

**TRIBUNALE DI PERUGIA**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Proc. n. 312/2024 R.G. Es.Imm.

Promossa da :

- [REDACTED]

**Esecutante**

**Avv. Gian Michele UGGE'**

**CONTRO**

- [REDACTED]

**Esecutata in contumacia**

\*\*\*\*\*

**UDIENZA 25 NOVEMBRE 2025**

\*\*\*\*\*

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni

**dott.ssa Sara FIORONI**

lo scrivente con ordinanza del 29.01.2025 è stato nominato C.T.U.

nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto con incarico di rispondere,

con relazione scritta, al seguente quesito (all. n. 1) :

***“Provveda il CTU:***

***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, evidenziando***

***l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati***

***indicati nell'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori***



*elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39), acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendolo ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*

*2) ad una sommatoria 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 ed accessori, degli eventuali millesimi delle parti comuni, identificando ciascun immobile con la 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;*

*4) ad individuare lo stato di possesso del bene, con 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 delle 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 (es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione delle 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 spese 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*

*precedente;*

*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, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi*

*nn. 47/85 e 724/94 e i relativi costi, 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 identificando i nuovi*

*confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove*

*necessario, alla realizzazione del frazionamento, 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, ETC.) 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, etc.);*

*11) a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso e si 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;*

*12) che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese 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.*

*13) accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criteri 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;*

*14) ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggiore 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 procura; a predisporre, qualora ritenga il*



*bene non comodamente divisibile, bozza do ordinanza di divisione*

*secondo il modello reperibile in Cancelleria:*

*15) 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;*

*16) 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;*

*17) 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;*

*18) a formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di*

*impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo*



*altresì alla notifica alle parti”.*

\*\*\*\*\*

### OPERAZIONI DEL CONSULENTE

- **in data 03.02.2024**

Lo scrivente comunicava accettazione dell’incarico (all. n. 2);

- **in data 05.09.2023**

il scrivente comunicava al creditore procedente, all’esecutato, ai legali ed al Custode Giudiziario la data dell’inizio operazioni peritali per il giorno giovedì 27 febbraio 2025 alle ore 9,45 sul luogo (all. n. 3);

- **in data 27.02.2025**

lo scrivente alle ore 11,45, alla presenza Sig. Alessio Panfili e nessuno per la parte esecutata, non potendo entrare all’interno dell’immobile oggetto di esecuzione, si limitava alla presa visione dello stato dei luoghi identificando il bene oggetto di stima (all. n. 3);

- **in data 12.03.2025**

il sottoscritto, a seguito di colloquio telefonico con la delegata da parte della proprietà, concordava un nuovo accesso che veniva fissato per il giorno giovedì 20 marzo 2025 alle ore 15,30 sul luogo, accesso che veniva comunicato sia al creditore precedente che al Custode Giudiziario (all. n. 5)

veniva contattato dalla Sig. CTU

- **in data 20.03.2025**

lo scrivente alle ore 15,30, alla presenza della delegata dall’esecutato [REDACTED], proseguiva le operazioni peritali dando lettura del testo del quesito cui seguiva, sulla base di quanto emerso a seguito di esame della



documentazione allegata al fascicolo dell'esecuzione ed in particolare dell'atto di pignoramento e della documentazione catastale preventivamente acquisita, ad una prima ricognizione delle unità immobiliari oggetto di pignoramento site in comune di Perugia Via M. Angeloni n. 47 e n. 43, eseguendo alcuni rilievi metrici e scattando ampia documentazione fotografica.

- **in data successiva**

lo scrivente eseguiva ulteriori accessi sul luogo per rilievi di dettaglio, verifiche della conformità urbanistica dei beni ai progetti approvati oltre che per acquisire ulteriori notizie ed informazioni di dettaglio utili e necessarie per la valutazione dei beni;

- **in date successive**

Lo scrivente completava le indagini presso l'ufficio urbanistico del Comune di Perugia e quindi presso la conservatoria dei registri immobiliari per aggiornamento delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile in allegato al presente elaborato.

