

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

RELAZIONE DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 41/2025

PROMOSSA DA



CONTRO



G.E. DOTT.SSA SARA FIORONI

C.T.U. DOTT.SSA MONICA PICILOCCHI

INDICE

PREMESSA	pag. 2
Capitolo 1 COMPLETEZZA ED ACQUISIZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE	pag. 2
Capitolo 2 ELENCO DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DEI PIGNORAMENTI.....	pag. 2
Capitolo 3 LOTTO N. 1	pag. 4
Capitolo 4 LOTTO N. 2	pag. 12
Capitolo 5 RIEPILOGO	pag. 20
Capitolo 6 ELENCO ALLEGATI	pag. 21

PREMESSA

La sottoscritta dr.ssa Monica Picilocchi veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare in oggetto ed accettava l'incarico con la prestazione del giuramento di rito in data 04/04/2025. Il CTU stabiliva l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 05/04/2025, presso il proprio studio.

Con comunicazione alle Parti tramite lettera raccomandata, veniva fissato il sopralluogo per il giorno 14/08/2025, alle ore 18:00, presso i beni pignorati.

In tale occasione veniva presa visione degli immobili, ponendo particolare attenzione alle caratteristiche rilevanti ai fini della loro valutazione e venivano scattate le foto allegate alla perizia. Sono stati quindi eseguiti gli opportuni controlli catastali, ipotecari ed urbanistici in riferimento agli immobili pignorati. A completamento delle operazioni, è stata eseguita un'indagine per verificare il mercato di immobili analoghi a quelli oggetto della presente esecuzione, nella zona in cui questi sono ubicati. Si è infine proceduto alla stesura della presente relazione peritale.

Capitolo 1.

COMPLETEZZA ED ACQUISIZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione depositata ex art. 567 2° comma c.p.c. risultava completa, ed è stata debitamente aggiornata nel corso delle operazioni peritali.

Capitolo 2.

ELENCO DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

trascritto a Perugia n. 5798/2025

Gli immobili oggetto di pignoramento sono elencati di seguito, già distinti per comodità espositiva nei due lotti che saranno proposti in vendita.

LOTTO n. 1

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 spettante alla società [REDACTED]
con sede in Perugia **su negozio** sito a Perugia, Via Martiri dei lager n. 72/A, censito al
N.C.E.U. di Perugia, Fol 251, p.lla 2333 sub. 173 (C/1, classe 14, consistenza mq
121, dati di superficie mq 133, rendita € 5.030,55), Via Martiri dei lager n. S, piano T.

LOTTO n. 2

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 spettante alla società [REDACTED]
con sede in Perugia **su negozio** sito a Perugia, Via Martiri dei lager n. 102, censito al
N.C.E.U. di Perugia, Fol 251, p.lla 2333 sub. 192 (C/1, classe 14, consistenza mq 59,
dati di superficie mq 63, rendita € 2.452,91), Via Martiri dei lager n. snc, piano T.

Capitolo 3.

LOTTO n. 1

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 spettante alla società [REDACTED]
con sede in Perugia **su negozio** sito a Perugia, Via Martiri dei lager n. 72/A.

❖ DATI CATASTALI E CONFINI

N.C.E.U. di Perugia, Fol 251, p.lla 2333 sub. 173 (C/1, classe 14, consistenza mq 121, dati di superficie mq 133, rendita € 5.030,55), Via Martiri dei lager n. S, piano T.
Correttamente intestato a: [REDACTED] con sede in Perugia - proprietà per 1/1.

Le porzioni immobiliari in oggetto hanno subito nel corso degli anni le seguenti

VARIAZIONI CATASTALI:

ex subb. 7 e 89 (immobili soppressi, originari del precedente).

Confini: androne condominiale, proprietà censite al fol. 251 p.lla 2333 subb. 6 e 92.

(Cfr. documentazione fotografica e catastale allegata ai nn. 1/A e 2/A).

❖ CONFORMITA' DEI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO

La descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento è conforme alla situazione attuale.

❖ DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Ubicazione degli immobili e descrizione della zona

Il negozio è sito in Via Martiri dei lager, in posizione comoda e ben servita, ed afferisce ad un edificio di recente costruzione.

