



TRIBUNALE DI PERUGIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 084/2025 RGE

ELABORATO PERITALE

ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015

Lotto Unico



Giudice: Dott.ssa Sara Fioroni

Creditore procedente:

Esecutati:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17/02/2026

Identificazione beni: Beni siti in Via Callino, 6 – Loc. Villa Pitigniano – Perugia

PG

Dati Catastali: NCEU, foglio 159, p.lla 244, sub. 20 (A3), sub.

13 (C6)

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: Geom. Cristian Provvedi - Via Villerupt, sn – 06023 Gualdo

Tadino PG – Mail:

333 312021



Custode Giudiziario: **IVG Istituto Vendite Giudiziarie Perugia** - Via Adamo
Biagini 5 – Ponte Felcino (PG)

Mail: ivgumbriaimmobili@pec.it tel: 075/5913525

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Relazione del C.T.U. nella Esecuzione immobiliare n. 84/2025 R.G.

PROMOSSA DA

- **Il sottoscritto**, con sede legale in **_____** (____), Codice Fiscale, Partita Iva e iscritta presso il Registro delle Imprese di **_____** e avente per oggetto sociale esclusivo la realizzazione di cartolarizzazione di crediti ai sensi di quanto previsto dalla Legge 130, e per essa, **_____**, Società con sede in **_____** (____), Codice Fiscale e Partita Iva **_____** iscritta presso il Registro delle Imprese di **_____** giusta procura speciale a rogito Notaio Pasquale Matarrese del 21/06/2022 nn. 147597/38671, registrata a Milano – DP II il 23/06/2022 al n. 66631 serie 1T, a questo rappresentato da **_____** società per azioni con socio unico, con sede in **_____** (____) iscritta presso il Registro delle Imprese di **_____** (____), Codice Fiscale e Partita Iva **_____**, in virtù della procura speciale per Notaio Pasquale Matarrese del 24/01/2023 n. 149421/39485, registrata a Milano il 30/01/2023 alla serie 1T, con domicilio eletto presso lo studio dell' **_____** (____) giusta delega in calce all'atto di precetto,

CONTRO

- **Il sottoscritto**, nato a **_____** (____) e residente **_____** (____), con domicilio eletto presso lo studio dell' **_____** (____) giusta delega in calce all'atto di precetto,
- **Ill.mo Dott.ssa Sara Fioroni**, G.E. dell'Esecuzione,

PREMESSO CHE

- Il sottoscritto Geom. Cristian Provvedi, residente in Gualdo Tadino (PG) in Via Strada di Fabbrica, 11, con studio in Via Villerupt, sn a Gualdo Tadino (PG), in data 11 Giugno 2025 è stata nominato Consulente Tecnico di Ufficio/Esperto stimatore nel presente procedimento, notificato a mezzo PEC;



- In data 18/06/2025 lo scrivente trasmetteva con le modalità telematiche l'atto di accettazione dell'incarico mediante apposito documento con il giuramento di rito, sottoscritto con firma digitale.

Il G.E. FORMULA il Quesito a cui l'Esperto dovrà rispondere:

- 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 dal conferimento 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 esegutati, 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 esegutati;*
 - *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, nonché, in presenza di contratto opponibile alla procedura esecutiva, a valutare la congruità o meno del canone; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;*
 - *ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di*



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

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

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

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

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

d) eventuali cause in corso;

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

*- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'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. Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) con



- riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc..) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);*
- *a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata 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 delle 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, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;*
 - *ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del*



caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

- *a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al G.E., della intenzione di procedere all'accesso forzoso;*
- *a riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);*
- *in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla 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;*