\*\*

Tutto ciò premesso in esito quindi ad un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati;

eseguite le necessarie indagini estimative per conoscere il reale valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; eseguite visure catastali per la verifica delle intestazioni nei RR II con richiesta e ritiro della documentazione occorrente oltre che per aggiornamento delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni;



elaborati i dati tecnici reperiti in loco unitamente a quelli emersi dalla documentazione reperita presso l’Agenzia del Territorio e presso gli Uffici Urbanistici, Tecnici e SUAPE del comune di Perugia;

lo scrivente si ritiene ora in grado di riassumere il risultato delle indagini compiute e la procedura valutativa adottata nella presente

## **CONSULENZA TECNICA**

la quale, per maggiore chiarezza espositiva, viene articolata nei seguenti capitoli:

**1) PREMESSA**

**2) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

**3) PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE**

**4) RILIEVO DEI CARICHI PENDENTI**

**5) STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI**

**6) CONCLUSIONI**

\*\* \*\* \* \* \* \* \*

## ***CAPITOLO N. 1***

### **PREMESSA**

Forma oggetto della presente C.T.U., come disposto dalla S.V. Ill.ma nei precisi termini del quesito formulato, l’individuazione, descrizione e Valutazione Dei Beni Immobili di cui all’atto di pignoramento immobiliare a firma del Legale Gian Michele UGGE’ del 09.12.2024 (all. n. 6):

### **gravante per la quota di piena proprietà (1/1)**

su beni così indicati nell’atto di pignoramento:



“... ”

in Comune di Perugia, via Mario Angeloni n. 47 e precisamente:

- appartamento al piano terzo, interno 8, scala G costituito da due vani ed accessori;
- garage al piano primo sottostrada.

Confini: Inpdap, parti comuni da più lati s.a.

Dette unità immobiliari risultano censite al Catasto Urbano del Comune di Perugia

al foglio ■■■, particelle n.ri ■■■/Sub. ■■■ (P. 3 Cat. A/2 Cl.5 vani 5 R.C. Euro

710,13) e ■■■/Sub. ■■■ (P.SI – Cat. C/6 – Cl. 5 – mq. 12 – R.C. Euro 48/96).

... ..”

\*\*\*

## **CAPITOLO N. 2**

### **DATI CATASTALI**

#### **a) appartamento in via Mario Angeloni N. 47 – Edificio B – Scala G – Interno 3**

risulta correttamente intestato nei registri immobiliari alla :

- Sig. ■■■ (cf. ■■■) per la quota di  
**piena proprietà (1/1)**

censito in CF del comune di Perugia al (all. n. 7, n. 8, n. 9, n. 10):

- foglio n. ■■■
  - part.lla n. ■■■ sub ■■■; via Mario Angeloni n. 47 Edif. B Scala G  
Int. 8; P. 3; z.c. 1; cat. A/2; cl. 5; cons. 5 vani; sup. tot. mq. 121;  
rendita €. 710,13;

#### **b) posto auto in via Mario Angeloni N. 43**



risulta correttamente intestato nei registri immobiliari alla :

- Sig. ■■■■■■■■■■ (cf. ■■■■■■■■■■) per la quota di  
**piena proprietà (1/1)**

censito in CF del comune di Perugia al (all. n. 7, n. 8, n. 9, n. 11):

- foglio n. ■■■
  - part.lla n. ■■■ sub ■■■; via Mario Angeloni n. 43; P.S1; z.c. 1;  
cat. C/6; cl. 5; cons. mq. 12; sup. tot. mq. 12; rendita €. 48,96;

**si rilevano modeste difformità tra lo stato dei luoghi e quanto  
indicato nelle planimetrie catastali depositate; aggiornamento  
catastale a cura e spese dell'aggiudicatario in quanto del relativo  
costo se ne è tenuto conto nella determinazione del valore.**

