

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. 14 / 2025

Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa SARA FIORONI

-Esecuzione promossa da:

[REDACTED]

contro:

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

Ill.ma Dott.ssa Sara Fioroni, Giudice dell'Esecuzione

1. PREMESSA

Nell'Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe, la S.V. con Ordinanza del 12/03/2025 nominava il sottoscritto Dott. Ing. Massimiliano Garofoli, con studio in Gualdo Tadino (PG) alla via Franco Storelli n.70 ed iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia col n. A1242, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe; in data 13/03/2025 trasmettevo telematicamente il giuramento.

La S.V. poneva al sottoscritto il seguente quesito:

1) Provveda l'esperto prima di ogni altra attività, a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 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., e 599, 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 ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta , e-mail o pec, **l'inizio delle operazioni peritali**, da intraprendersi entro 30 giorni dall'avvenuta accettazione dell'incarico;

3) provveda quindi

- all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la **natura** del diritto a ciascuno spettante e le rispettive **quote** di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati 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 precedente;

- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e **gli eventuali costi** della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il **costo** per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; Tutti i costi ipotizzabili per

la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

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

- a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato “DESCRIZIONE ANALITICA DEL” (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo “Identificazione dei beni oggetto della stima” di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, 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 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 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; 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; a predisporre, **qualora ritenga il bene non comodamente divisibile**, bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

- ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due **fotografie** esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

- a procedere ad accesso forzoso, 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;

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

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

La S.V. nel conferire l'incarico concedeva, per il deposito della presente relazione di Perizia Tecnica d'ufficio, il termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza, fissata per il giorno 16/12/2025.

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo aver verificato la completezza della documentazione ai sensi degli art. 567 co.2 c.p.c., 498 co. 2, 599 co.2 il sottoscritto, preliminarmente alla redazione della perizia:

- in data 23/03/2025 inviavo alla esecutata una raccomandata per la comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali, previsto per il giorno 17/04/2025 alle ore 10.30 presso gli immobili oggetto del pignoramento, siti nel Comune di Perugia in Via Campo di Marte n.8p/2 e 8p/4;
- alla data ed all'ora stabilita, insieme all'incaricato dell'IVG Sig. Fabio Affricani, mi recavo presso l'immobile oggetto dell'esecuzione, non trovando nessuno; contattavo allora telefonicamente il recapito affisso sulla porta dell'ufficio al n.8p/4, al quale rispondeva l'esecutata [REDACTED], che si dichiarava disponibile per l'accesso nei giorni seguenti;

- in data 30/04/2025, come da accordi telefonici, comunicavo tramite mail alla [REDACTED] la data del proseguimento delle operazioni peritali, prevista per il giorno 20/05/2025 alle ore 14.30 presso gli immobili oggetto del pignoramento;

- alla data ed all'ora stabilita, insieme all'incaricato dell'IVG Sig. Fabio Affricani, mi recavo nuovamente presso l'immobile oggetto dell'esecuzione, dove trovavo la [REDACTED] la quale cortesemente mi accompagnava nelle operazioni peritali.

Precedentemente al sopralluogo il sottoscritto C.T.U. procedette alle indagini di rito tramite accessi ai pubblici uffici di competenza, e precisamente:

- in data 08/04/2025 e 16/04/2025 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Tecnico Erariale provinciale di Perugia, per le opportune visure catastali consistenti nell'aggiornamento del certificato storico dell'immobile e per la richiesta delle planimetrie catastali;
- nelle date del 09/10/2025 e 14/10/2025 presso lo Studio del Notaio Adriano Pischetola di Perugia per la richiesta ed il ritiro della copia conforme dell'Atto di Provenienza degli immobili;
- nei giorni 02/10/2025, 03/10/2025, 20/10/2025 presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Perugia per le indagini sulla situazione urbanistica dell'immobile pignorato, la richiesta della documentazione, l'esame ed il ritiro della stessa;
- in data 09/10/2025 presso L'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Perugia – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per la verifica e l'aggiornamento delle attuali intestazioni dei beni pignorati nei registri immobiliari e dei relativi gravami;

1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

1.1) OGGETTO DELL'ESECUZIONE

L'oggetto della presente Esecuzione Immobiliare tratta quanto riportato nell'Atto di Pignoramento del 02/01/2025 trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale del Territorio di Perugia, data di presentazione 10/02/2025, Registro Particolare n.2652, Registro Generale n.3638, a favore di

, proprietaria per la quota di 1/1 dell'immobile catastalmente descritto come di seguito:

- 1) Immobile sito nel Comune di Perugia e censito al NCEU di detto Comune foglio 252, particella 251, subalterno 161 – cat. A/10, vani 2.5;
- 2) Immobile sito nel Comune di Perugia e censito al NCEU di detto Comune foglio 252, particella 251, subalterno 193 – cat. A/10, vani 3.

(All. n.2 – Atto di Pignoramento)

1.2) IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Gli immobili oggetto della presente valutazione sono rappresentati da due unità immobiliari distinte, adibite ad ufficio; esse sono site in Perugia in Via Campo di Marte, rispettivamente al numero civico 8p/2 (quella individuata col sub 161) e 8p/4 (quella individuata col sub 193), e fanno parte di un edificio condominiale plurifamiliare di grandi dimensioni, distribuito su otto piani fuori terra e tre piani seminterrati, composto, in totale, da più di 200 unità immobiliari rappresentate da attività commerciali e direzionali ai piani seminterrato 1, terra e primo e da abitazioni ai piani superiori, e da unità adibite ad autorimessa al piano seminterrato 2 dello stabile.