(Cfr. documentazione fotografica, allegato n. 1/A).

Caratteristiche dell'edificio:

- La struttura portante è in calcestruzzo armato;
- i solai sono in calcestruzzo armato;

- il tetto è piano.

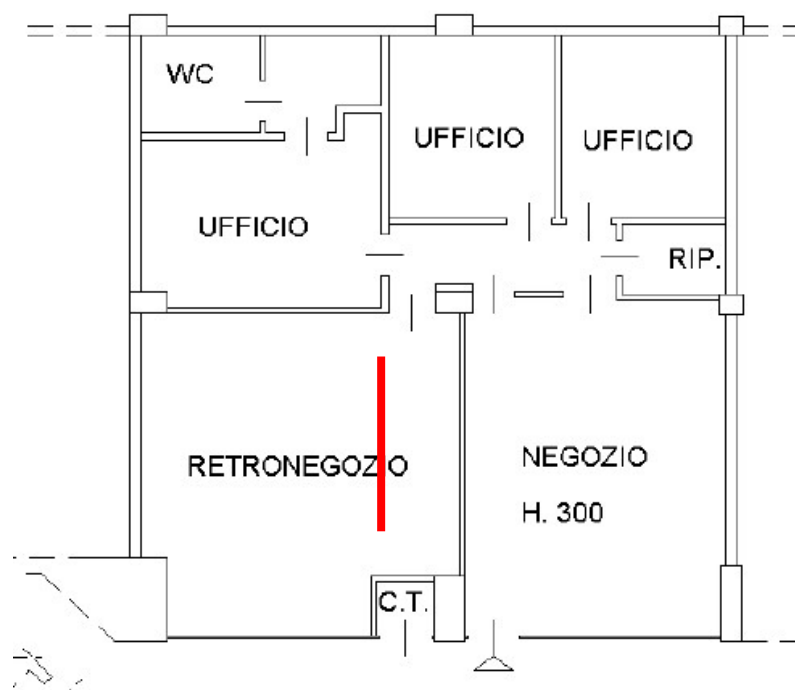
IL NEGOZIO, al quale si accede dall'androne condominiale, si sviluppa al piano terra dell'edificio e presenta una superficie utile netta complessiva pari a circa mq 121,00.

- **La divisione interna** è la seguente:

negozio, disimpegno, ripostiglio, tre uffici, antibagno e bagno, retro-negozio, centrale termica.

- **Difficoltà planimetriche**

Nel corso del sopralluogo è stata rilevata una lieve difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, in quanto nella planimetria non è indicata la parete in cartongesso che funge da séparé nel retronegozio e che viene di seguito rappresentata graficamente con linea rossa.



- **Caratteristiche interne**

- Le pavimentazioni sono in granito, ad eccezione dell'antibagno e bagno in piastrelle di ceramica;
- le pareti sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione delle pareti dell'antibagno e

- bagno che sono parzialmente rivestite di piastrelle in ceramica;
- le porte interne sono in legno tamburato;
 - le vetrine e la porta di accesso hanno infissi in alluminio e vetro camera;
 - l'impianto di riscaldamento, realizzato nel 2010, è autonomo e consiste di una pompa di calore alimentata a corrente elettrica con climatizzazione invernale ed estiva, alloggiata nella centrale termica del negozio;
 - l'impianto elettrico, realizzato negli anni novanta, è prevalentemente sottotraccia, ma presenta alcune parti fuori traccia, ed è presente l'interruttore differenziale (salvavita);
 - l'impianto idrico-sanitario, realizzato negli anni novanta, è sottotraccia, allacciato alla condotta comunale delle acque e scarica nella pubblica fognatura.

- **Stato di manutenzione**

Il livello delle finiture e lo stato di conservazione ed uso dei locali è complessivamente discreto, ma si evidenzia che un'ampia porzione del soffitto del locale negozio e del retro-negoziò presentano consistenti danni da infiltrazione di acqua proveniente dal lastricato condominiale presente al piano superiore. Tali infiltrazioni, a quanto riferito dal rappresentante legale della società, si verificano da anni e sono attribuibili a lesioni dell'impermeabilizzazione del lastricato condominiale soprastante, per la cui risoluzione sarebbe necessario eseguire lavori condominiali che non sono mai stati approvati per disinteresse dei condomini e dell'amministrazione condominiale.