FISSA

*tenuto conto della variazione tabellare di cui al provvedimento del Presidente del Tribunale n. 23/2024 del 14.02.2024, con parere favorevole del Consiglio Giudiziario espresso in data 07.03.2024, che prevede l'assegnazione allo scrivente, unico giudice dell'esecuzione togato, di tutte le procedure esecutive che seguono il rito c.d. "Cartabia", di tutte le procedure esecutive di nuova iscrizione a ruolo, oltre all'assegnazione di tutte le procedure esecutive sospese in caso di riassunzione, che ha comportato un notevole aggravio del proprio carico di ruolo e un conseguente allungamento dei tempi di fissazione dell'udienza, considerata altresì la gestione del ruolo di contenzioso ordinario e in materia di imprese, per la audizione del/i debitore/i, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, ex art. 569 c.p.c. **l'udienza del 17/02/2026 ore 11:00**, anche ai fini di valutare la necessità di liberazione dell'immobile.*



1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **084/2025**, promossa da:

contro

Giudice: Dott.ssa Sara Fioroni

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 17/02/2026

Esperto stimatore: Geom. Cristian Provvedi

Diritto pignorato: Piena Proprietà

Eventuali comproprietari non eseguiti: Nessuno

Tipologia bene pignorato: Appartamento in condominio con garage e soffitta

Ubicazione: Perugia, Loc. Villa Pitignano, Via Callino 6, Piano T

Dati catastali attuali dei beni: NCEU Comune di Perugia Fg. 159 Part. 244 sub. 20 Cat A/3 e Fg. 159 Part. 244 sub. 13 Cat. C/6

Metri quadri lordi: Appartamento 93,00 mq circa; Terrazzi 15,30 Mq circa; 20,00 Mq Garage e mq 25,70 circa soffitta

Stato di manutenzione: L'appartamento versa in discreto stato di conservazione, mentre il garage, causa infiltrazioni ed umidità versa in cattivo stato di manutenzione.

Differenze rispetto al pignoramento: Nessuno

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi: Si rilevano difformità urbanistiche/edilizie alle partizioni interne (diversa distribuzione interna rispetto a quanto autorizzato), necessita realizzazione di pratica edilizia in sanatoria per un importo della prestazione di € 3.000,00 compresi oneri contributivi, diritti di segreteria e oblazione. risulta necessario eseguire una variazione catastale per aggiornamento planimetria garage. Per un importo della prestazione in € 600,00 compresi tributi catastali e oneri contributivi.

Valore lordo di mercato, OMV: 82.700,00 € al lordo delle eventuali decurtazioni per oneri, vizi o altro.

Valore di vendita forzata proposto: 74.400,00 €

Valore debito: 41.037,94 €

Occupazione: occupato dall'esecutato e dai propri familiari

Titolo di occupazione (pag. 15): proprietà

Lotti: Lotto Unico



SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE	7
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	10
1.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	10
1.1	Descrizione sintetica e ubicazione ed identificazione dei beni.....	10
1.2	Confini N-E-S-O.....	11
1.3	Descrizione dei beni	11
1.4	Certificazione energetica	14
2.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	14
2.1	Possesso.....	15
2.2	Titolo di occupazione, spese condominiali, straordinarie e spese di gestione condominio	15
3.	ASPETTI CATASTALI	15
3.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	15
3.2	Intestatari catastali storici	16
3.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	17
3.4	Giudizio di conformità catastale.....	19
4.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	20
4.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	20
5.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI.....	20
5.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	21
5.2	Abusi/difformità riscontrati	21
	22
	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	22
5.3	Perimetro del “mandato”	22
6.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	23
6.1	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 20/05//2025).....	23
7.	SUOLO DEMANIALE.....	24
8.	USO CIVICO O LIVELLO	24
9.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	24
9.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	24



10.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	24
10.1	Metodo di valutazione	24
10.2	Stima del valore di mercato	25
10.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	26
10.4	Confronto con trasferimenti pregressi	27
11.	OSSERVAZIONI FINALI	27
12.	ELENCO ALLEGATI.....	28