\*\*\*

**DESCRIZIONE**

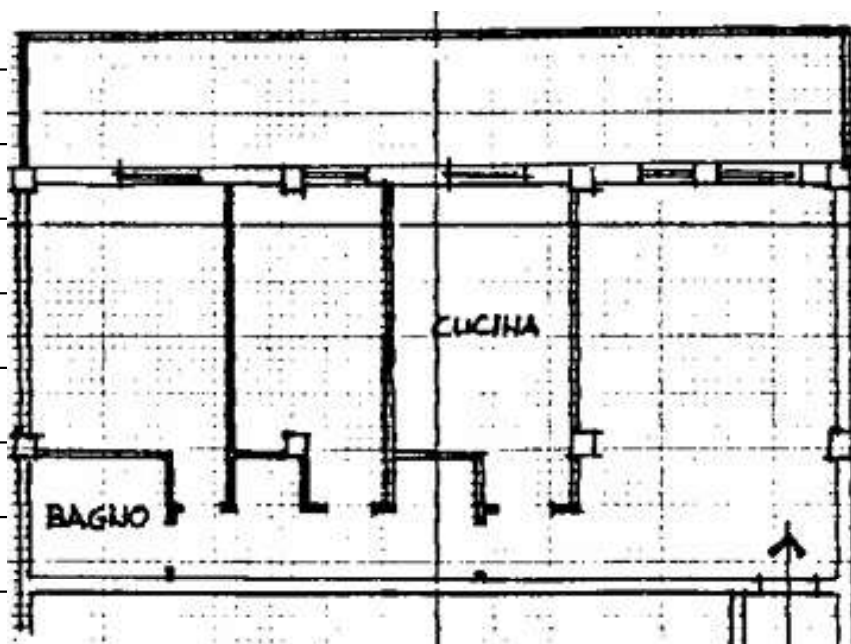
Unità abitativa al piano terzo di un condominio di maggior consistenza posto  
a poche centinaia di metri dalla Stazione Ferroviaria di "FONTIVEGGE" ed  
a circa km. 1 del centro storico di Perugia, in via M. Angeloni n. 47,  
realizzato presumibilmente alla fine degli anni '70 primi anni '80 (all. n. 12 e  
n. 13);  
fabbricato di facile individuazione e comodo accesso a mezzo di pubbliche  
strade presentando, inoltre, comodo collegamento sia all'uscita di San  
Faustino/Madonna Alta del raccordo autostradale Perugia – Bettole (km. 3  
circa) che al centro della città di Perugia (km. 1 circa) al quale risulta  
collegato a mezzo di comode linee pubbliche urbane.

Il fabbricato, del quale l'appartamento fa parte, presenta struttura in csa,



tamponature in pannelli di tipo prefabbricato tinteggiati, solai in piano ed inclinati del tetto in latero-cemento, copertura in piano.

L'appartamento, disposto su unico livello al piano terzo, entrando dal corridoio esterno condominiale del vano scala G - con ascensore partente dal piano interrato - oltrepassato il portoncino d'ingresso, si compone dei seguenti locali (foto dalla n. 1 alla n. 30):



- **pranzo/soggiorno** con **angolo cottura** illuminato da ampia finestra e portafinestra di accesso diretto al terrazzo (comune ed in comunicazione con le camere da letto);

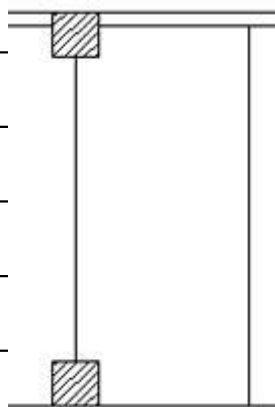
sulla sinistra dell'ingresso una porta immette nella zona notte costituita da corridoio in posizione laterale (privo di illuminazione naturale) che disimpegna la zona notte dell'appartamento con presente, partendo dal lato destro:

- **camera da letto singola** (in planimetria catastale indicata come cucina) con porta-finestra di accesso diretto al balcone predetto;



- **bagno** privo di finestra, normalmente accessoriato con doccia;
- **camera da letto singola** con porta-finestra di accesso diretto al balcone predetto;
- **ripostiglio** privo di illuminazione naturale;
- **camera da letto matrimoniale** con porta-finestra di accesso diretto al terrazzo;
- **bagno principale senza** finestra, normalmente accessoriato con doccia, nella parte terminale del corridoio;

è di pertinenza dell'appartamento un:



- **posto auto** al piano primo sottostrada dell'edificio con accesso diretto dal vano scala e da comodo accesso carrabile lungo la strada pubblica

il tutto per una superficie commerciale dell'appartamento di circa mq. 108,00, il terrazzo di ulteriori mq. 33,00 oltre al posto auto di circa mq. 12,00.