L'esterno dell'edificio versa in discrete condizioni manutentive.

- ❖ **CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI**

Per quanto riguarda la corrispondenza degli impianti alla vigente normativa, sia l'**impianto di riscaldamento, che quello elettrico ed idrico-sanitario** non possono ritenersi a norma ed allo stato attuale non sono certificabili come conformi.

Per ottenere i certificati di conformità sarà necessario provvedere alla realizzazione di nuovi impianti, per una spesa complessiva pari a circa Euro 30.000,00.

❖ STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo il negozio era occupato dalla società proprietaria che ivi ha la propria sede legale e svolge la propria attività di vendita e riparazione di materiale informatico.

❖ CALCOLO DELLE SUPERFICI

La consistenza dei beni, espressa in termini di superficie commerciale, è stata rilevata a seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e sulla base della documentazione grafica disponibile.

I valori ottenuti, per le diverse tipologie d'uso evidenziate, sono così riassunti:

Destinazione	Ht media mt	Esposizione	Condizione	Superficie utile netta mq	Superficie lorda mq	Coefficiente	Superficie commerciale mq
NEGOZIO Piano T							
Negozio	3,00	S	discreta	30,70	32,70	1,00	32,70
Disimpegno	3,00	x	discreta	5,00	5,50	1,00	5,50
Ripostiglio	3,00	E	discreta	2,50	2,90	1,00	2,90
Ufficio	3,00	E	discreta	10,90	12,10	1,00	12,10
Ufficio	3,00	N	discreta	10,90	12,10	1,00	12,10
Ufficio	3,00	O	discreta	14,90	16,30	1,00	16,30
Antibagno e bagno	3,00	N	discreta	8,30	9,90	1,00	9,90
Retronegozio	3,00	S	discreta	36,80	39,60	1,00	39,60
Centrale termica	3,00	S	discreta	1,00	1,20	1,00	1,20
Superficie utile totale							Mq 121,00
Superficie lorda totale							Mq 132,30
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE							Mq 132,30

I criteri adottati per il computo delle superfici commerciali sono quelli indicati dalla **norma UNI 10750**.

❖ VERIFICA URBANISTICA

**A) ANNO DI REALIZZO, LICENZE O CONCESSIONI EDILIZIE, AUTORIZZAZIONI
ALLE VARIAZIONI E RISTRUTTURAZIONI**

L'edificio cui afferisce l'appartamento è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- CONCESSIONE EDILIZIA n. 847 del 28/04/1992;
- CONCESSIONE EDILIZIA n. 2498 del 27/11/1992;
- CONCESSIONE EDILIZIA n. 2227 del 05/10/1994.

(Cfr. allegato n. 10).

B) DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' E ABITABILITA'

E' stato reperito il Certificato di Abitabilità n. 18 del 22/06/1995 e n. 121 del 31/03/2014 in relazione alle porzioni in oggetto.

(Cfr. allegato n. 10).

**❖ VINCOLI, ONERI O SPESE INSOLUTE DI NATURA CONDOMINIALE,
DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI**

Le porzioni immobiliari in oggetto non risultano gravate da vincoli, atti di asservimento, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso.

Sulla base della certificazione prodotta in data 28/08/2025 dall'amministratore pro-tempore del condominio di cui sono parte i cespiti in oggetto, [REDACTED] risultano debiti pendenti per rate condominiali insolute per un importo complessivamente pari ad Euro 3.166,11 (di cui euro 605,52 per spese condominiali relative all'ultimo biennio, ed euro 2.560,59 per spese deliberate per lavori straordinari in fase di esecuzione). I millesimi di proprietà sono pari a 12,6648. Non risultano esistenti vincoli od oneri di natura condominiale. (Cfr. allegato n. 11).

Le porzioni immobiliari in oggetto non risultano gravate da diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o da usi civici.

Le finiture del fabbricato e dell'unità immobiliare in oggetto non hanno caratteristiche di pregio od ornamentali.

