra, vano scala dal piano primo sottostrada al piano primo), comune ai subalterni della particella n. 2136.

Foglio n. 299 – part. n. 2196 – Bene Comune non Censibile (corte esterna ad

uso strada pubblica, parcheggi privati ad uso pubblico e camminatoio di ingresso, il tutto al piano terra), comune ai subalterni della particella n. 2136.

• Sommara descrizione dei beni:

le unità immobiliari oggetto di pignoramento, composta da appartamento, garage e fondo, sono situate nel Comune di Perugia, Località Strozzacapponi,

Via Guido Rimini snc. Il compendio è ubicato in una zona a prevalente destinazione residenziale, a circa 10 km dal centro storico cittadino. L'area



risulta urbanisticamente ben strutturata, dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché servita da attività commerciali, scuole e trasporti pubblici.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità oggetto di stima è costituito da n. 3 piani fuori terra e da un piano interrato. La destinazione d'uso dell'edificio è residenziale: i piani fuori terra sono destinati ad abitazioni, mentre il piano interrato ospita autorimesse e locali di deposito (fondi/cantine).

Le facciate sono parzialmente rifinite con intonaco tinteggiato e parzialmente rivestite con mattoncini faccia a vista. La copertura è a falde inclinate, con manto in tegole di laterizio. L'accesso pedonale al fabbricato avviene dalla pubblica via tramite cancelletto pedonale automatizzato, da cui si diparte un camminamento lastricato che conduce all'ingresso condominiale. L'accesso al piano interrato avviene anch'esso direttamente dalla pubblica via, mediante rampa carrabile in calcestruzzo, alla cui base è installato un cancello in metallo.

L'unità immobiliare ad uso abitativo è ubicata al piano primo e secondo (sottotetto), ed è accessibile tramite la scala condominiale, cui si accede mediante portoncino in alluminio e vetri. La distribuzione interna è la seguente:

- piano primo: ingresso su zona soggiorno-pranzo con cucina a vista, disimpegno, una camera da letto, un bagno, due terrazzi;
- piano secondo (sottotetto): accessibile da scala interna in metallo e legno, composto da due camere da letto ed un bagno.

(Allegato n. 4 – Planimetria catastale).

Il garage e il fondo si trovano al piano sottostrada e si configurano ciascuno



come un unico vano, dotato di accesso indipendente.

(Allegati n. 5 e 6).

Il fabbricato, alla data del sopralluogo, si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione, sia con riferimento alle parti comuni che all'involucro edilizio. Le finiture esterne risultano in condizioni ordinarie, senza evidenti segni di degrado strutturale o funzionale.

Come dichiarato dalla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] per il fabbricato in oggetto non risulta costituito un condominio.

- Titolo di proprietà e provenienza:

Come risulta dal certificato notarile redatto dal Notaio Candore Carmelo in data 11.12.2024 e depositato agli atti, le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono di proprietà della società [REDACTED] a r.l. per diritti di 1/1 di piena proprietà e gli sono pervenute a mezzo di atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Sciarra Marco Ottaviano del 12.07.2010, rep. n. 194418, racc. n. 18994, trascritto a Perugia il 03.08.2010 ai numeri 20916/12770, da [REDACTED] (Allegato n. 7). Successivo atto di rettifica a rogito Notaio Dott. Sciarra Marco Ottaviano del 28.07.2011, rep. n. 195871, racc. n. 19715, trascritto a Perugia il 03.08.2011 ai numeri 20643/13930 (Allegato n. 8).

- Alla Sig.ra [REDACTED] i beni sono pervenuti in virtù di certificato di denunciata successione in morte di [REDACTED], deceduto in data 18.12.1962, registrato a Perugia in data 03.06.1963 al n. 57 vol. 426 e trascritto a Perugia il 05.06.1963 ai numeri 5278/3987; è stata rilevata accettazione tacita di eredità trascritta il 03.08.2010 ai numeri 20915/12769.

Riunione d'usufrutto in morte della sig.ra [REDACTED] deceduta in data



17.06.1974.

- Occupazione dei beni:

I beni oggetto di pignoramento (appartamento sub. 25 e garage sub. 18) al momento del sopralluogo sono risultati occupati dalla Sig.ra [REDACTED] e dal proprio nucleo familiare.