In particolare, gli immobili oggetto del pignoramento sono costituiti da:

- unità immobiliare adibita ad ufficio sita al piano seminterrato primo, con ingresso indipendente al civico n.8p/2 (sub161) composto da tre locali ed un servizio igienico; in virtù delle indagini svolte, si riferisce che tali locali, attualmente liberi, sono classificati sia urbanisticamente che catastalmente come ufficio (A10);

- unità immobiliare adibita ad ufficio sita al piano seminterrato primo, con ingresso indipendente al civico n.8p/4 (sub193) composto da tre locali ed un servizio igienico; in virtù delle indagini svolte, si riferisce che tali locali sono attualmente utilizzati come XXXXXXXXXX ma classificati sia urbanisticamente che catastalmente come ufficio (A10).

Gli uffici sono ubicati in una corte interna, dotata di giardino pensile realizzato sopra l'ingresso alle autorimesse del piano seminterrato 2; gli ingressi alle varie unità immobiliari si trovano al di sotto di un "porticato" che li protegge dalle intemperie (All. n.1 – foto da n.4 a n.7). L'accesso alla corte avviene direttamente da Via Campo di Marte, precisamente nella tratto trasversale che collega i rami superiore ed inferiore della via, attraverso un ingresso condominiale, distinto con il civico n.8 (All. n.1 – foto da n.1 a n.4).

Gli uffici in questione sono il secondo (8p/2, sub 161) ed il quarto (8p/4, sub 193) a partire dall'ingresso da Via Campo di Marte (All. n.1 – foto n.8/9/20/21/22).

L'edificio si trova nella zona urbana di Prepo-Via Campo di Marte-Stazione; l'area in cui si trova l'immobile è caratterizzata principalmente dalla presenza di costruzioni adibite a civile abitazione e servizi commerciali e direzionali, di tipo condominiale. Trovandosi in zona centrale, essa risulta ben dotata dei principali servizi pubblici e commerciali, scolastici, etc.

Confini. Ufficio n.8p/2 (sub 161):

Ufficio n.8p/4 (sub 193):

1.2.1)PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Gli immobili pignorati sono pervenuti all'esecutata tramite l'Atto di Trasformazione di Società rogito Notaio Pischetola Adriano di Perugia in data 22/07/2010 rep.n.29486/7798, trascritto alla Conservatoria di Perugia il 29/07/2010, Registro Particolare n.12476, Registro Generale n.20436, a favore di

, per i diritti di 1/1 di intera proprietà (All. 3 – Atto di Provenienza).

Diritti di Comproprietà

Allo stato attuale i diritti sugli immobili sono i seguenti:

- , titolare dei diritti per la quota di 1/1.

Non sussistono quindi diritti di comproprietà.

Precedenti proprietari

Part. 251 sub 161 (ufficio al civico 8p/2)

- Dall'impianto al 25/11/2008 di proprietà della , per i diritti di 1/1;
- dal 25/11/2008 al 22/07/2010 di proprietà della , per i diritti di 1/1;
- dal 22/07/2010 ad oggi di proprietà della , per i diritti di 1/1.

Part. 251 sub 193 (ufficio al civico 8p/4)

- Dall'impianto al 31/10/1985 di proprietà della [REDACTED]
[REDACTED], per i diritti di 1/1;
- Dal 31/10/1985 al 25/11/2008 di proprietà della [REDACTED]
[REDACTED], per i diritti di 1/1;
- dal 25/11/2008 al 22/07/2010 di proprietà della [REDACTED]
[REDACTED], per i diritti di 1/1;
- Dal 22/07/2010 ad oggi di proprietà della [REDACTED]
[REDACTED], per i diritti di 1/1.

1.2.2) DATI CATASTALI

Alla data del 16/04/2025, nella quale eseguii le opportune visure catastali consistenti nell'aggiornamento del certificato storico, gli immobili pignorati erano censiti con i seguenti dati:

Ufficio al civico 8p/2

Comune di Perugia, intestatari:

- [REDACTED], proprietaria per 1/1;

Foglio n.252 **Particella n.251 sub 161**, piano S1, Cat. A/10, classe 4, Consistenza 2.5 vani, Sup.Cat. Totale 51mq., Sup. Cat. escluse aree scoperte 51mq, Rendita Catastale € 742,41;

Ufficio al civico 8p/4

Comune di Perugia, intestatari:

- [REDACTED], proprietaria per 1/1;

Foglio n.252 **Particella n.251 sub 193**, piano S1, Cat. A/10, classe 4, Consistenza 3 vani, Sup.Cat. Totale 47mq., Sup. Cat. escluse aree scoperte 47mq, Rendita Catastale € 890,89.

Per quanto riguarda l'identificazione dei beni, si riferisce l'esatta corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'Atto di Pignoramento e la conformità delle planimetrie catastali alla reale consistenza degli immobili (All. 4 – Visure e Planimetrie Catastali)

1.2.3) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Il fabbricato si trova in Zona Omogenea “Cn – Zone disciplinate da piani attuativi già approvati o convenzionati”, descritta all'Art. 123 delle TUNA – Parte Attuativa del P.R.G. vigente del Comune di Perugia.