La suddetta porzione immobiliare ha diritti sulle unità comuni censite al NCEU fol. 251 p.la 2333 sub. 1 e sub. 299 (enti comuni).

❖ **PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI**

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** trascritto a Perugia il **12/10/2001** al n. **15478**;

contro: [REDACTED]

a favore: "[REDACTED]"

Immobili oggetto di compravendita:

quota di 1/1 di piena proprietà dei beni in oggetto.

(Cfr. nota allegato n. 3).

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** trascritto a Perugia il **21/09/2012** al n. **15736**;

contro: [REDACTED]

a favore: "[REDACTED]"

Immobili oggetto di compravendita:

quota di 1/1 di piena proprietà dei beni in oggetto.

(Cfr. nota e titolo allegato n. 4).

❖ **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI E PESI**

Le porzioni immobiliari in oggetto risultano gravate dalle seguenti formalità:

- **IPOTECA CONC. AMMIN. / RISCOSSIONE** iscritta a Perugia in data **29/11/2019** al N. **4324**;

contro: [REDACTED]

a favore: "[REDACTED]"

Gravante sulle porzioni in oggetto.

(Cfr. allegato n. 5).

- **IPOTECA CONC. AMMIN. / RISCOSSIONE** iscritta a Perugia in data **04/10/2023** al N. **3177**;

contro: [REDACTED]

a favore: "[REDACTED]

Gravante sulle porzioni in oggetto.

(Cfr. allegato n. 6).

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto a Perugia in data **21/03/2025 al N. 5798;**

contro: [REDACTED]

a favore: [REDACTED]

Gravante sulle porzioni in oggetto.

(Cfr. allegato n. 7).

Dalle visure ipotecarie, aggiornate alla data del 25/08/2025, non risultano a carico della società [REDACTED] ulteriori formalità gravanti gli immobili in oggetto.

(Cfr. allegato n. 8).

❖ **VALUTAZIONE**

In considerazione dell'aspetto economico e dello scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto, **si è ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello relativo al più probabile valore di mercato, e come procedimento quello sintetico comparativo per valori tipici**, in quanto ne sussistono i presupposti di applicabilità, ovvero presenza nella stessa zona di beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche, dei quali si conoscono i recenti valori di compravendita ed esistenza di parametri normali (superficie, altezza, etc.) comuni ai beni da confrontare.

L'indagine, volta ad individuare i più recenti valori di compravendita, è stata eseguita mediante l'acquisizione di informazioni da studi tecnici, studi notarili, agenzie immobiliari, e consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio della provincia di Perugia. Si è così giunti a determinare i prezzi medi di compravendita, registrati negli ultimi mesi, per immobili con caratteristiche simili a

quelle dei beni in parola.

Allo scopo di meglio determinare il valore dei beni in oggetto sono stati inoltre tenuti nel debito conto l'area in cui l'edificio sorge, lo stato di conservazione ed uso, le condizioni degli impianti e la commerciabilità delle porzioni immobiliari.

Per tutto quanto sopra esposto, si ritiene adeguato proporre il seguente valore di mercato: Euro/mq 1.100,00 x mq 132,30 = Euro 145.530,00.

Su tale valore, determinato in complessivi Euro 145.530,00, si ritiene necessario operare una **detrazione pari a complessive euro 33.166,11**, così articolate:

- Euro 30.000,00 in considerazione delle spese che dovranno essere sostenute per la messa a norma degli impianti;
- Euro 3.166,11 per le rate condominiali insolute.

Pertanto **il valore della piena proprietà del lotto per la quota di 1/1 è stimato in Euro 112.363,89**, cifra che viene arrotondata ad **Euro 112.000,00 (centododicimila)**.

Capitolo 4.

LOTTO n. 2

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 spettante alla società “ [REDACTED] con sede in Perugia **su negozio** sito a Perugia, Via Martiri dei lager n. 102.

❖ **DATI CATASTALI E CONFINI**

N.C.E.U. di Perugia, Fol 251, p.lla 2333 sub. 192 (C/1, classe 14, consistenza mq 59, dati di superficie mq 63, rendita € 2.452,91), Via Martiri dei lager n. snc, piano T.
Correttamente intestato a: [REDACTED] con sede in Perugia - proprietà per 1/1.