Si segnala che in data 26.10.2012 è stato sottoscritto il contratto preliminare di vendita tra la società [REDACTED] a r.l. e la sig.ra [REDACTED], autenticato nelle firme dal Notaio Filippo Duranti avente ad oggetto la vendita dei subalterni n. 18 e 25 della particella n. 2136 del foglio n. 299; il prezzo convenuto era pari ad € 132.000,00 oltre I.V.A. come per legge; si dà atto che l'acquirente aveva già versato € 32.000,00 e che l'atto definitivo doveva essere stipulato entro il 31.12.2012. Il contratto è stato trascritto a Perugia in data 12.11.2012 al n. 18952 di formalità (Allegato n. 9).

Allo stesso ha fatto seguito la sottoscrizione di proroga, autentica nelle firme dal notaio Filippo Duranti in data 14.01.2013, con la quale si conveniva tra le parti che la data per la stipula dell'atto definitivo veniva spostata dal 31.12.2012 al 16.04.2013 e che la cifra pattuita di € 132.000,00 oltre I.V.A. veniva ridotta ad € 126.923,07 oltre I.V.A. in quanto la fornitura di alcuni materiali necessari alla finitura dell'immobile è stata e verrà effettuata a spese della parte promissaria acquirente. La proroga è stata trascritta a Perugia in data 01.02.2013 al n. 1968 di formalità.

Alla scadenza prevista nel contratto di proroga l'atto non è stato, comunque, stipulato. In data 26.06.2013 è stata sottoscritta tra le parti scrittura privata con la quale si stabiliva quanto segue:

- L'impresa La [REDACTED] consegnerà le chiavi dell'appartamento alla sig.ra



██████, con contestuale immissione in possesso della stessa e dei suoi familiari, il giorno 26.06.2013 ore 18 davanti al Notaio Dott. Filippo Brufani;

- L'impresa prorogherà la data della polizza fideiussoria in atto, con scadenza al 30.06.2013, fino al 31.10.2013;

- L'impresa provvederà all'ultimazione dei lavori, entro e non oltre il 31.07.2013;

- Qualora quest'ultimo termine non sarà rispettato dall'Impresa La ██████, la sig.ra ██████ potrà rivolgersi ad altre imprese, ciascuna per le proprie competenze, per il completamento delle opere, mentre le spese documentate e certificate dal prezzo di vendita concordato dalle parti, saranno rimborsate dall'impresa senza che questa potrà muovere eccezioni relative a costi, tempi e scelte di materiali o altro, purché rientranti nel capitolato sottoscritto dalle parti;

- Nel caso in cui la certificazione amministrativa necessaria ad ottenere il titolo abitativo non fosse ancora nella disponibilità dell'impresa alla data del 31.10.2013, a causa di mancanza di denaro per pagare i relativi costi, la sig.ra ██████ potrà provvedere personalmente al pagamento, mentre l'impresa provvederà al rimborso del costo di quanto pagato alla P.A. o a privati professionisti;

- Qualora, per qualunque causa imputabile all'impresa La ██████, il contratto preliminare di compravendita dovesse risolversi, si conviene tra le parti che l'impresa pagherà alla promissaria acquirente la somma di € 40.00,000 a titolo di risarcimento dei danni patrimoniali e non patrimoniali, entro e non oltre giorni 30 dalla notifica della risoluzione del contratto;



- Ritenuto, infine, che l'immobile promesso in vendita sarebbe stato ultimato e consegnato entro il 31.12.2012 e che fino al 26.06.2013, data in cui la sig.ra [REDACTED] prende possesso dell'immobile con sei mesi di ritardo e che ha corrisposto al proprio locatore 6 canoni mensili di locazione per un totale di € 3.000,00, l'impresa si obbliga a rimborsarle la suddetta somma entro i termini e con le modalità di cui ai n. 4 e 5.

Il fondo (sub. 19) è risultato libero.

Come risulta dal certificato di residenza storico, prodotto dalla sig.ra [REDACTED], la stessa risulta residente nell'immobile in oggetto dal 22.08.2013 (Allegato n. 10).

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

Nessuna.

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

secondo quanto riportato nella certificazione notarile redatta dal Notaio Dott.