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

- In data **18/06/2025** il C.T.U. comunicava via PEC al G.E. la dichiarazione di accettazione dell'incarico assegnato dalla S.V. con Quesito di Stima in data 11/06/2025, notificato a mezzo;
- In data **19/06/2025 successive** lo scrivente, tramite piattaforma telematica SISTER, effettuava le visure telematiche attuali, le planimetrie, le visure storiche, l'estratto di mappa dei beni eseguiti;
- In data **11/07/2025** il sottoscritto, in accordo con il Custode Giudiziario, IVG, comunicava a tutte le parti l'inizio delle operazioni peritali, mediante PEC all' [redacted] ed al Custode Giudiziario, IVG, fissata per il giorno 22/07/2025, ore 09.20, sul posto, Loc. Villa Pitignano – Via Callino, 6, Comune di Perugia (PG); tale sopralluogo non è stato potuto eseguire in quanto la committenza non era presente, *(Vds. Allegati nn. 2a)*;
- In data **18/09/2025** il sottoscritto, in accordo con il Custode Giudiziario, IVG, comunicava a tutte le parti l'inizio delle operazioni peritali e secondo sopralluogo, mediante PEC all' [redacted] all' [redacted] ed al Custode Giudiziario, IVG, fissata per il giorno 02/10/2025, ore 09.20, sul posto, Loc. Villa Pitignano – Via Callino, 6, Comune di Perugia (PG); tale sopralluogo non è stato potuto eseguire in quanto la committenza non era presente, *(Vds. Allegati nn. 2b)*;
- In data **02/10/2025**, alle **ore 09.20**, il sottoscritto effettuava il sopralluogo (inizio operazioni peritali) sul posto. All'incontro erano presenti il Custode Giudiziario, IVG e la Sig.ra [redacted]. Il CTU procedeva quindi a visionare l'immobile ed a svolgere le operazioni peritali ritenute necessarie, eseguiva le fotografie dell'interno ed esterno degli immobili, parte delle quali vengono allegate alla presente Relazione di Stima per fornire una migliore visione dei beni. L'incaricato dell'IVG relazionava quanto di sua competenza, il cui Verbale veniva sottoscritto anche dallo scrivente;
- In data **80/10/2025**, effettuava, mediante portale telematico, **l'Accesso agli Atti e Documenti Amministrativi**, presso l'ufficio Tecnico del Comune di Perugia, al fine di visionare copie delle Licenze edilizie e/o Permessi di Costruire, DIA, SCIA, Condoni edilizi e quanto altro;

Sulla base di quanto rilevato il CTU è in grado di redigere la presente Relazione di Stima, che per chiarezza si articola nei vari punti di seguito riportati, quale risposta al Quesito formulato dal G.E.

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

1.1 Descrizione sintetica e ubicazione ed identificazione dei beni

I beni pignorati indicati nell'Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, sezione di Pubblicità Immobiliare di Perugia ai nn. di registro particolare 10292 e registro generale 14223 del 20/05/2025 a favore di [redacted], con sede in [redacted], Codice fiscale e P.iva n. [redacted] contro [redacted] con sede in L. [redacted]



Codice fiscale _____, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, sono censiti al Catasto del Comune di Perugia (PG), come segue:

1. Immobili siti nel Comune di PERUGIA (Codice G478) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		159	244	13	2		C/6	3	14m ²	Totale: 20 m ²	Euro 15,18
2		159	244	20	2		A/3	5	5,0 vani	Totale: 103 m ² Totale escluse aree scoperte** : 99 m ²	Euro 361,52

Intestati a _____, nato a _____ il _____ Cod. Fisc. _____
 Proprietà per 1/1

1.2 Confini N-E-S-O

Lato Nord: prospetta su piccolo giardino/lastricato (corte del complesso) catastalmente individuato alla part. 365 del foglio 159;

Lato Est: prospetta su piccolo giardino/lastricato (corte del complesso) catastalmente individuato alla part. 365 del foglio 159;

Lato Sud: prospetta su piccolo giardino/lastricato (corte del complesso) catastalmente individuato alla part. 365 del foglio 159;

Lato Ovest: prospetta sulla rampa di accesso al piano seminterrato (corte del complesso) catastalmente individuato alla part. 365 del foglio 159;

1.3 Descrizione dei beni

I beni oggetto di pignoramento sono rappresentati da due distinte Unità Immobiliari ricomprese all'interno di un complesso residenziale e destinate a garage (al piano primo seminterrato) ed appartamento (Piano Terra con relativa soffitta al Piano Terzo). La corte esterna del plesso risulta in parte a verde ed in parte pavimentata.