\*\*\*

Appartamento con finiture e dotazioni della zona giorno di recente rinnovo, la zona notte von finiture d ritenere risalenti alla data di



costruzione ed infine si da atto che l'intero complesso edilizio è stato  
oggetto dei lavori di adeguamento 110% con rinnovo degli infissi, delle  
serrande esterne e della CT murale; portoncino d'ingresso caposcala in  
legno con serratura di sicurezza; infissi esterni in alluminio protetti da  
serrande avvolgibili in pvc nuovi e di nuova generazione in quanto  
installati nel corso degli ultimi lavori di riqualificazione energetica  
dell'intero complesso immobiliare;  
impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico e di riscaldamento  
autonomo con CT a metano e cronotermostato sostituiti nel corso degli  
ultimi lavori di riqualificazione;  
pareti e soffitto intonacati e tinteggiati con evidenza di evidenti fenomeni di  
condensa in tutti gli ambienti, il tutto come meglio illustrato nella  
documentazione fotografica che si allega (foto dalla n. 1 alla n. 30).

\*\*\*

### **SITUAZIONE URBANISTICA**

Per quanto riguarda la verifica della conformità urbanistica lo  
scrivente riferisce che per l'edificio oggetto dell'attuale valutazione,  
risultano essere state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- C.E. n. 1640 del 04.08.1981;
- C.E. n. 1634 del 21.09.1983;
- C.E. n. 1635 del 21.09.1983;
- C.I.L.A. pratica n. 2022-424 prot. n. 27988 del 04.02.2022;
- C.I.L.A. pratica n. 2022-1670 prot. n. 89213 del 12.04.2022;
- C.I.L.A. pratica n. 2023-4173 prot. n. 296607 del 27.12.2023;



- C.I.L.A. pratica n. 2023-4174 prot. n. 296879 del 27.12.2023;

inoltre per l'intero complesso edilizio risulta essere stato rilascia:

- Certificato di abitabilità n. 38096 del 16.05.1990

\*\*\*

### **PROVENIENZA**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione, unitamente al posto auto, è pervenuta all'esecutato per atto di acquisto a rogito notaio Dott. Mario Biavati del 5 ottobre 2005 rep. n. 12.152 rac. n. 6.288 (all. n. 15).

\*\*

### **STATO DELL'IMMOBILE - OCCUPAZIONE**

L'appartamento risulta, per quanto dichiarato dall'esecutato al momento del sopralluogo, nella disponibilità di quest'ultimo.

\*\*\*

### **SITUAZIONE CONDOMINIALE**

L'amministratore del condominio, con comunicazione email del 17.10.2025 (all. n. 16), ha comunicato che alla data del presente elaborato risultano quote condominiali scadute e non pagate e precisamente:

- quota "Condominio Via Mario Angeloni n. 47" € 1.047,32;

- quota "Supercondominio Generale Fonti di Veggio - Via Mario Angeloni n. 43/51" € 714,91.

\*\*\*

## **CAPITOLO N. 3**

### **PRINCIPI VALUTATIVI E VALUTAZIONE DEI BENI**

Lo scrivente, come richiesto nei precisi termini del quesito formulato, andrà



qui di seguito ad illustrare il procedimento di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in precedenza meglio individuati e descritti applicando un procedimento di stima sintetico comparativo per valori tipici ritenendo utilizzare, come parametro tecnico di riferimento la superficie “commerciale” espressa in metri quadrati in quanto parametro, a giudizio dello scrivente, che si ritiene essere il più adatto allo scopo ed al quesito ricevuto consentendo di esprimere giudizio di stima sulla base di riferimenti effettivamente oggettivi.

**a) Il criterio di stima**

La formulazione di un giudizio di stima comporta la previsione di quello che potrebbe essere il valore di un certo bene se offerto sul mercato in occasione di libera contrattazione mentre il prezzo consiste in una certa quantità di moneta che è stata scambiata e/o pagata per acquistare quel determinato bene e pertanto implica la cognizione di un dato certo ed inconfutabile, sempre relativo a posteriori di transazione già avvenuta risultando il giudizio di stima previsione del prezzo che potrebbe avere quel determinato bene in occasione di una ipotetica compravendita e pertanto è incerto oltre che probabilistico;

le stime possono essere eseguite in base a vari “criteri di stima” ritenendo nel caso in esame essere più rispondente al quesito formulato quello del “**più probabile valore di mercato**” seppur con tutte le difficoltà del caso e di cui diremo in seguito.

**b) Procedimenti e metodi di stima**

Sono molteplici e tutti in funzione dello scopo specifico della stima di volta



in volta richiesta ritenendo adottare, in questo caso, procedimento di stima

**“sintetico comparativo per valori tipici”** in quanto consente di formulare

il giudizio di stima sulla base ed in diretto riferimento a parametri certi ed

oggettivi rappresentati da valori di mercato già praticati ed applicati in

occasioni di recenti compravendite di beni simili a quelli oggetto di

valutazione.