Le porzioni immobiliari in oggetto hanno subito nel corso degli anni le seguenti

VARIAZIONI CATASTALI:

ex subb. 7 e 89 (immobili soppressi, originari del precedente).

Confini: androne condominiale, proprietà censite al fol. 251 p.lla 2333 subb. 92 e 343.

(Cfr. documentazione fotografica e catastale allegata ai nn. 1/B e 2/B).

❖ **CONFORMITA' DEI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO**

La descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento è conforme alla situazione attuale.

❖ **DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Ubicazione degli immobili e descrizione della zona

Il negozio è sito in Via Martiri dei lager, in posizione comoda e ben servita, ed afferisce ad un edificio di recente costruzione.

(Cfr. documentazione fotografica, allegato n. 1/B).

Caratteristiche dell'edificio:

- La struttura portante è in calcestruzzo armato;
- i solai sono in calcestruzzo armato;

- il tetto è piano.

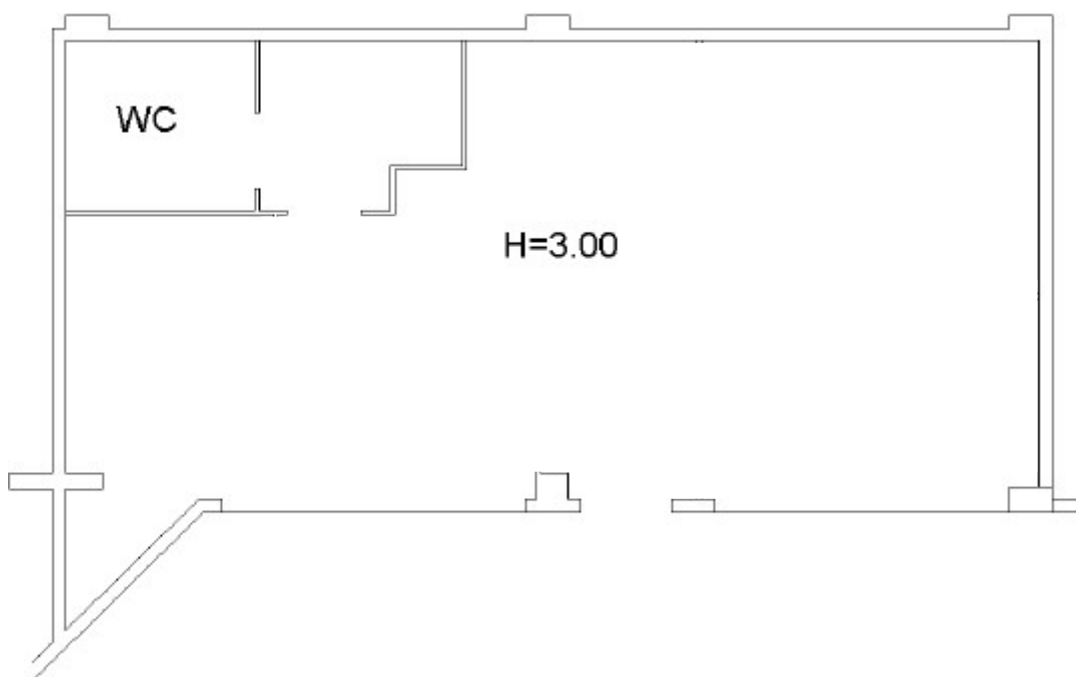
IL NEGOZIO, al quale si accede dall'androne condominiale, si sviluppa al piano terra dell'edificio e presenta una superficie utile netta complessiva pari a circa mq 61,60.

- La **divisione interna** è la seguente:

negozio, antibagno e bagno.

- **Difformità planimetriche**

Nel corso del sopralluogo è stata rilevata una difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, in quanto nella planimetria sono rappresentate alcune pareti in cartongesso che separavano il locale negozio, ma tali pareti sono state rimosse come indicato nella planimetria di seguito riportata, che indica lo stato attuale dei luoghi.