Candore Carmelo in data 11.12.2024, i beni in oggetto risultano gravati da:

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Perugia di Perugia in data 16.11.2010 ai numeri 30193/6660, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., contro [REDACTED] a r.l., per € 1.000.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato per € 500.000,00;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Perugia di Perugia in data 21.01.2013 ai numeri 1617/174, a favore di Calogero Rizzo, contro [REDACTED] a r.l., per € 10.000,00, di cui per capitale €



3.631,00;

- Ipoteca a concessione amministrativa/riscossione avente ruolo e avviso di addebito esecutivo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Perugia di Perugia in data 06.06.2018 ai numeri 13787/2039, a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione, contro ██████████ a r.l., per € 185.438,91, di cui per capitale € 92.719,45;

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Perugia il 27.11.2024 ai numeri 33773/25355, a favore di Siena NPL S.r.l., contro ██████████ a r.l.;

A seguito dell'aggiornamento eseguito dallo scrivente in data 26.09.2025 non sono emerse ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni gravanti sugli immobili in oggetto, rispetto a quelle riportate nella relazione notarile depositata agli atti (Allegato n. 11).

Si precisa che con atto a rogito Notaio filippo Brufani del 31.07.2012, rep. n. 23490, è stata costituita servitù perpetua di attingimento di acqua e di attraversamento con condotte a carico della particella n. 2194 ed a favore della residua proprietà della società venditrice, per la derivazione dell'acqua del pozzo che insiste sulla particella n. 2194; le spese relative all'attingimento dell'acqua (energia elettrica) e quelle di manutenzione del pozzo, saranno a carico degli utilizzatori (proprietario del fondo servente e proprietari dei fondi dominanti) in parti uguali tra loro e che l'accesso al pozzo per ispezioni e manutenzioni sarà consentito soltanto previa autorizzazione del proprietario del fondo servente.

- Spese condominiali:

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



• Proprietà ante ventennio:

Dalla consultazione della relazione notarile, redatta dal Notaio Dott. Candore Carmelo in data 11.12.2024, è risultato che ante ventennio l'immobile di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento era di proprietà della Sig.ra [REDACTED] per essergli pervenuto in virtù di certificato di denunciata successione in morte di [REDACTED], deceduto in data 18.12.1962, registrato a Perugia in data 03.06.1963 al n. 57 vol. 426 e trascritto a Perugia il 05.06.1963 ai numeri 5278/3987; successiva accettazione tacita di eredità trascritta il 03.08.2010 ai numeri 20915/12769 e riunione d'usufrutto in morte della sig.ra [REDACTED] deceduta in data 17.06.1974.

• 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 sanatoria n. 5112 del 07.03.1990, domanda presentata in data 01.04.1986 prot. n. 1214/A;
- Concessione a sanatoria n. 5150 del 21.03.1990 domanda presentata in data 30.12.1986 prot. n. 12059;
- Concessione a costruire n. 1632 del 29.07.1992, rilasciato a [REDACTED] [REDACTED], per "ampliamento edificio bifamiliare esistente posto in Perugia Loc. Castel del Piano – Strozacaponi Via Malanotte 1; a sanatoria ex art. 13 legge 47/85 per la realizzazione di locali sotto strada e diverse misure rispetto a quanto condonato";



- Permesso di costruire n. 492 del 18.06.2009, rilasciato alla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED], per “realizzazione, previa demolizione di un annesso condonato, di un fabbricato di civile abitazione bifamiliare in Perugia, Strada Malanotte”;

- Permesso di costruire n. 399 del 26.05.2010, rilasciato alla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED], per “ristrutturazione del piano secondo (sottotetto) con modifica delle quote d’imposta della copertura dell’edificio esistente con realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica, composto da un piano interrato e tre fuori terra, per l’insediamento di ulteriori due unità residenziali, nonché opere di accesso carrabile e pedonale, di recinzione e di sistemazione esterna, previa demolizione dell’edificio di pertinenza oggetto di precedente condono; il tutto in Perugia, loc. Strozzeccapponi, strada Malanotte”;

- Permesso di costruire n. 994 del 02.12.2010, per “voltura permesso di

costruire n. 399 del 26.05.2010, rilasciato a [REDACTED], immobile sito in strada Malanotte n. 1, Castel del Piano (PG)”, a favore della società [REDACTED] a r.l.;

- Permesso di costruire a sanatoria n. 161 del 15.04.2013, per “variante in

sanatoria ai sensi dell’art. 17 della Legge Regionale n. 21/2004, consistente nella modifica sistemazioni esterne, modifiche prospettiche ed alle aperture, modifica distribuzione spazi interni – al progetto relativo alla ristrutturazione ed all’ampliamento di un edificio per civile abitazione posto in Perugia, loc. Castel del Piano, già assentito con permesso di costruire n. 399 del 26.05.2010 e successiva voltura n. 994 del 02.12.2010”.