1.3) DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima fanno parte di un edificio condominiale di grandi dimensioni, ubicato nella zona di Prepo/Stazione del Comune di Perugia; a sua volta, tale edificio è parte di un complesso edilizio avente destinazione residenziale, commerciale e direzionale, composto da quattro corpi di fabbrica tutti di notevoli dimensioni.

L'edificio è stato costruito negli anni dal 1971 al 1980 ed è composto da n.9 piani fuori terra e due piani seminterrati, in quest'ultimi sono ubicati anche i locali destinati ad autorimessa. Esso presenta caratteristiche architettoniche tipiche dell'epoca di costruzione ed è dotato di numerosi balconi (All. n.1 – foto n.1/2/6/7).

L'ingresso degli uffici, indipendente, si trova in una corte interna accessibile, tramite un ingresso condominiale distinto con il civico n.8, dal tratto trasversale che collega i rami superiore ed inferiore di Via Campo di Marte.

1.3.1) UFFICIO AL CIVICO 8p/2 (sub 161)

Ai locali si accede attraverso il portoncino di ingresso posto sul marciapiede coperto all'interno della corte condominiale (All. n.1 – foto n.8/9).

Dal portoncino si entra in un locale ingresso-sala d'attesa, di superficie calpestabile pari a circa mq 7.10 (All. n.1 – foto da n.10 a n.13); da tale locale si accede al servizio igienico composto da bagno (senza aperture ma dotato di aeratore) e antibagno, avente una superficie complessiva pari a circa 3.30mq (All. n.1 – foto n.16/19). Dalla sala d'attesa, a destra rispetto all'ingresso, si accede al primo locale adibito ad ufficio, avente una superficie pari a circa 19.60mq, dotato di finestra sul prospetto verso la corte (All. n.1 – foto n.13/14/15); a sinistra si accede al secondo locale ufficio, di superficie pari a circa 15.70mq anch'esso dotato di finestra sul prospetto verso la corte (All. n.1 – foto n.17/18).

Tutti i vani hanno un'altezza interna pari a circa 2.92m, ad eccezione del servizio igienico alto circa 2.72m.

Si riporta di seguito una tabella con le superfici calpestabili dei singoli vani componenti l'unità immobiliare al piano seminterrato primo (civico 8p/2) :

<i>LOCALE</i>	<i>SUPERFICIE NETTA (arrotondata a 0.1mq)</i>
INGRESSO-SALA ATTESA	7.10
BAGNO CON ANTIBAGNO	3.30
UFFICIO 1	19.60
UFFICIO 2	15.70
TOTALE SUPERFICIE	45.70 mq

Finiture ed impianti

Esternamente, le facciate dell'edificio risultano intonacate e tinteggiate ai piani superiori, in buone condizioni. In generale, lo stato di conservazione dell'immobile è buono.

L'unità immobiliare ad uso ufficio oggetto della presente relazione mostra finiture di livello medio, anche in relazione al tipo di materiali utilizzati. Tutti i

pavimenti sono in laminato effetto legno, di recente posa in opera, il pavimento ed il rivestimento del bagno sono in piastrelle di ceramica. In generale, così come gli intonaci e le tinteggiature, si presentano in buono stato di conservazione.

Gli infissi interni sono tutti in legno laccato di colore bianco, ad eccezione della porta interna tra il bagno/antibagno che è in legno verniciato trasparente al naturale; tutte si presentano in buono stato di conservazione.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro semplice, il portoncino di ingresso è di tipo blindato.

Gli impianti interni comprendono l'impianto elettrico, l'impianto idrico-sanitario e l'impianto di riscaldamento, che è del tipo autonomo alimentato da una caldaia a gas metano; i corpi scaldanti sono costituiti da radiatori ad elementi componibili in alluminio. I due locali ufficio sono dotati di impianto di raffreddamento a pompa di calore tipo split. L'immobile è inoltre dotato di videocitofono.

Tutti gli impianti, dei quali a causa della mancanza dell'allacciamento alle reti di distribuzione non è stato possibile verificare il funzionamento e l'efficienza, per quanto desumibile dalla verifica a vista si trovano in buono stato di conservazione.

Stato di conservazione e manutenzione

Nel complesso può definirsi buono, in virtù di una ristrutturazione probabilmente recente e delle condizioni generali di manutenzione.

Condizione/utilizzazione dell'immobile

Come risulta dalla Attestazione emessa in data 26/06/2025 dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Territoriale di Perugia (All.n.8 – Attestazione Agenzia Entrate – Contratto di Affitto) in seguito alla richiesta inoltrata dal sottoscritto il giorno 18/06/2025 prot.n.120201, il Contratto di

Locazione stipulato il 07/02/2021, registrato in data 19/04/2021 presso l'Ufficio di DPPG UT PERUGIA, corrispettivo annuo € 3.120,00, avente durata dal 07/04/2021 al 06/04/2027, è stato risolto in data 02/12/2024.

Spese fisse di gestione o manutenzione derivanti da vincoli ed oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente

In riferimento all'unità immobiliare oggetto del presente procedimento, si è provveduto a contattare l'amministratore condominiale pro-tempore, Studio [REDACTED] di Perugia, per la specifica richiesta dell'esistenza di rate insolute in capo agli esecutati negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, e di altre informazioni utili inerenti il complesso condominiale ai fini della stesura della stessa.