Per l'applicazione di tale metodo è stata ovviamente necessaria preliminare

indagine ed analisi oltre ad un dettagliato studio volto ad individuare tutta

una serie di valori e prezzi storici di mercato, già applicati e sperimentati

nel libero mercato in occasione di recenti vendite di beni simili a quelli da

stimare ed in particolare:

1) scelta del parametro tecnico di riferimento ;

2) individuazione delle superfici dei fabbricati (espresse in metri-quadri);

3) indagini di mercato per conoscere i correnti prezzi medi unitari per

beni simili a quelli oggetto di valutazione, possibilmente già applicati in

occasione di recenti compravendite;

4) successiva individuazione del prezzo unitario del parametro tecnico di

riferimento prescelto apportando le opportune aggiunte e/o detrazioni ai

prezzi unitari rilevati sulla base delle effettive reali caratteristiche possedute

dagli immobili oggetto di stima;

5) definizione del valore di stima del cespite.

Ciò è stato agevole per il bene oggetto di stima in quanto per unità

immobiliari ad uso abitativo nella zona centrale della città di Perugia esiste

mercato con presenza di scambi di beni simili e comunque paragonabili e



confrontabili con quelli oggetto di stima e quindi con possibilità di reperire numerose ed attendibili informazioni circa il reale valore di mercato del piccolo compendio oggetto di valutazione.

In particolare nella valutazione dei beni lo scrivente ha tenuto conto di molteplici fattori – sia positivi che negativi – ritenuti influenti ai fini della determinazione del valore di mercato del fabbricato, tra i quali:

**1) fattori positivi**

- buona posizione dell'appartamento in quanto posto a breve distanza dal centro storico della città di Perugia ed a breve distanza dalla uscita di San Faustino/Madonna Alta della strada a quattro corsie E 45 Orte– Ravenna e di collegamento alla città di Perugia;
- comodo accesso;
- facilità di individuazione;
- comoda accessibilità a mezzo di viabilità ordinaria;
- disponibilità di aree e spazi a verde circostanti;
- corretta distribuzione degli spazi;
- ordinarie caratteristiche costruttive del fabbricato;
- manutenzioni eseguite;
- zona con presenza di servizi;
- etc.

di contro ha inciso negativamente nella valutazione del bene i seguenti:

**b) fattori negativi**

- livello datato e di tipo economico di alcune finiture interne;
- ordinario stato di manutenzione, conservazione;



- presenza, in tutte le pareti dei locali di fenomeni di condensa;
- costo per eventuale regolarizzazione urbanistica/catastale del bene a carico dell'aggiudicatario avendone tenuto conto al momento della valutazione del cespite;
- etc.

Per quanto concerne le fonti di informazioni e le indagini di mercato svolte per la raccolta dei dati necessari alla definizione dei prezzi storici unitari di beni paragonabili per posizione, giacitura, vocazione, ubicazione, stato di conservazione, destinazione, etc., agli immobili oggetto di stima, lo scrivente riferisce di aver eseguito particolari e personali approfondite indagini conoscitive sia presso studi notarili, qualificate agenzie ed agenti immobiliari, studi tecnici, mediatori, imprese edili, etc.

Successivamente i valori così reperiti sono stati confrontati e paragonati a valori certi riportati in documenti di trasferimento di immobili simili a quelli in esame ed in particolare ai valori indicati negli atti di mutuo ipotecario dei maggiori Istituti di Credito operanti sul territorio ed in particolare degli Istituti di Credito Fondiario, vendite di Enti Pubblici, Valori medi fondiari reperiti presso le Pubblicazioni dell'INEA oltre ad aver consultato il listino della Borsa Immobiliare della locale Camera di Commercio (listino immobili) ed infine quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del Territorio (valori OMI) (all. n. 17; n. 18), valori tabellari che seppur di massima risultano fornire indicazione dell'andamento attuale del mercato immobiliare

In ultimo i dati così raccolti sono stati quindi, a seguito di ulteriore e



scrupolosa indagine, selezionati in base alla realtà dei beni oggetto di stima ed alle realtà storiche del momento di riferimento della presente valutazione al fine di giungere alla determinazione di valori certi ed attendibili cui basare il presente giudizio di stima sulla base delle aggiunte e/o detrazioni ai valori unitari in riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni ed in particolare nella determinazione del valore di stima del bene:

- ❖ si è tenuto conto della dotazione e condizioni di funzionamento degli impianti (eventuali costi per revisione/messa a norma/completamento a carico dell'aggiudicatario)
- ❖ si è tenuto conto, al momento della valutazione del bene, di eventuali costi di regolarizzazione urbanistica e catastale che saranno a carico dell'aggiudicatario;
- ❖ nel valore del cespite sono compresi tutti gli impianti fissi per destinazione;
- ❖ etc.

risultando in ultimo possibile definire il seguente più probabile valore di stima del compendio immobiliare oggetto di pignoramento :

| <b>VALUTAZIONE IMMOBILI ES. IMM. N. 312/2024</b> |              |                |          |   |       |      |           |                        |                        |
|--|--------------|----------------|----------|---|-------|------|-----------|------------------------|------------------------|
| n. ord   | destinazione | Dati catastali |          |   |       |      | sup. (mq) | valore unitario (€/mq) | valore complessivo (€) |
|  |              | fg.            | part/sub | ubicazione  | piano | cat. |           |                        |                        |
| 1  | appartamento | ■              | ■        | Via M. Angeloni n. 47<br>- Edif. B - Scala G - Int. 8 | 3     | A/2  | 108,00    | € 1 000,00             | € . 108.000,00         |
|  | terrazzo     | ■              | ■        |   |       |      | 33,00     | € 300,00               | € . 9.900,00           |
| 2  | posto auto   | ■              | ■        | Via M. Angeloni n. 43                                 | S1    | C/6  | 12,00     | € 400,00               | € . 4.800,00           |
| <b>VALORE COMPLESSIVO</b>                        |              |                |          |   |       |      |           | <b>€ . 122.700,00</b>  |                        |

per un più probabile valore di mercato del complesso immobiliare dei beni



oggetto di pignoramento in precedenza descritti di complessivi

€. 122.700,00

\*\*\*

## CAPITOLO N. 4

### **VERIFICA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

A seguito di attente indagini ed ispezioni presso la Conservatoria dei RR II di Perugia a nome dell'esecutato, con repertori aggiornati alla data del 17 OTTOBRE 2025, risultano le iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli come meglio ed in dettaglio indicate nella visura ipotecaria che in originale si allega (all. n. 19):

1) *TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/06/1978 - Registro Particolare 7842*

*Registro Generale 10089 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PERUGIA*

*Repertorio 812/1978 del 12/05/1978 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI*

*TRASFERIMENTO IMMOBILI Immobili siti in PERUGIA (PG)*

2) *TRASCRIZIONE CONTRO del 22/10/1980 - Registro Particolare 14538*

*Registro Generale 20416 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti*

*in PERUGIA (PG) SOGGETTO VENDITORE*

3) *TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/12/1984 - Registro Particolare 16733*

*Registro Generale 22906 Pubblico ufficiale MARI CESARINI CARLO*

*Repertorio 107917/9563 del 20/11/1984 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA*

*SOGGETTO ACQUIRENTE*

4) *TRASCRIZIONE CONTRO del 29/05/1986 - Registro Particolare 6397*

*Registro Generale 9176 Pubblico ufficiale DURANTI FRANCESCO Repertorio*

*47665/20178 del 26/05/1986 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA*



*SOGGETTO VENDITORE*

5) *TRASCRIZIONE CONTRO del 26/06/1987 - Registro Particolare 8919*

*Registro Generale 12976 Pubblico ufficiale FRILLICI ANGELO Repertorio*

*45787 del 01/06/1987 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA SOGGETTO*

*VENDITORE*

6) *TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/04/1997 - Registro Particolare 5452*

*Registro Generale 7333 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO*

*Repertorio 34/849 del 08/02/1995 ATTO PER CAUSA DI MORTE -*

*CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in*

*PASSIGNANO SUL TRASIMENO(PG), PERUGIA (PG)*

7) *TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/11/2001 - Registro Particolare 18003*

*Registro Generale 26682 Pubblico ufficiale CAVALAGLIO FRANCESCA*

*Repertorio 35309/7812 del 05/11/2001 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE*

*ACCETTATA Immobili siti in PASSIGNANO SUL TRASIMENO (PG)*

*SOGGETTO DONATARIO*

8) *TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 30/11/2001 - Registro Particolare*