(Allegato n. 12 – titoli abilitativi).

A seguito dell'accesso atti effettuato presso il Servizio Rischio Idrogeologico, Idraulico e Sismico, Difesa del Suolo, Sezione Rischio Sismico – Genio Civile della Regione dell'Umbria per l'immobile in oggetto sono stati reperiti i seguenti documenti:

- Deposito progetto per i lavori di realizzazione di edificio plurifamiliare in ampliamento a edificio esistente, prot. n. 209366 del 19.05.2010;
- Comunicazione sostituzione committente, prot. n. 38846 del 24.01.2011;
- Comunicazione inizio lavori strutturali, prot. n. 38865 del 24.01.2011;
- Comunicazione fine lavori prot. n. 310450 del 17.07.2012;
- Deposito collaudo statico e attestazione di rispondenza a firma dell'Ing. Alessandro Mancini del 13.09.2012, prot. n. 389090 del 14.09.2012.

(Allegato n. 13 – documentazione progetto strutturale).

In occasione del sopralluogo effettuato dallo scrivente è stato accertato che lo stato di fatto delle unità immobiliari oggetto della presente stima risulta non conforme sia alla planimetria catastale attualmente depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Catasto Fabbricati, sia all'ultimo titolo edilizio assentito.

Le difformità riscontrate risultano sinteticamente riconducibili alle seguenti modifiche:

- Piano secondo: realizzazione di due locali ad uso camera ed un servizio igienico in luogo dei vani precedentemente destinati a soffitta e lavanderia;
- Piano primo: lieve modifica della distribuzione interna, determinata dallo spostamento del fondello divisorio tra la camera ed il soggiorno.

Tali difformità risultano sanabili mediante la presentazione di un idoneo titolo



abilitativo in sanatoria (S.C.I.A. in sanatoria), ai sensi dell'art. 156 della L.R.

n. 1/2015 e s.m.i., cui dovrà far seguito la presentazione di nuova planimetria

catastale aggiornata allo stato attuale dell'immobile.

I costi complessivi per la regolarizzazione urbanistico-catastale sono stimati

in via approssimativa in € 9.000,00, comprensivi di:

- oneri comunali e diritti di segreteria,

- spese catastali,

- compensi professionali per la predisposizione e presentazione della pratica

edilizia e catastale.

Si precisa che tale importo ha carattere indicativo, in quanto suscettibile di

variazione in funzione di eventuali aggiornamenti normativi o delle

condizioni contrattuali applicate dal tecnico incaricato.

Tutti gli oneri necessari alla regolarizzazione saranno a carico del futuro

acquirente e, pertanto, ai fini della presente valutazione, si è ritenuto congruo

destrare tale importo dal valore di stima dell'immobile, come meglio

specificato nei successivi paragrafi.

Al termine delle suddette attività sarà infine necessario procedere alla

richiesta del certificato di agibilità, secondo quanto previsto dalla normativa

vigente.

• Dopo aver esaminato la consistenza e le caratteristiche dei beni colpiti

dal pignoramento, il C.T.U. ritiene opportuno proporre la vendita in un unico

lotto, precisamente:

Piena proprietà di appartamento, garage e fondo, siti in Comune di

Perugia, Via Guido Rimini snc.

LOTTO UNICO: DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE:



L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è rappresentata dalla piena proprietà di un appartamento ubicato al piano primo e secondo di un edificio di maggiore consistenza sito in Comune di Perugia, Via Guido Rimini snc.

L'appartamento è raggiungibile tramite la scala condominiale alla quale si accede tramite un portoncino in alluminio e vetri. Internamente è così suddiviso:

- Piano primo: ingresso-pranzo-soggiorno con cucina a vista, camera, bagno e due terrazzi.

- Piano secondo: due camere e bagno.

Sono inoltre compresi un garage ed un fondo sono ubicati al piano interrato, raggiungibili tramite una rampa in cemento, che immette sulla corsia comune.

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

- 100% delle superfici calpestabili;

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

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

- 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;

- la superficie dei terrazzi al 30%;



- la superficie del piano secondo al 50%.