L'edificio, costruito a cavallo del 1970, si sviluppa su cinque livelli, il piano seminterrato dell'edificio è destinato a per la maggiore a garage privati aventi accesso da rampa esterna che si collega ad un corridoio comune, i piani terra, primo e secondo sono destinati ad abitazione, mentre il piano terzo è diviso in piccoli locali uso soffitta. Tutto quanto descritto in precedenza formano un unico corpo di fabbrica costruiti in muratura; tutti i livelli sono collegati da una scala ad uso comune che collega tutti i vari livelli.

L'immobile si trova in zona ad uso prettamente residenziale a non molta distanza dalle arterie principali

I beni oggetto della presente, risultano così ubicati e composti:

Piano Seminterrato (PIS): è presente un garage rifinito con pavimenti in ceramica, intonaci e porta basculante in alluminio, avente altezza interna pari a mt. 2,40, dove, come meglio evidenziabile dalla documentazione fotografica, presenta copiose infiltrazioni; la superficie interna è stata rilevata in mq 13,58;

Piano Terra (PT): rialzato rispetto al piano di campagna esterno è presente l'appartamento oggetto di stima, avente altezza interna pari a mt. 2,95 ed è costituito da cucina/soggiorno, ripostiglio, una camera uso matrimoniale, una camera uso singola, un bagno ed un wc/lavanderia; sono altresì presenti due balconi ubicati

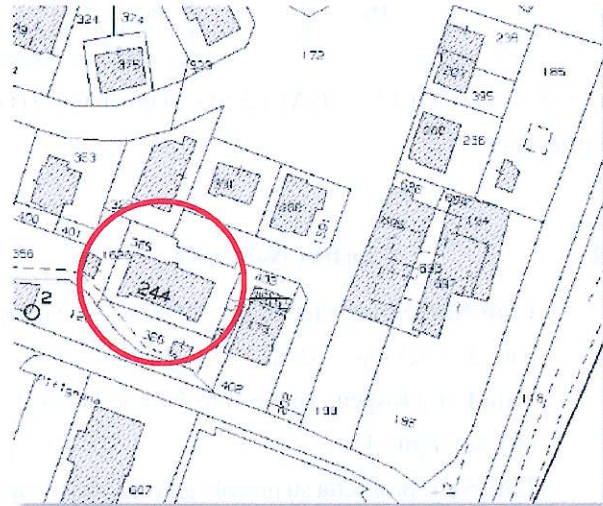


rispettivamente sul lato nord e sul lato sud; l'appartamento versa in buono stato di conservazione fatta eccezione per alcune piccoli affioramenti di muffe in alcuni locali e particolarmente evidenti nel locale uso wc/lavanderia; L'appartamento presenta pavimenti e rivestimenti ceramica, pareti intonacate e tinteggiate a civile, impianto termoidraulico con radiatori in alluminio alimentati tramite caldaia; impianto elettrico del tipo sottotraccia. La superficie interna è stata rilevata in mq 79,45 a cui vanno aggiunti 16.70 mq di terrazzi esterni;

Piano Terzo (P3): è presente una soffitta allo stato grezzo avente altezza media interna pari a mt. 1,00.

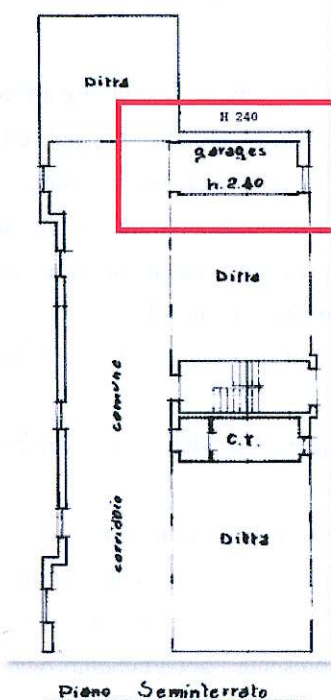


Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.



