

TRIBUNALE ORD. DI PERUGIA – Sez. Es. Imm.

Supplemento alla relazione di CTU nel proc. n. 278/2014 R.G. E.I.

(Udienza di rinvio: 19 febbraio 2026)

Promosso da:

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.

Avv. Pier Luigi Boscia

Intervenuti:

CONDOMINIO VIA MATILDE SERAO 19 + 1

Avv. Riccardo Rossi

Contro

Ill.mo Sig. Giudice

dr.ssa Sara FIORONI,

il sottoscritto dr. ing. Mauro Moschetti, CTU nel procedimento in epigrafe, poichè la SVI, nel verbale di udienza del 29/10/2024, ha stabilito il seguente richiamo:

“Il GE, [...], dispone che il perito nominato, dr. ing. Mauro Moschetti, provveda ad aggiornare la perizia di stima, tenuto conto dei quesiti già demandatagli e del provvedimento di dissequestro dei beni, [...]”;

Ciò premesso, in risposta al richiamo che precede, il sottoscritto rassegna il presente

SUPPLEMENTO ALLA RELAZIONE DI CTU N. 278/2014 R.G. ES. IMM.

distinto nei seguenti capitoli:

1. Premessa;

- 1 -



2. Svolgimento delle operazioni di consulenza;
3. Esito delle indagini espletate;
4. Aggiornamento della perizia di stima;
5. Conclusioni.

1. PREMESSA.

Nel corso della sopra richiamata udienza, la SVI ha inizialmente fissato il termine del 17 marzo 2025 per rispondere al quesito mediante relazione scritta, rinviando la causa per il prosieguo all'udienza del 17 aprile 2025, successivamente differita fino al 19 febbraio 2026.

Nel corso delle operazioni di consulenza si è reso necessario depositare n. 4 istanze di CTU, rispettivamente in data 17 marzo 2025, 29 aprile 2025, 17 giugno 2025 e 19 agosto 2025. La prima e la quarta istanza sono state presentate al fine di chiedere alla SVI la proroga del termine per il deposito della relazione, in considerazione del notevole lasso di tempo trascorso dal deposito della perizia e della conseguente necessità di ripercorrere e aggiornare tutte le indagini precedentemente svolte, nonché del tempo impiegato per individuare e contattare il soggetto delegato dall'esecutata a consentire l'accesso presso l'immobile. Con la seconda istanza veniva comunicato l'inizio delle operazioni di consulenza, mentre con l'ultima veniva rappresentata l'impossibilità di procedere al sopralluogo.

In particolare, all'esito delle indagini e dei numerosi tentativi di accesso all'immobile oggetto di pignoramento, in data 18 agosto 2025 lo scrivente si recava presso l'immobile sito in Perugia, Via Matilde Serao n. 19, per effettuare l'accesso alla presenza di un professionista delegato dall'esecutata. All'apertura dell'appartamento veniva riscontrato uno stato di gravissimo degrado e abbandono, con condizioni igienico-sanitarie tali da

- 2 -



rendere impossibile lo svolgimento del sopralluogo, attesa la presenza di odori nauseabondi e di ratti all'interno dell'immobile. Le operazioni peritali venivano pertanto immediatamente interrotte e l'immobile richiuso.

Lo scrivente chiedeva quindi alla SVI di valutare l'opportunità di nominare un custode, previa esecuzione degli interventi manutentivi necessari al ripristino delle condizioni igienico-sanitarie, indispensabili per consentire il completamento delle operazioni di consulenza.

La SVI autorizzava le istanze formulate, fissando da ultimo il termine per il deposito della relazione di CTU al 20 gennaio 2026. Si è infine reso necessario posticipare di alcuni giorni tale termine, al fine di organizzare l'accesso con il custode giudiziario, accesso che si è svolto in data 12 febbraio 2026.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.

In primo luogo, il sottoscritto, in considerazione dell'elevato lasso di tempo trascorso dal deposito della relazione di CTU, risalente al 7 luglio 2017, ha proceduto all'aggiornamento e al conseguente esame del fascicolo telematico relativo alla procedura esecutiva in epigrafe.

Nel corso delle operazioni di consulenza sono state altresì svolte ulteriori indagini finalizzate all'acquisizione di tutti gli elementi tecnici ed estimativi necessari all'aggiornamento della perizia di stima dei beni. In particolare, sono stati effettuati accessi presso gli Uffici del Comune di Perugia, al fine di approfondire la situazione urbanistico-edilizia degli immobili; presso il Comune di Perugia – Ufficio Stato Civile, per l'aggiornamento delle certificazioni (residenza, stato civile, ecc.); presso l'Agenzia delle Entrate, per verificare l'eventuale sussistenza di contratti di locazione o di comodato gravanti sulle porzioni immobiliari; nonché presso il Condominio, al fine di accertare la posizione dell'esecutata nei confronti dello stesso.



Sono state inoltre svolte indagini nelle zone limitrofe ai luoghi di causa, al fine di aggiornare le risultanze delle precedenti analisi di mercato, nonché effettuati vari sopralluoghi presso e all'interno dei beni oggetto di mandato, allo scopo di procedere a una ricognizione dello stato dei luoghi.

Si allega un estratto della corrispondenza intercorsa: CTU/Parti (Cfr. All. n. 11), precisando che la numerazione degli allegati nel presente supplemento di perizia prosegue in modo progressivo e consequenziale rispetto a quella già adottata nella precedente relazione.