*18004 Registro Generale 26683 Pubblico ufficiale CAVALAGLIO*

*FRANCESCA Repertorio 35309/7812 del 05/11/2001 ATTO TRA VIVI -*

*DIVISIONE Immobili siti in PASSIGNANO SUL TRASIMENO (PG)*

9) *ISCRIZIONE CONTRO del 02/10/2002 - Registro Particolare 5306 Registro*

*Generale 24456 Pubblico ufficiale CAIAZZA ALFREDO Repertorio 25458 del*

*26/09/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A*

*GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in PASSIGNANO SUL*

*TRASIMENO (PG) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA*



*Documenti successivi correlati:*

*I. Comunicazione n. 982 del 03/03/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 25/01/2010. Cancellazione totale eseguita in data 03/03/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)*

*10) TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/11/2003 - Registro Particolare 20430 Registro Generale 33230 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PERUGIA ESECUZIONI IMMOBILIARI Repertorio 702/2003 del 17/11/2003 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Immobili siti in PERUGIA (PG)*

*Documenti successivi correlati:*

*I. Trascrizione n. 18619 del 21/09/200*

*11) Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/09/2004 - Registro Particolare 18619 Registro Generale 29559 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PERUGIA ESECUZIONI IMMOBILIARI Repertorio 499/2004 del 06/09/2004 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Immobili siti in PERUGIA (PG)*

*Formalità di riferimento:*

*Trascrizione n. 20430 del 2003*

*12) TRASCRIZIONE CONTRO del 17/11/2004 - Registro Particolare 22092 Registro Generale 35945 Pubblico ufficiale BIAVATI MARIO Repertorio 9543/5003 del 20/10/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in PERUGIA (PG)*

*13) TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/10/2005 - Registro Particolare 19408*



Registro Generale 33938 Pubblico ufficiale BIAVATI MARIO Repertorio

12152/6288 del 05/10/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili

siti in PERUGIA (PG) SOGGETTO ACQUIRENTE

14) ISCRIZIONE CONTRO del 12/10/2005 - Registro Particolare 8704 Registro

Generale 33939 Pubblico ufficiale BIAVATI MARIO Repertorio 12153/6289

del 05/10/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A

GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in PERUGIA (PG)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4452 del 29/08/2008 (SURROGAZIONE AI SENSI

DELL'ART.8 COMMA 2 DEL D.L.7/2007)

2. Iscrizione n. 4126 del 02/10/2025

15) TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/05/2011 - Registro Particolare 8769

Registro Generale 13137 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO

Repertorio 431/9990 del 24/02/2011 ATTO PER CAUSA DI MORTE -

CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in

PERUGIA (PG)

16) TRASCRIZIONE CONTRO del 23/07/2014 - Registro Particolare 12186

Registro Generale 15761 Pubblico ufficiale TIECCO NICCOLO' Repertorio

4/4 del 17/07/2014 ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Immobili siti in PERUGIA (PG)

17) TRASCRIZIONE CONTRO del 31/03/2015 - Registro Particolare 5207

Registro Generale 6785 Pubblico ufficiale BIAVATI MARIO Repertorio

32462/20572 del 23/03/2015 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili



siti in PASSIGNANO SUL TRASIMENO(PG) SOGGETTO VENDITORE)

18) TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/04/2016 - Registro Particolare 6985

Registro Generale 9768 Pubblico ufficiale TIECCO NICCOLO' Repertorio

1120/900 del 20/04/2016 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE

TACITA DI EREDITA' Immobili siti in PERUGIA (PG)

19) TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/04/2016 - Registro Particolare 6986

Registro Generale 9769 Pubblico ufficiale TIECCO NICCOLO' Repertorio

1120/900 del 20/04/2016 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE

TACITA DI EREDITA' Immobili siti in PERUGIA (PG)

20) TRASCRIZIONE CONTRO del 27/04/2016 - Registro Particolare 6987

Registro Generale 9770 Pubblico ufficiale TIECCO NICCOLO' Repertorio

1120/900 del 20/04/2016 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti

in PERUGIA (PG) SOGGETTO VENDITORE

21) TRASCRIZIONE CONTRO del 21/01/2025 - Registro Particolare 1290

Registro Generale 1659 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO

CORTE D'APPELLO DI PERUGIA Repertorio 4050 del 28/12/2024 ATTO

ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in PERUGIA (PG)