Estratto mappa catastale.

Planimetria immobili.



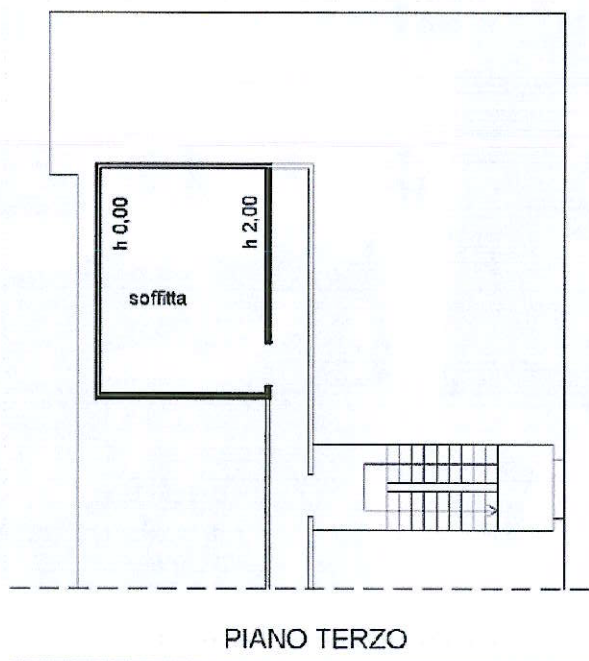


Foto garage Piano Primo Sottostrada





Foto Appartamento Piano Terra



Foto Soffitta Piano Terzo

1.4 **Certificazione energetica**

A seguito di ricerca presso la Regione Umbria, il fabbricato risulta sprovvisto di Certificazione Energetica.

2. **STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE**



2.1 Possesso

Allo stato attuale l'immobile sopra specificato è occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare composto dal proprietario, Sig. _____

2.2 Titolo di occupazione, spese condominiali, straordinarie e spese di gestione condominio

Gli immobili di proprietà del Sig. _____, catastalmente identificati al Foglio 159, particella 244 subalterno 13 e 20, sono stati acquistati dal Sig. _____ seguito di Atto di Compravendita del 01/08/2008 Numero di Repertorio 33643/14165 Notaio Caiazza Alfredo Sede Perugia trascritto il 06/08/2007 nn. 26882/15280.

3. ASPETTI CATASTALI

3.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Catasto Fabbricati di Perugia al Foglio 159 particella 244 sub. 13, natura C6 Classe 3 consistenza 14 mq totale 20 mq escluse aree scoperte 20 mq Rendita Catastale Euro 15,18 Indirizzo LOCALITA' VILLA PITIGNANO n. 1/D Piano S1, intestata a _____ nato il _____ a _____ Codice Fiscale _____ piena proprietà 1/1:

- **Dati derivanti da:** Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- **Dati derivanti da:** Variazione del 12/01/1981 in atti dal 05/05/1999 (n. 000645/1981);
- **Dati derivanti da:** Variazione del 08/09/2015 in atti dal 08/09/2015 (n. 092968/2015);
- **Dati derivanti da:** Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- **Dati derivanti da:** Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015;

Catasto Fabbricati di Perugia al Foglio 159 particella 244 sub. 20, natura A3 Classe 5 consistenza 5 vani totale 103 mq escluse aree scoperte 99 mq Rendita Catastale Euro 361,52 Indirizzo VIA CALLINO n. 6 Piano T-3, intestata a _____, Codice Fiscale _____ piena proprietà 1/1:

- **Dati derivanti da:** Variazione del 26/04/1991 in atti dal 28/01/1993 FUSIONE (n. 23097.1/1991);
- **Dati derivanti da:** Variazione del 26/04/1991 in atti dal 28/01/1993 (n. 023097/1991);
- **Dati derivanti da:** Variazione del 08/08/1991 in atti dal 28/08/1998 (n. 025787/1991);
- **Dati derivanti da:** Diversa Distribuzione degli Spazi Interni del 05/07/2007 in atti dal 05/07/2007 (n. 008873/2007);
- **Dati derivanti da:** Variazione nel Classamento del 19/12/2007 in atti dal 19/12/2007 (n. 024541/2007) – Classamento e Rendita Rettificati (D.M. 701/94);
- **Dati derivanti da:** Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- **Dati derivanti da:** Variazione nel Classamento del 19/12/2007 Pratica n. PG0642959 in atti dal 19/12/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24541.1/2007) Notifica in corso di protocollo n. PG0647664 del 27/12/2007 – Annotazioni: classamento e rendita rettificati;



- **Dati derivanti da:** Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015;

3.2 Intestatari catastali storici

Come visionabile dall'allegate visure storiche, reperite tramite piattaforma SISTER, la situazione catastale storica dell'immobile è la seguente:

Foglio 159 part. 244 sub. 13

- [redacted] nata a [redacted], Codice Fiscale [redacted] proprietaria dalla data dell'impianto meccanografico (30/06/1987) fino alla data del 18/07/1991;
- [redacted], nata a [redacted], Codice Fiscale [redacted] proprietaria dal 18/07/1991 fino alla data del 01/08/2007;
- [redacted] nato a [redacted] Codice Fiscale [redacted] proprietario per la quota di 1/1 dalla data del 01/08/2007 fino alla data odierna.

Foglio 159 part. 244 sub. 20

- [redacted] nata a [redacted] Codice Fiscale [redacted] proprietaria dalla data dell'impianto meccanografico (30/06/1987) fino alla data del 18/07/1991;
- [redacted] nata a [redacted] il [redacted], Codice Fiscale [redacted] proprietaria dal 18/07/1991 fino alla data del 01/08/2007;
- [redacted] nato a [redacted] Codice Fiscale [redacted] proprietario per la quota di 1/1 dalla data del 01/08/2007 fino alla data odierna.



3.3

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento



Direzione Provinciale di PERUGIA
 Ufficio provinciale - Territorio
 Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 13921
 Registro particolare n. 10292
 Presentazione n. 19 del 20/05/2025

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione	Totale	€ 294,00	Imposta di bollo	€ 59,00
	Imposta ipotecaria	€ 200,00	Sanzioni amministrative	-
	Tassa ipotecaria	€ 35,00		

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di casa n. 10645
 Protocollo di richiesta PG 68530/1 del 2025

Il Conservatore
 Conservatore ALUNNI ARIANNA

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
 Data 30/04/2025
 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI PERUGIA
 Numero di repertorio 1732
 Codice fiscale 000 054 10545
 Sede PERUGIA (PG)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
 Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A
 Richiedente

Indirizzo VIA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
 Comune G470 - PERUGIA (PG)
 Catasto FABBRICATI





Direzione Provinciale di PERUGIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 13921
Registro particolare n. 10292
Presentazione n. 19 del 20/05/2025

Pag. 2 - Fine

Sezione urbana	-	Foglio	159	Particella	244	Subalterno	13
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE			Consistenza	14 metri quadri		
Immobile n. 2							
Comune	G470 - PERUGIA (PG)						
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	-	Foglio	159	Particella	244	Subalterno	20
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO			Consistenza	5 vani		

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale
Sede
Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Cognome Nome
Nato il
Sesso M Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