- **Caratteristiche interne**

- Le pavimentazioni sono in granito, ad eccezione dell'antibagno e bagno in piastrelle di ceramica;
- le pareti sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione delle pareti dell'antibagno e

- bagno che sono parzialmente rivestite di piastrelle in ceramica;
- le porte interne sono in legno tamburato;
 - le vetrine e la porta di accesso hanno infissi in alluminio e vetro camera;
 - l'impianto di riscaldamento, allacciato alle torri di condensazione condominiali, è stato realizzato negli anni novanta, con caldaia autonoma alimentata a metano alloggiata sul tetto dell'edificio;
 - l'impianto elettrico, realizzato negli anni novanta, è prevalentemente sottotraccia, ma presenta alcune parti fuori traccia, ed è presente l'interruttore differenziale (salvavita);
 - l'impianto idrico-sanitario, realizzato negli anni novanta, è sottotraccia, allacciato alla condotta comunale delle acque e scarica nella pubblica fognatura.

- **Stato di manutenzione**

Il livello delle finiture e lo stato di conservazione ed uso dei locali è complessivamente discreto, ma si evidenzia che alcune porzioni del soffitto presentano danni da infiltrazione di acqua proveniente dal lastricato condominiale presente al piano superiore. Tali infiltrazioni, a quanto riferito dal rappresentante legale della società, si verificano da anni e sono attribuibili a lesioni dell'impermeabilizzazione del lastricato condominiale soprastante, per la cui risoluzione sarebbe necessario eseguire lavori condominiali che non sono mai stati approvati per disinteresse dei condomini e dell'amministrazione condominiale.

L'esterno dell'edificio versa in discrete condizioni manutentive.

❖ **CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI**

Per quanto riguarda la corrispondenza degli impianti alla vigente normativa, sia l'**impianto di riscaldamento, che quello elettrico ed idrico-sanitario**, non possono ritenersi a norma ed allo stato attuale non sono certificabili come conformi.

Per ottenere i certificati di conformità sarà necessario provvedere alla realizzazione di nuovi impianti, per una spesa complessiva pari a circa Euro 15.000,00.

❖ STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo il negozio era occupato dalla [REDACTED], che vi svolge la propria attività di gestione di un bar, in virtù di contratto di locazione con decorrenza dal 01/08/2021 e scadenza al 01/08/2027, registrato in data 10/08/2021 al n. 007805-serie 3T.

Il canone annuo di locazione è determinato in Euro 3.147,60. Tale canone risulta congruo.

(Cfr. allegato n. 9).

❖ CALCOLO DELLE SUPERFICI

La consistenza dei beni, espressa in termini di superficie commerciale, è stata rilevata a seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e sulla base della documentazione grafica disponibile.

I valori ottenuti, per le diverse tipologie d'uso evidenziate, sono così riassunti:

Destinazione	Ht media mt	Esposizione	Condizione	Superficie utile netta mq	Superficie lorda mq	Coefficiente	Superficie commerciale mq
NEGOZIO Piano T							
Negoziato	3,00	S	discreta	53,80	55,70	1,00	55,70
Antibagno e bagno	3,00	N	discreta	7,80	8,40	1,00	8,40
Superficie utile totale							Mq 61,60
Superficie lorda totale							Mq 61,60
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE							Mq 64,10

I criteri adottati per il computo delle superfici commerciali sono quelli indicati dalla **norma UNI 10750**.

❖ VERIFICA URBANISTICA

A) ANNO DI REALIZZO, LICENZE O CONCESSIONI EDILIZIE, AUTORIZZAZIONI

ALLE VARIAZIONI E RISTRUTTURAZIONI

L'edificio cui afferisce l'appartamento è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- CONCESSIONE EDILIZIA n. 847 del 28/04/1992;
- CONCESSIONE EDILIZIA n. 2498 del 27/11/1992;
- CONCESSIONE EDILIZIA n. 2227 del 05/10/1994.

(Cfr. allegato n. 10).

B) DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' E ABITABILITA'

E' stato reperito il Certificato di Abitabilità n. 18 del 22/06/1995 e n. 121 del 31/03/2014 in relazione alle porzioni in oggetto.

(Cfr. allegato n. 10).

❖ VINCOLI, ONERI O SPESE INSOLUTE DI NATURA CONDOMINIALE, DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

Le porzioni immobiliari in oggetto non risultano gravate da vincoli, atti di asservimento, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso.