3. ESITO DELLE INDAGINI ESPLETATE.

Si riporta di seguito l'esito delle indagini espletate per ciascuna categoria (catastali, urbanistiche, condominiali, ecc.).

3.1. Aggiornamento situazione urbanistico-edilizia.

Per quanto riguarda l'aggiornamento della posizione urbanistico-edilizia dell'immobile, in data 29 aprile 2025 hanno avuto inizio presso il Comune di Perugia le indagini finalizzate a verificare la situazione aggiornata relativa all'immobile stesso. Tale attività è stata svolta sia mediante accesso diretto agli uffici comunali, sia tramite consultazione del sito Internet del Comune, effettuando ricerche secondo i criteri di nominativo, foglio e particella catastale.

Dall'esame degli elementi acquisiti non sono emersi aggiornamenti rispetto ai titoli e alle informazioni già rintracciati nella precedente relazione di CTU; pertanto, si confermano integralmente tutte le risultanze precedentemente riportate.

3.2. Aggiornamento verifica anagrafica.

In data 24 novembre 2024 è stata depositata istanza di accesso agli atti presso il Comune di Perugia – Ufficio Stato Civile, al fine di aggiornare le certificazioni relative allo stato civile, in particolare il certificato di residenza storico e le informazioni anagrafiche



pertinenti. All'esito dell'istruttoria, il Comune di Perugia ha trasmesso le certificazioni richieste. Dall'esame dei documenti acquisiti non sono emersi aggiornamenti rispetto alle risultanze già contenute nella precedente perizia (Cfr. All. n. 12).

3.3. Aggiornamento posizione condominiale.

Si è proceduto a verificare l'aggiornamento della posizione condominiale, intercorrendo corrispondenza con l'amministrazione di condominio, la quale ha puntualmente trasmesso la documentazione richiesta, che si allega alla presente relazione (Cfr. All. n. 13).

La documentazione ricevuta rappresenta l'aggiornamento della posizione condominiale e comprende, nello specifico, l'elenco di:

- regolamento e tabelle millesimali (Cfr. All. n. 13/d);
- estratto conto/posizione debitoria - agg. al 21/05/2025 (Cfr. All. n. 13/e);
- riparto preventivo e millesimi (Cfr. All. n. 13/f);
- visura condominio (Cfr. All. n. 13/g);
- aggiornamento al 15/01/2026 (Cfr. All. n. 13/j);
- estratto conto/posizione debitoria - agg. al 15/01/2026 (Cfr. All. n. 13/k).

3.4. Aggiornamento verifica contratti di locazione e comodato.

Lo scrivente ha proceduto a verificare l'aggiornamento relativo all'esistenza di eventuali contratti di locazione o di comodato in corso di validità riguardanti le porzioni immobiliari sottoposte a esecuzione. Dall'esame della certificazione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate non sono emersi elementi positivi, risultando pertanto assenti contratti in corso (Cfr. All. n. 14).

4. AGGIORNAMENTO DELLA PERIZIA DI STIMA.

A seguito di una rivalutazione dell'immobile oggetto della presente perizia, si ritiene opportuno confermare il valore complessivo già stimato nella precedente relazione di



CTU, pari a euro 94.500,00. Dalla perizia del 2017 ad oggi, infatti, diversi fattori confermano la sostanziale coerenza del valore indicato. In primo luogo, il mercato immobiliare nella zona di riferimento ha mantenuto una stabilità dei prezzi medi per tipologia e ubicazione, come confermato da rilevazioni di compravendita e da quotazioni recenti, e l'immobile conserva le stesse caratteristiche strutturali e funzionali rilevate nella precedente perizia, senza evidenze di deterioramenti o modifiche rilevanti. Inoltre, non risultano intervenute nuove normative urbanistiche o vincoli particolari che possano ridurre la commerciabilità del bene. Al contempo, è necessario considerare alcuni elementi che potrebbero, in linea teorica, influenzare il valore, quali l'inflazione e l'aumento dei costi di costruzione o eventuali evoluzioni socioeconomiche locali che incidano sulla domanda immobiliare. Tuttavia, tali fattori, nel periodo considerato, risultano sostanzialmente compensati dalla stabilità del mercato e dalle caratteristiche dell'immobile, rendendo coerente la conferma del valore già indicato nella precedente relazione.

5. CONCLUSIONI.

Sulla base delle considerazioni esposte nel presente supplemento di relazione, si conferma il valore dell'immobile già indicato nella perizia del 2017, pari a € 94.500,00, non essendo emersi elementi di natura sostanziale tali da giustificare una variazione del prezzo precedentemente determinato.

La presente relazione che si compone di n. 7 (sette) pagine dattiloscritte con n. 4 (quattro) allegati:

- All. 11: corrispondenza CTU/Parti;
- All. 12: corrispondenza CTU/Comune e certificazioni anagrafiche;
- All. 13: corrispondenza CTU/Condominio e relativa documentazione;

- 6 -

Mauro MOSCETTI ingegnere – m. 3924475584
mauro.moscetti@ingpcc.eu



- All. 14: corrispondenza CTU/AdE e certificazione;

viene depositata a mezzo telematico in Cancelleria e sarà inoltre trasmessa alle parti via
PEC contestualmente al deposito.

Con Perfetta Osservanza.

Gubbio, 15 febbraio 2025.

Il C.T.U.

(Dr. Ing. Mauro MOSCETTI)