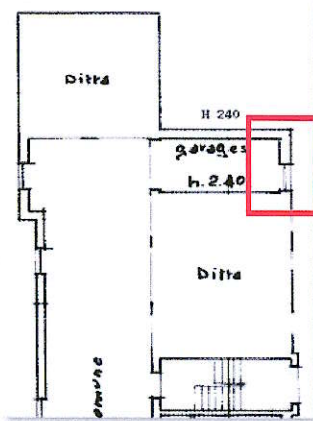
L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EUR 0 41.037,94 OLTRE AD INTERESSI E SPESE, NEL CONTESTO DI UN'OPERAZIONE DI CARTOLARIZZAZIONE IN RELAZIONE ALLA QUALE E' STATO PUBBLICATO, EX ART. 50, 2, 3 E 4 CO., D. LGG. 1.9.1993, N. 335, AVVISO NELLA GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA N. 72 PARTE II DEL 25.06.2022, NONCHE' SUCCESSIVO AVVISO NELLA G.U. N. 75 PARTE II DEL 30.06.2022, COME SOPRA INDIVIDUATA, E' DIVENUTA TITOLARE PRO SOLUTO DI UN PORTAFOGLIO DI CREDITI PECUNIARI DI TITOLARITA' DI UNICREDIT S.P.A. I CREDITI PECUNIARI DI CUI AL CONTRATTO DI CESSIONE SONO STATI ACQUISTATI PRO SOLUTO DA ... PER CAPITALE, INTERESSI, ANCHE DI MORA, SPESE ED ALTRI ACCESSORI DERIVANTI DA CONTRATTI DI FINANZIAMENTO, IPOTECARI E CHIROGRAFARI, SALDI DEBITORI DI CONTI CORRENTE, INSOLUTI DI PORTAFOGLIO E CONTI ANTICIPI, COME MEGLIO SPECIFICATO NELLA SUDETTA GAZZETTA UFFICIALE



3.4 Giudizio di conformità catastale

Dopo aver reperito le planimetrie catastali tramite piattaforma SISTER e confrontate con lo stato dei luoghi si relaziona quanto segue:

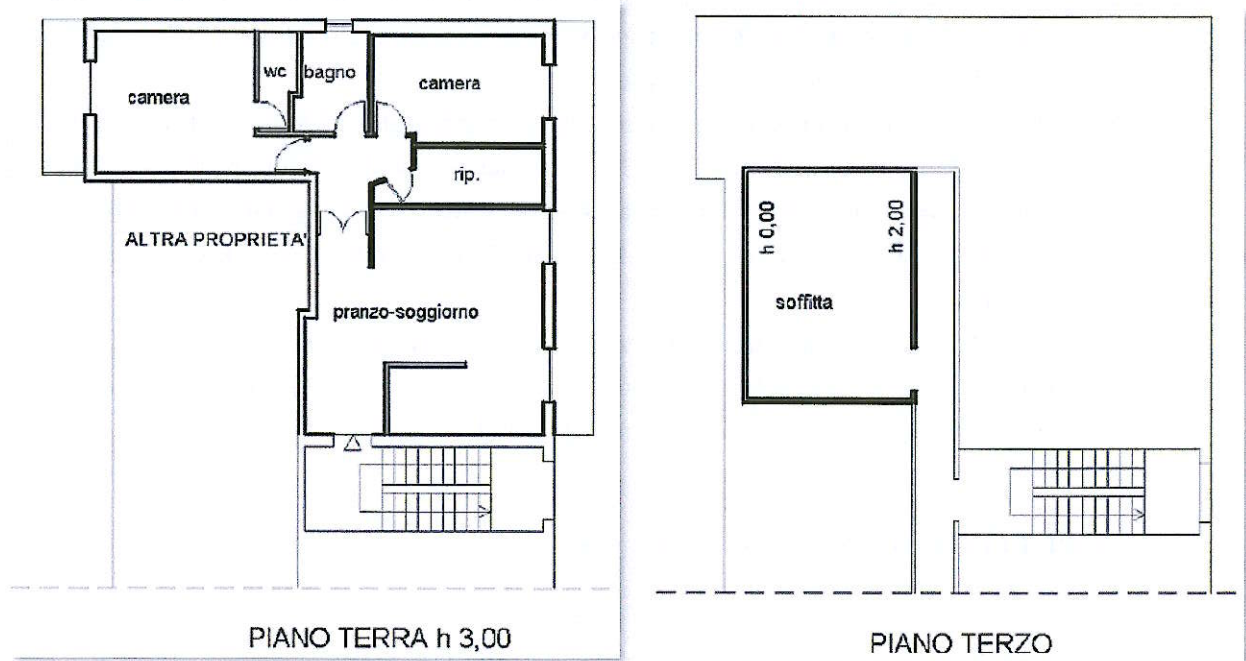
Per quanto concerne il subalterno 13 della particella 244 del foglio 159, l'unica difformità riscontrata consiste nell'errato posizionamento della finestra ubicata nel garage; come meglio evidenziabile nell'allegato stralcio della planimetria catastale, l'apertura è indicata nel lato destro del locale, ma nella realtà la stessa è situata nel lato sinistro.