L'unità immobiliare condominiale fa parte del Condominio denominato "VIA CAMPO DI MARTE 8bfm", del quale è titolare della quota millesimale pari a 5,671/1000,00 millesimi totali.

Come risulta dal "resoconto riassuntivo" inviato dall'Amministratore al sottoscritto in data 07/10/0025, e da quanto comunicato durante i successivi contatti telefonici e via mail, le spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (2023 e 2024) ammontano ad **€2.807,83.**

L'importo annuo delle spese ordinarie, variabili in base ai costi di gestione, per i due anni anteriori alla data della presente sono stati seguenti:

Ufficio civico 8p/2 (sub 161)

	Millesimi	Importo ordinario proporzion. annuo	Varie straordinarie	Importo inquilino annuo	Totale
Gestione Consuntivo 2023/2024	5.671	€ 272.32	-	€ 100.27	€ 372.59
Gestione Consuntivo 2024/2025	5.671	€ 299.88	€ 537.25	€ 79.28	€ 916.41

Alla data della presente Relazione non ci sono spese straordinarie deliberate e non sono in corso contenziosi.

(All. 6 – Documenti condominiali)

CONSISTENZE VENDIBILI

Attraverso l'esame delle visure e degli elaborati grafici reperiti presso il Comune di Perugia, nonché dai rilievi effettuati sul posto, sono stati ricavati dati metrici e consistenze necessari alla quantificazione della stima (All. 7 - Documentazione Tecnica reperita in Comune).

L'unità di consistenza riferita alle unità immobiliari oggetto di valutazione è stata la **superficie commerciale**, ricavata sommando il 100% della superficie dell'unità immobiliare, adibita ad ufficio, con le superfici delle eventuali pertinenze corrette convenzionalmente con coefficienti di valutazione (o di differenziazione) rapportati al loro valore rispetto al valore della parte principale.

In particolare, la superficie commerciale è stata calcolata in base ai dettami della norma UNI 10750 elaborata dall'organo UNITER, alla quale si sono uniformate la Borsa Immobiliare dell'Umbria e la corrente pressì estimativa. Per immobili destinati ad uso residenziale/servizi, la norma prevede che si considerino:

- 1) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- 2) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, ecc.;
- 3) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, ecc.)

comutate nel modo seguente:

- a) il 100% delle superfici calpestabili;
- b) il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti);

c) il 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali.

Il contributo delle superfici di cui al punto c) non deve comunque eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

In base a tali criteri, si ottengono i seguenti valori delle superfici commerciali:

n°	Piano	Descrizione	Superficie reale	Coefficiente	Superficie commerciale
1	Seminterrato	UFFICIO	50.15	1.00	50.15
2	Seminterrato	MURATURE PORTANTI (1)	2.55	0.50	1.27
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					51.42 mq

La superficie commerciale risulta quindi di mq 51.42, che si arrotonda a **mq51,00**.

1.3.1) UFFICIO AL CIVICO 8p/4 (sub 193)

Ai locali si accede attraverso il portoncino di ingresso posto sul marciapiede coperto all'interno della corte condominiale, ubicato al termine dello stesso rispetto all'ingresso (All. n.1 – foto n.20/21/22).

Dal portoncino si entra in un locale ingresso-sala d'attesa, di superficie calpestabile pari a circa mq 10.90, dotato di finestra sul prospetto anteriore (All. n.1 – foto n.23/24/25); da tale locale si accede al servizio igienico composto da bagno (senza aperture ma dotato di aeratore) e antibagno, avente una superficie complessiva pari a circa 3.30mq (All. n.1 – foto n.31/32). Sempre dalla sala d'attesa, a sinistra rispetto all'ingresso, in senso orario, si accede al primo locale destinato ad ufficio ma attualmente contenente la “stanza del sale”, avente una superficie pari a circa 13.90mq, dotato di finestra sul prospetto verso la corte (All. n.1 – foto n.26/27/28); di seguito si trova la porta del secondo locale destinato ad

ufficio ma attualmente contenente una sala giochi per bambini, avente una superficie pari a circa 11.00mq, senza aperture (All. n.1 – foto n.29/30).

Tutti i vani hanno un'altezza interna pari a circa 2.92m, ad eccezione del servizio igienico alto circa 2.72m.

Si riporta di seguito una tabella con le superfici calpestabili dei singoli vani componenti l'unità immobiliare al piano seminterrato primo (civico 8p/2) :

<i>LOCALE</i>	<i>SUPERFICIE NETTA (arrotondata a 0.1mq)</i>
INGRESSO-SALA ATTESA	10.90
BAGNO CON ANTIBAGNO	3.30
UFFICIO 1	13.90
UFFICIO 2	11.00
TOTALE SUPERFICIE	39.10 mq

Finiture ed impianti

Esternamente, le facciate dell'edificio risultano intonacate e tinteggiate ai piani superiori, in buone condizioni. In generale, lo stato di conservazione dell'immobile è buono.

L'unità immobiliare ad uso ufficio oggetto della presente relazione mostra finiture di livello medio, anche in relazione al tipo di materiali utilizzati. Tutti i pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato, il pavimento ed il rivestimento del bagno sono in piastrelle di ceramica. In generale, così come gli intonaci e le tinteggiature, si presentano in buono stato di conservazione.