Sulla base della certificazione prodotta in data 28/08/2025 dall'amministratore pro-tempore del condominio di cui sono parte i cespiti in oggetto, XXXXXXXXXX, risultano debiti pendenti per rate condominiali insolute per un importo complessivamente pari ad Euro 1.172,39 (di cui euro 333,38 per spese condominiali relative all'ultimo biennio, ed euro 839,01 per spese deliberate per lavori straordinari in fase di esecuzione). I millesimi di proprietà sono pari a 5,4706. Non risultano esistenti vincoli od oneri di natura condominiale. (Cfr. allegato n. 11).

Le porzioni immobiliari in oggetto non risultano gravate da diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o da usi civici.

Le finiture del fabbricato e dell'unità immobiliare in oggetto non hanno caratteristiche di pregio od ornamentali.

La suddetta porzione immobiliare ha diritti sulle unità comuni censite al NCEU fol. 251 p.lla 2333 sub. 1 e sub. 299 (enti comuni).

❖ **PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI**

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** trascritto a Perugia il **12/10/2001 al n. 15478;**

contro: “ [REDACTED]

a favore: [REDACTED]

Immobili oggetto di compravendita:

quota di 1/1 di piena proprietà dei beni in oggetto.

(Cfr. nota allegato n. 3).

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** trascritto a Perugia il **21/09/2012 al n. 15736;**

contro: “ [REDACTED]

a favore: “ [REDACTED]

Immobili oggetto di compravendita:

quota di 1/1 di piena proprietà dei beni in oggetto.

(Cfr. nota e titolo allegato n. 4).

❖ **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI E PESI**

Le porzioni immobiliari in oggetto risultano gravate dalle seguenti formalità:

- **IPOTECA CONC. AMMIN. / RISCOSSIONE** iscritta a Perugia in data **29/11/2019 al N. 4324;**

contro: “ [REDACTED]

a favore: [REDACTED]

Gravante sulle porzioni in oggetto.

(Cfr. allegato n. 5).

- **IPOTECA CONC. AMMIN. / RISCOSSIONE** iscritta a Perugia in data **04/10/2023 al N. 3177;**

contro: [REDACTED]

a favore: [REDACTED]

Gravante sulle porzioni in oggetto.

(Cfr. allegato n. 6).

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto a Perugia in data **21/03/2025 al N. 5798;**

contro: [REDACTED]

a favore: [REDACTED]

Gravante sulle porzioni in oggetto.

(Cfr. allegato n. 7).

Dalle visure ipotecarie, aggiornate alla data del 25/08/2025, non risultano a carico della società “[REDACTED]” ulteriori formalità gravanti gli immobili in oggetto.

(Cfr. allegato n. 8).

❖ VALUTAZIONE

In considerazione dell’aspetto economico e dello scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto, **si è ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello relativo al più probabile valore di mercato, e come procedimento quello sintetico comparativo per valori tipici**, in quanto ne sussistono i presupposti di applicabilità, ovvero presenza nella stessa zona di beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche, dei quali si conoscono i recenti valori di compravendita ed esistenza di parametri normali (superficie, altezza, etc.) comuni ai beni da confrontare.

L’indagine, volta ad individuare i più recenti valori di compravendita, è stata eseguita mediante l’acquisizione di informazioni da studi tecnici, studi notarili, agenzie immobiliari, e consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio della provincia di Perugia. Si è così giunti a determinare i prezzi medi di compravendita, registrati negli ultimi mesi, per immobili con caratteristiche simili a quelle dei beni in parola.

Allo scopo di meglio determinare il valore dei beni in oggetto sono stati inoltre tenuti nel debito conto l'area in cui l'edificio sorge, lo stato di conservazione ed uso, le condizioni degli impianti e la commerciabilità delle porzioni immobiliari.

Per tutto quanto sopra esposto, si ritiene adeguato proporre il seguente valore di mercato: Euro/mq 1.200,00 x mq 64,10 = Euro 76.920,00.

Su tale valore, determinato in complessivi Euro 76.920,00, si ritiene necessario operare una **detrazione pari a complessive euro 16.172,39**, così articolate:

- Euro 15.000,00 in considerazione delle spese che dovranno essere sostenute per la messa a norma degli impianti;
- Euro 1.172,39 per le rate condominiali insolute.