Si precisa che nel conteggio della superficie convenzionale non si è tenuto conto delle superfici adibite a beni comuni il cui valore, tuttavia, verrà tenuto in considerazione nella determinazione del valore unitario di riferimento.

Locale	Sup. Netta mq ca.	Altezza interna m
PI° Pranzo-soggiorno	24,60	2,70
PI° Camera	10,19	2,70
PI° Bagno e antibagno	6,48	2,70
PI° Terrazzo	5,94	--
PI° Terrazzo	10,08	--
PII° Soffitta	19,56	1,56 - 2,51
PII° Soffitta	12,94	2,46 – 1,56
PII° Disimpegno	1,40	2,51
PII° Lavanderia	7,49	2,51 – 1,56

La superficie commerciale risulta pari a m² 79 circa.

Il garage ha una superficie commerciale di mq 18 ca ed il fondo di mq 37 ca.

Per quanto riguarda le finiture interne dell'appartamento, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, i pavimenti sono in gres porcellanato al piano primo ed in parquet al piano secondo; i bagni, normalmente accessoriati, presentano pareti parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica. Tutti i vani sono dotati di aperture per l'illuminazione e l'aerazione. Gli infissi sono in legno verniciato, dotati di vetri doppi e provvisti di persiane in alluminio verniciato; le porte interne sono in legno, il portoncino d'ingresso è blindato.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti:

– Idrico: con condutture incassate sotto traccia, eroganti acqua fredda e calda



prodotta dalla caldaia a metano posta nel terrazzo;

– Elettrico: con conduttori incassati sotto traccia;

– Termico: di tipo autonomo, con circolazione di acqua calda prodotta dalla caldaia e corpi scaldanti in metallo;

– Impianto di condizionamento con split a parete.

La scala di collegamento dei due piani è in metallo con pedate in legno.

Nel corso del sopralluogo sono state riscontrate tracce di umidità, al piano secondo; in particolare, è emerso che dal terrazzo posto al piano primo si verificano infiltrazioni d'acqua verso i locali sottostanti al piano terra, rendendosi pertanto necessario procedere ad un intervento di corretta impermeabilizzazione del lastrico al fine di eliminare la causa del degrado e prevenire il ripetersi del fenomeno.

Il garage ed il fondo sono dotati di porta di accesso basculante in alluminio, la larghezza dell'apertura del fondo è pari a mq 1,60 circa. Il pavimento di entrambi è in cemento battuto e le pareti sono allo stato grezzo, sono provvisti di impianto elettrico su canaletta ed il solo fondo di impianto idrico.

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;
- valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- fattori contingenti che influiscono sulla valutazione.

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

Si precisa che le superfici adottate per la determinazione del valore sono quelle indicate negli elaborati progettuali allegati all'ultima concessione edilizia reperita, riscontrate anche sulla base delle planimetrie catastali e dalle



rilevazioni metriche eseguite in sede di sopralluogo; la valutazione dei beni è comunque da intendersi a corpo e non a misura.

- **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.

Alla valutazione del valore delle unità immobiliari oggetto di stima deve essere detratto il costo per le regolarizzazioni urbanistiche e catastali, in precedenza individuato in € 9.000,00 circa; si precisa che la valutazione tiene conto implicitamente dell'assenza dell'agibilità.

PROCEDENDO ALLO SVILUPPO DEI CONTEGGI, SI OTTIENE:

➤ Appartamento

Mq 79,00 x €/mq 1.000,00 = € 79.000,00

➤ Garage

Mq 18,00 x €/mq 500,00 = € 9.000,00

➤ Fondo

Mq 37,00 x €/mq 400,00 = € 14.800,00

Sommano € 102.800,00

Alla cifra sopra determinata si detraggono i costi per le regolarizzazioni



catastali ed urbanistiche quantificate in precedenza in € 9.000,00 ca.

€ 102.800,00 - € 9.000,00 = € 93.800,00

Con riferimento alla cifra sopra determinata, si può stabilire che il valore pari ad € **93.800,00** (Euro Novantatremilaottocento/00) rappresenta il prezzo base d'asta attribuito al lotto in oggetto, che verrà indicato nel bando di vendita.

RIEPILOGO DEI DATI DI RELAZIONE

- 27 PAGINE ELABORATE AL COMPUTER
- 13 ALLEGATI
- 38 FOTOGRAFIE A COLORI

Perugia, 29 settembre 2025

L'Esperto Stimatore

Dott. Agr. Riccardo Trabalza