Gli infissi interni sono tutti in legno verniciato trasparente al naturale, ad eccezione della porta interna tra il bagno/antibagno che è in legno laccato bianco; tutte si presentano in buono stato di conservazione.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro senmplice, il portoncino di ingresso è di tipo blindato.

Gli impianti interni e comprendono l'impianto elettrico, l'impianto idrico-sanitario e l'impianto di riscaldamento, che è del tipo autonomo alimentato a gas metano ma mancante della caldaia che è stata rimossa; i corpi scaldanti sono costituiti da radiatori ad elementi componibili in alluminio. L'immobile è inoltre dotato di videocitofono.

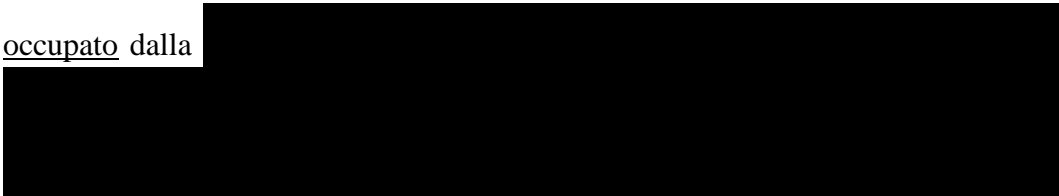
Per quanto desumibile dalla verifica a vista gli impianti elettrico ed idrosanitario si trovano in buono stato di conservazione; a causa della mancanza della caldaia non è stato possibile verificare il funzionamento e l'efficienza delle altre componenti dell'impianto di riscaldamento.

Stato di conservazione e manutenzione

Nel complesso può definirsi buono, in virtù delle condizioni generali di manutenzione.

Condizione/utilizzazione dell'immobile

Come risulta dalla Attestazione emessa in data 26/06/2025 dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Territoriale di Perugia (All.n.8 – Attestazione Agenzia Entrate – Contratto di Affitto) in seguito alla richiesta inoltrata dal sottoscritto il giorno 18/06/2025 prot.n.120201, l'immobile risulta occupato dalla

 , corrispettivo annuo € 2.760,00, avente durata dal 01/02/2012 al 31/01/2018, oggetto di proroga fino al 01/02/2030.

Spese fisse di gestione o manutenzione derivanti da vincoli ed oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente

In riferimento all'unità immobiliare oggetto del presente procedimento, si è provveduto a contattare l'amministratore condominiale pro-tempore, Studio [REDACTED] di Perugia, per la specifica richiesta dell'esistenza di rate insolute in capo agli esecutati negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, e di altre informazioni utili inerenti il complesso condominiale ai fini della stesura della stessa.

L'unità immobiliare condominiale fa parte del Condominio denominato "VIA CAMPO DI MARTE 8bfm", del quale è titolare della quota millesimale pari a 5,110/1000,00 millesimi totali.

Come risulta dal "resoconto riassuntivo" inviato dall'Amministratore al sottoscritto in data 07/10/0025, e da quanto comunicato durante i successivi contatti telefonici e via mail, le spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (2023 e 2024) ammontano ad **€1.011,42**.

L'importo annuo delle spese ordinarie, variabili in base ai costi di gestione, per i due anni anteriori alla data della presente sono stati seguenti:

Ufficio civico 8p/4 (sub 193)

	Millesimi	Importo ordinario proporzion. annuo	Varie straordinarie	Importo inquilino annuo	Totale
Gestione Consuntivo 2023/2024	5,110	€ 248.24	-	€ 91.76	€ 340.00
Gestione Consuntivo 2024/2025	5,110	€ 268.89	€ 484.10	€ 78.35	€ 831.34

Alla data della presente Relazione non ci sono spese straordinarie deliberate e non sono in corso contenziosi.

(All. 6 – Documenti condominiali)

CONSISTENZE VENDIBILI

Attraverso l'esame delle visure e degli elaborati grafici reperiti presso il Comune di Perugia, nonché dai rilievi effettuati sul posto, sono stati ricavati dati metrici e consistenze necessari alla quantificazione della stima (All. 7 - Documentazione Tecnica reperita in Comune).

L'unità di consistenza riferita alle unità immobiliari oggetto di valutazione è stata la **superficie commerciale**, ricavata sommando il 100% della superficie dell'unità immobiliare, adibita ad ufficio, con le superfici delle eventuali pertinenze corrette convenzionalmente con coefficienti di valutazione (o di differenziazione) rapportati al loro valore rispetto al valore della parte principale.

In particolare, la superficie commerciale è stata calcolata in base ai dettami della norma UNI 10750 elaborata dall'organo UNITER, alla quale si sono uniformate la Borsa Immobiliare dell'Umbria e la corrente pressì estimativa. Per immobili destinati ad uso residenziale/servizi, la norma prevede che si considerino:

- 4) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- 5) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, ecc.;
- 6) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, ecc.)

comutate nel modo seguente:

- d) il 100% delle superfici calpestabili;
- e) il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti);
- f) il 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali.

Il contributo delle superfici di cui al punto c) non deve comunque eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

In base a tali criteri, si ottengono i seguenti valori delle superfici commerciali:

n°	Piano	Descrizione	Superficie reale	Coefficiente	Superficie commerciale
1	Seminterrato	UFFICIO	34.81	1.00	34.81
2	Seminterrato	MURATURE PORTANTI (1)	1.83	0.50	0.91
3	Seminterrato	UFFICIO - WC	8.75	1.00	8.75
2	Seminterrato	MURATURE PORTANTI (1)	2.49	0.50	1.71
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					46.18 mq

La superficie commerciale risulta quindi di mq 46.18, che si arrotonda a **mq46,00**.