Pertanto **il valore della piena proprietà del lotto per la quota di 1/1 è stimato in Euro 60.747,61**, cifra che viene arrotondata ad **Euro 61.000,00 (sessantunomila)**.

Capitolo 5.

RIEPILOGO

LOTTO N. 1

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 spettante alla società “ [REDACTED] con sede in Perugia **su negozio** sito a Perugia, Via Martiri dei lager n. 72/A.

Dati catastali: N.C.E.U. di Perugia, Fol 251, p.lla 2333 sub. 173 (C/1, classe 14, consistenza mq 121, dati di superficie mq 133, rendita € 5.030,55), Via Martiri dei lager n. S, piano T.

Confini: androne condominiale, proprietà censite al fol. 251 p.lla 2333 subb. 6 e 92.

Il negozio è sito in Via Martiri dei lager, in posizione comoda e ben servita, ed afferisce ad un edificio di recente costruzione.

IL NEGOZIO, al quale si accede dall’androne condominiale, si sviluppa al piano terra dell’edificio e presenta una superficie utile netta complessiva pari a circa mq 121,00.

La **divisione interna** è la seguente: negozio, disimpegno, ripostiglio, tre uffici, antibagno e bagno, retro-negozio, centrale termica.

Il livello delle finiture e lo stato di conservazione ed uso dei locali è complessivamente discreto. L’esterno dell’edificio versa in discrete condizioni manutentive.

Stato di occupazione dell’immobile: alla data del sopralluogo il negozio era occupato dalla società proprietaria che ivi ha la propria sede legale.

La superficie commerciale del negozio è pari a **mq 132,30**

Valore del lotto: Euro 112.000,00.

LOTTO N. 2

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 spettante alla società [REDACTED] con sede in Perugia **su negozio** sito a Perugia, Via Martiri dei lager n. 102.

Dati catastali: N.C.E.U. di Perugia, Fol 251, p.lla 2333 sub. 192 (C/1, classe 14, consistenza mq 59, dati di superficie mq 63, rendita € 2.452,91), Via Martiri dei lager n. snc, piano T.

Confini: androne condominiale, proprietà censite al fol. 251 p.lla 2333 subb. 92 e 343. Il negozio è sito in Via Martiri dei lager, in posizione comoda e ben servita, ed afferisce ad un edificio di recente costruzione.

IL NEGOZIO, al quale si accede dall'androne condominiale, si sviluppa al piano terra dell'edificio e presenta una superficie utile netta complessiva pari a circa mq 61,60.

La **divisione interna** è la seguente: negozio, antibagno e bagno.

Il livello delle finiture e lo stato di conservazione ed uso dei locali è complessivamente discreto. L'esterno dell'edificio versa in discrete condizioni manutentive.

Stato di occupazione dell'immobile: alla data del sopralluogo il negozio era occupato dalla [REDACTED], che vi svolge la propria attività di gestione di un bar, in virtù di contratto di locazione con decorrenza dal 01/08/2021 e scadenza al 01/08/2027, registrato in data 10/08/2021 al n. 007805-serie 3T.

La superficie commerciale del negozio è pari a mq 64,10.

Valore del lotto: Euro 61.000,00.

Capitolo 6.

ELENCO ALLEGATI

- 1/A Documentazione fotografica lotto n. 1
- 1/B Documentazione fotografica lotto n. 2
- 2/A Documentazione catastale - lotto n. 1
- 2/B Documentazione catastale - lotto n. 2
- 3 Nota trascrizione 15478/2001
- 4 Nota e titolo trascrizione 15736/2012
- 5 Nota iscrizione 4324/2019
- 6 Nota iscrizione 3177/2023

- 7 Nota trascrizione 5798/2025
- 8 Aggiornamento visure ipotecarie
- 9 Contratto di locazione
- 10 Documentazione edilizia
- 11 Certificazione dell'amministratore di condominio

————— ○ —————

Tanto doveva essere riferito in esecuzione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 04/09/2025

Il Consulente tecnico d'ufficio

dr.ssa Monica Picilocchi