22) ISCRIZIONE CONTRO del 02/10/2025 - Registro Particolare 4126 Registro

Generale 27520 Pubblico ufficiale BIAVATI MARIO Repertorio 12153/6289

del 05/10/2005 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA

VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in PERUGIA(PG) SOGGETTO DEBITORE

Formalità di riferimento:



Iscrizione n. 8704 del 2005

\*\*\*

## CAPITOLO N. 5

### **STUDIO E FORMAZIONE LOTTI**

A seguito di particolari indagini esperite per verificare la comoda divisibilità del bene oggetto di valutazione in uno o più lotti, per il migliore realizzo nel corso della vendita al pubblico incanto, per quanto in precedenza riferito;

rilevato che trattasi di appartamento ad uso abitativo avente propria specifica autonomia funzionale per ospitare unico nucleo familiare (composto da pranzo/soggiorno con angolo cottura, tre camere, 2 bagni, terrazzo e posto auto);

rilevato che eventuale frazionamento, oltre ad elevati costi sia per le autorizzazioni che per i lavori ed interventi necessari, determinerebbe formazione di beni sicuramente di minor valore ed appetibilità nel mercato; lo scrivente ritiene, per maggiore realizzo unitamente a maggior facilità di collocazione, che il bene oggetto di pignoramento debbano essere proposto in vendita in un lotto unico così concepito e formulato:

### **LOTTO UNICO**

**Diritti di piena proprietà (diritti del 100%) su appartamento con posto auto** in comune di Perugia Via Mario Angeloni n. 47 al piano terzo di un condominio di maggior consistenza, realizzato anni '70/'80 costituito da pranzo/soggiorno con angolo cottura, tre camere, n. 2 bagni, terrazzo e posto auto; il tutto censito in CF del comune di Perugia al **foglio n. ■■■**;



**part.lla n. ■ sub ■; via Mario Angeloni n. 47 Edif. B Scala G Int. 8; P.**

**3; z.c. 1; cat. A/2; cl. 5; cons. 5 vani; sup. tot. mq. 121; rendita €. 710,13;**

**part.lla n. ■ sub ■; via Mario Angeloni n. 43; P.S1; z.c. 1; cat. C/6;**

**cl. 5; cons. mq. 12; sup. tot. mq. 12; rendita €. 48,96; a confine con sub. ■,**

**sub. ■ parti comuni, s.s.a.**

**valore del lotto per la quota di piena proprietà 1/1 (100%)**

**€. 122.700,00**

**\*\***

## **CAPITOLO N. 6**

### **CONCLUSIONI**

In risposta al quesito ricevuto lo scrivente, per tutto quanto esposto nella trattazione che precede, sinteticamente ritiene riferire che :

**a) forma oggetto della presente esecuzione immobiliare n.**

**312/2024 la valutazione dei diritti per la quota di piena**

**proprietà di un appartamento e relativo posto auto di**

**appartamento posto al piano terzo di un edificio condominiale**

**di maggior consistenza nella zona centrale di Perugia via Mario**

**Angeloni n. 47;**

**b) applicando metodo di stima sintetico comparativo per confronto**

**diretto sulla base dei correnti valori di mercato di beni similari**

**per consistenza, destinazione, ubicazione, qualità, estensione,**

**etc. alle consistenze accertate sulla base della documentazione**

**catastale con successivi riscontri metrici a campione nel corso**

**dei sopralluoghi, alla data odierna è stato attribuito il più**



**probabile valore di mercato di complessivi**

**€. 122.700,00**

**c) Per la vendita al pubblico incanto, in considerazione delle caratteristiche, consistenza, posizione, destinazione, vocazione, etc. del bene lo scrivente ha ritenuto formulare N. 1 LOTTO AUTONOMO ED INDIPENDENTEI come meglio ed in dettaglio in precedenza descritti;**

**d) per tutte le altre notizie ed informazioni relative ad occupazione dei beni, individuazione e consistenza catastale, situazione urbanistica, stato di occupazione, situazione condominiale, iscrizioni e trascrizioni gravanti sui cespiti pignorati, etc. lo scrivente si riporta integralmente a quanto esposto nella trattazione che precede;**

\*\*\*

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione al mandato ricevuto.

Letto, confermato e sottoscritto in Perugia, li 18 ottobre 2025.

Il Tecnico Stimatore

**Geom. Mirco BACELLI**

*Allegati : documentazione fotografica da n. 1 a n. 30*

*documentazione allegata da n. 1 a n. 19*