2) CARICHI E GRAVAMI PENDENTI

Nella data del 09/10/2025 il sottoscritto ha eseguito un'ispezione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia per verificare eventuali formalità avvenute nel periodo compreso tra il giorno 12/02/2025 ed il 09/10/2025. In seguito all'aggiornamento, ho accertato che sui beni oggetto della presente valutazione ed in nome degli esecutati **non risultano alla data del 09/10/2025 ulteriori Iscrizioni Ipotecarie e/o Trascrizioni contro**, oltre a quelle indicate in atti aggiornate 12/02/2025.

Di seguito si riepilogano le formalità riportate nella precedente certificazione in atti:

Trascrizioni:

- nota del 10/02/2025 Reg.Part. 2652 Reg.Gen. 3638: Verbale di Pignoramento Immobili notificato dall'UNEP Tribunale di Perugia in data 13/01/2025 n.128/2025, a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED], proprietaria per la
quota di 1/1;

Iscrizioni:

- nota del 19/05/2009, Reg.Part. 2952 Reg.Gen. 13933, Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, capitale €100.000,00, come da atto notarile pubblico a rogito Notaio Pischetola Adriano di Perugia in data 14/05/2009 rep.28348/7222, *a favore* [REDACTED]
[REDACTED] *contro* [REDACTED], proprietaria per la quota di 1/1, somma totale €200.000,00;
- annotazione di restrizione dei beni annotata il 16/02/2010 al n.790 di formalità;
- annotazione di restrizione dei beni annotata il 14/07/2010 al n.3326 di formalità;
- Nota del 06/05/2013 - Registro Particolare 1324 Registro Generale 10783: Ipoteca Legale Art.77 DPR 602/73 D.Lgs. 46/99, capitale € 60.945,07, *a favore* [REDACTED], *contro* [REDACTED], proprietaria per la quota di 1/1, somma totale €121.890,14;

(All. 5 – Visure Conservatoria Registri Immobiliari)

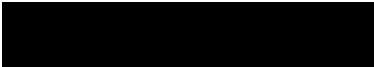
3) ACCERTAMENTO DELLA RISPONDENZA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

ALLE NORMATIVE URBANISTICO-EDILIZIE E VINCOLI PRESENTI

In seguito agli accertamenti svolti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Perugia, è risultato che l'edificio è stato costruito negli anni dal 1971 al 1980. Gli immobili oggetto della presente Relazione costituiscono una piccola frazione dell'intervento realizzato in Via Campo di Marte, consistente in un complesso immobiliare adibito ad uso commerciale, residenziale e direzionale, composto da quattro "blocchi" o corpi di fabbrica di grandi dimensioni; le unità in oggetto sono contenute nel blocco superiore (che fronteggia il ramo a monte di Via Campo di Marte), rispettivamente nella porzione denominato "scala B" la particella 252/191, e nella porzione "scala C" la particella 252/193.

A motivo delle grandi dimensioni, il progetto dell'intervento è stato complesso e quindi oggetto di molteplici provvedimenti abilitativi, alcuni dei quali non riguardanti il blocco in questione. La ricerca eseguita durante l'Accesso agli Atti dal sottoscritto, con l'ausilio dei Funzionari del S.U.A.P.E. del Comune di Perugia, si è rivelata particolarmente complessa data la mole dei documenti da reperire ed analizzare per ricostruire la storia urbanistica dell'unità immobiliare.

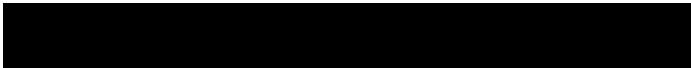
Di seguito si riportano i principali provvedimenti abilitativi emersi dalla ricerca, rilasciati dal Comune di Perugia, in virtù dei quali il fabbricato è giunto alla consistenza attuale:

- **Licenza di Costruzione n.1652 del 30/12/1971** intestata alla società , avente ad oggetto "costruire un complesso edilizio in Perugia Via Campo di Marte";


- **Licenza di Costruzione n.1103 del 04/10/1972** intestata alla società [REDACTED], avente ad oggetto “completare un complesso edilizio in corso di costruzione in Perugia Via Campo di Marte”;
- **Licenza di Costruzione n.827 del 25/07/1974** intestata alla società [REDACTED], avente ad oggetto “apportare delle varianti al progetto relativo alla costruzione di un complesso edilizio in Perugia Via Campo di Marte”;
- **Licenza di Costruzione n.1019 del 20/09/1977** intestata alla società [REDACTED], avente ad oggetto “la fondellazione di una parte del piano a quota +16.25 in un edificio in località Via Campo di Marte”;
- **Concessione a Costruire n.286 del 09/03/1979** intestata alla società [REDACTED], avente ad oggetto la “variante al progetto per la costruzione di un edificio per abitazione, in Via Campo di Marte”;
- **Concessione a Costruire n.853 del 23/06/1979** intestata alla società [REDACTED], avente ad oggetto “apportare delle varianti al progetto per la costruzione di un edificio di civile abitazione in Loc. Via Campo di Marte (-Corpo-C-)”;
- **Concessione a Costruire n.616 del 03/05/1980** intestata alla società [REDACTED], avente ad oggetto “apportare delle varianti al progetto relativo alla costruzione di un complesso edilizio in Via Campo di Marte”.

Per le unità immobiliari adibite ad ufficio oggetto della presente Relazione, sono state rilasciate le seguenti Concessioni in Sanatoria:

UFFICIO AL CIVICO 8p/2 (sub 161)

- **Concessione a Sanatoria n.5281 del 09/04/1990** intestata alla società , avente ad oggetto il “Cambio di destinazione d’uso da magazzino ad ufficio al Piano 1° sottostrada; ampliamento al Piano 1° sottostrada del locale suddetto. Il tutto in Via Campo di Marte – Perugia – N.C.E.U. Fg.252; Part.251; sub 161”;

UFFICIO AL CIVICO 8p/4 (sub 193)

- Concessione a Sanatoria n.5527 del 01/02/1991** intestata alla società , avente ad oggetto il “Cambio di destinazione d’uso da magazzino ad ufficio di un locale sito in Perugia Via Campo di Marte – N.C.E.U. fg.252; part.251; sub 193”.

In seguito alle suddette Concessioni a Sanatoria, per le due unità immobiliari in esame è stato rilasciato il **Certificato di Agibilità n.2 del 25/06/1994**.

In base a quanto emerso in sede di accesso agli atti presso il SUAPE del Comune di Perugia, si rileva che le ultime planimetrie autorizzate degli immobili risultano essere quelle allegate alle Concessioni a Sanatoria n.5281/1990 e 5527/1991, alle quali si deve fare riferimento per la valutazione della conformità urbanistica.

UFFICIO AL CIVICO 8p/2 (sub 161)

In base al sopralluogo effettuato ed all’analisi della documentazione reperita, emerge che **l’attuale distribuzione interna è difforme rispetto al quella assentita**, in quanto è stata spostata una porzione della tramezzatura interna tra il locale ingresso e quello adibito ad ufficio, alla sinistra dell’ingresso, che ora si trova a filo con la finestra verso la corte. Tale intervento è sanabile attraverso la presentazione al Comune di Perugia di una Comunicazione di Inizio Lavori

Asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria, il cui costo viene quantificato approssimativamente in questa sede pari ad €1.500,00, che verrà detratto dal valore di stima. Qualora tale intervento sia stato realizzato durante il periodo compreso tra la data di pubblicazione della Legge Regionale Umbria n.1/2015 (21/01/2015) e la data della sentenza della Corte Costituzionale n.68 del 5 aprile 2018, che ne ha dichiarato la parziale incostituzionalità, nello specifico riguardo le opere eseguibili in edilizia libera nelle quali rientra lo spostamento di una tramezzatura interna, la difformità non sussiste e l'immobile può considerarsi conforme ai progetti approvati ed alle norme urbanistico-edilizie.

UFFICIO AL CIVICO 8p/4 (sub 193)

In base al sopralluogo effettuato ed all'analisi della documentazione reperita, emerge che **l'attuale distribuzione interna è difforme rispetto a quella assentita**, in quanto è stata realizzata una tramezzatura interna nell'ingresso allo scopo di suddividerlo in due locali, uno dei quali attualmente adibito a sala giochi per bambini. Poiché quest'ultimo locale da essa delimitato risulta sprovvisto di superficie finestrata apribile, la difformità deve essere eliminata mediante la rimozione del tramezzo.

Ad eccezione di quella sopra descritta, nell'unità immobiliare ad uso ufficio non sono state riscontrate differenze significative rispetto ai progetti approvati dal Comune di Perugia, pertanto, rimossa la tramezzatura, nella sostanza l'immobile risulterà conforme ai progetti approvati ed alle norme urbanistico-edilizie.

Il costo per la rimozione della tramezzatura ed il ripristino dei locali interessati viene quantificato approssimativamente in questa sede pari ad € 1.000,00, che verrà detratto dal valore di stima.

7) VALUTAZIONE

La valutazione dell'immobile interesserà l'aspetto economico del più probabile valore di mercato, attraverso il procedimento estimativo della comparazione diretta, determinando il valore unitario per confronto diretto con i prezzi realizzati nella zona per beni simili.

Sulla base di un'indagine di mercato condotta a mezzo di contatti con operatori del settore ed agenzie immobiliari e mediante l'approfondimento di fonti emerografiche è stato possibile determinare, per comparazione diretta all'attualità, il più frequente prezzo ordinario unitario di mercato con riferimento ad immobili simili a quello in esame.

Nella determinazione di tale valore unitario sono state considerate tutte le caratteristiche quantitative e qualitative dei beni descritti in precedenza. In particolare, si è tenuto conto della consistenza complessiva, del grado di finitura, dello stato di conservazione e di manutenzione, dell'epoca di costruzione e delle caratteristiche strutturali in riferimento alla stabilità dell'immobile, delle dotazioni dei servizi e dell'ubicazione, della conformità alle norme urbanistico-edilizie, della disponibilità e di tutti gli altri aspetti ritenuti sensibili per la formulazione della stima. Va precisato inoltre che al prezzo medio-ordinario, risultante dall'indagine di mercato, sono state apportate aggiunte e detrazioni per adeguarlo alle condizioni reali dell'immobile in oggetto.

Il parametro tecnico adottato per la comparazione è rappresentato dalla **superficie commerciale** del fabbricato espressa in metri quadrati, calcolata come precedentemente descritto e considerando l'immobile libero.

In base a quanto sopra descritto, il sottoscritto ha formulato il valore reale unitario di stima, che rappresenta il più probabile valore di mercato e risulta pari a:

UFFICIO AL CIVICO 8p/2 (sub 161) € 900,00/mq.

UFFICIO AL CIVICO 8p/4 (sub 193) € 830,00/mq.

Pertanto sono giunto alla seguente determinazione del valore di mercato degli immobili, come di seguito specificato:

A) UFFICIO AL CIVICO 8p/2 (distinto al Catasto fabbricati del Comune di Perugia al Foglio 252, Part.251, sub 161)

Valore complessivo dell'immobile

Mq 51,00 x 900,00 €/mq	=	€ 45.900,00
a detrarre costo CILA a Sanatoria		- € 1.500,00
a detrarre spese condominiali non pagate		<u>- € 2.807,83</u>
		€ 41.692,17
che si arrotonda ad		€ 42.000,00

pertanto si giunge alla determinazione del valore di stima dell'immobile che si quantifica in **€ 42.000,00**

(diconsi euro quarantaduemila/00)

B) UFFICIO AL CIVICO 8p/4 (distinto al Catasto fabbricati del Comune di Perugia al Foglio 252, Part.251, sub 193)

Valore complessivo dell'immobile

Mq 46,00 x 830,00 €/mq	=	€ 38.180,00
a detrarre costo rimozione tramezzo		- € 1.000,00
a detrarre spese condominiali non pagate		<u>- € 1.011,42</u>
		€ 36.168,58
che si arrotonda ad		€ 36.000,00

pertanto si giunge alla determinazione del valore di stima dell'immobile che si quantifica in **€ 36.000,00**

(diconsi euro trentaseimila/00).

Il valore della perizia non comprende gli arredi ed il mobilio ad eccezione di ciò che può considerarsi infisso e/o costruito su misura.

5) STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI

In base a quanto espresso nelle presente relazione tecnica, in considerazione della ovvia divisibilità delle unità immobiliari oggetto dell'Esecuzione (essendo queste costituite da due distinti uffici completamente indipendenti) lo scrivente ritiene che per consentire la maggior probabilità di vendita unitamente alla previsione di massimo realizzo economico si debbano formulare n.2 lotti di vendita, corrispondenti alle singole unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati con le Particelle 251 sub 161 e 251 sub 193.

I lotti di vendita proposti vengono quindi di seguito identificati:

LOTTO n.1: Diritti di **piena proprietà** per 1/1 spettanti [REDACTED]
[REDACTED], su ufficio posto al piano primo seminterrato di edificio condominiale al civico 8p/2, libero, con accesso indipendente da corte pertinenziale condominiale avente ingresso diretto dalla pubblica via, composto da ingresso, due locali adibiti ad ufficio, bagno con antibagno, di superficie calpestabile adibita ad ufficio pari a circa 45.70 mq, sito in Comune di Perugia, Via Campo di Marte n.8p/2, censito al Catasto Fabbricati al **Foglio 252, Part.251, sub 161**, piano S1, Cat. A/10, classe 4, Consistenza 2.5 vani, Sup.Cat. Totale 51mq., Sup. Cat. escluse aree scoperte 51mq, Rendita Catastale € 742,41.

Necessita di Sanatoria Urbanistica e saldo spese condominiali.

Confini: [REDACTED]

Valore: € 42.000,00 (euro quarantaduemila/00)

LOTTO n.2: Diritti di **piena proprietà** per 1/1 spettanti a [REDACTED]
[REDACTED], su ufficio posto al piano primo seminterrato di edificio condominiale al civico 8p/4, occupato da inquilino in virtù di contratto di affitto in scadenza il giorno 01/02/2030, con accesso indipendente da corte pertinenziale condominiale avente ingresso diretto dalla pubblica via, composto da ingresso, due locali adibiti ad ufficio, bagno con antibagno, di superficie calpestabile adibita ad ufficio pari a circa 39.10 mq, sito in Comune di Perugia, Via Campo di Marte n.8p/4, censito al Catasto Fabbricati al **Foglio n.252 Particella n.251 sub 193**, piano S1, Cat. A/10, classe 4, Consistenza 3 vani, Sup.Cat. Totale 47mq., Sup. Cat. escluse aree scoperte 47mq, Rendita Catastale € 890,89.

Necessita di piccolo intervento di ripristino (rimozione tramezzo). e saldo spese condominiali.

Confini: [REDACTED]

Valore: € 36.000,00 (euro trentaseimila/00)

6) ELEMENTI NECESSARI PER LA VENDITA E RELATIVO

DECRETO DI TRASFERIMENTO

Tutti gli aspetti trattati e descritti nei capitoli precedenti, a parere dello scrivente, non costituiscono ostacolo alla vendita giudiziaria del bene pignorato.

Si allegano infine le ricevute che testimoniano l'avvenuto invio di copia della C.T.U. tramite PEC al Creditore precedente e tramite lettera raccomandata all'Esecutata (All.n.9 – copia ricevute raccomandate).

Tanto si doveva in evasione dell'incarico ricevuto.

Gualdo Tadino, 12/11/2025

Allegati n. 09

A parte Bozza del Bando di Vendita

Con osservanza.

Il C.T.U.

Dott. Ing. Massimiliano Garofoli