Piano Seminterrato H. 2,38 mt

I costi di massima per la presentazione di Denuncia di Variazione della Planimetria Catastale del garage assommano ad € 600,00 comprensivi di diritti catastali e competenze tecniche.

A livello catastale non si denotano difformità alle aperture esterne ed alle partizioni interne del subalterno 20 della particella 244 del foglio 159, l'unica differenza riguarda l'altezza interna dei locali che è stata misurata in mt. 2,80 e non mt 3,00 come risulta dalle planimetrie catastali;



Per quanto concerne il Piano Terzo, non è stato possibile accederci in quanto non vi erano presenti le chiavi ma è stato possibile solo fotografarlo in quanto era presente una porta realizzata con pallet e pertanto permetteva la di fotografare l'interno.



Foto accesso alla soffitta del Piano Terzo

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

4.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Come visionabile dall'allegata Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, redatta dal Dottor Notaio Vincenzo Calderini, gli intestatari dell'immobile del ventennio antecedente il pignoramento sono i seguenti:

- [redacted] la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili siti a Perugia e distinti al Foglio 159 particella 244 sub 20 e 13 è pervenuta per atto di compravendita del 01/08/2007 Numero di Repertorio 33643/14165 Notaio Caiazza Alfredo sede Perugia trascritto il 06/08/2007 nn. 26882/15280 da potere di [redacted]
- [redacted], la piena proprietà dei predetti immobili è pervenuta per Atto di compravendita del 18/07/1991 repertorio 177011 Notaio Mattace Roberto sede Perugia trascritto il 25/07/1991 nn. 14930/10455 da potere di [redacted]

5. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI



5.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Previo Accesso agli Atti presso il Comune di Perugia, il fabbricato è stato costruito in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia n. 408 rilasciata in data 18 aprile 1968;
- Licenza Edilizia in Variante n. 1521 del 12 dicembre 1968;
- Certificato di agibilità prot. n. 6248 del 25 febbraio 1970;

L'area su cui ricade il sedime del fabbricato è individuata dal P.R.G. parte operativa del Comune di Perugia all'interno della zona omogenea "B4 – zone di completamento" ai sensi degli art. 118 del T.U.N.A. e presenta i seguenti vincoli:

- AREE DI STUDIO, ART. 38 comma 8 delle NTA del PTCP (art. 80 del T.U.N.A.);
- AREE POTEZIALE PERICOLOSITA' IDRAULICA E AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO (art. 52 del T.U.N.A.);

5.2 Abusi/difformità riscontrati

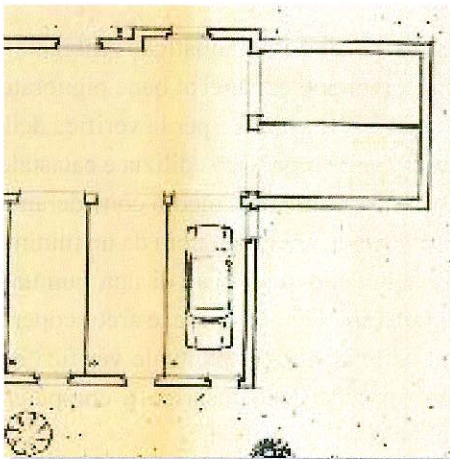
A seguito di sopralluogo, e confrontando lo stato assentito con lo stato di fatto, si denotano le sottoelencate difformità rispetto a quanto autorizzato dal Comune di Perugia ed in particolar modo:

Piano Seminterrato – Foglio 159 part. 244 sub. 13:

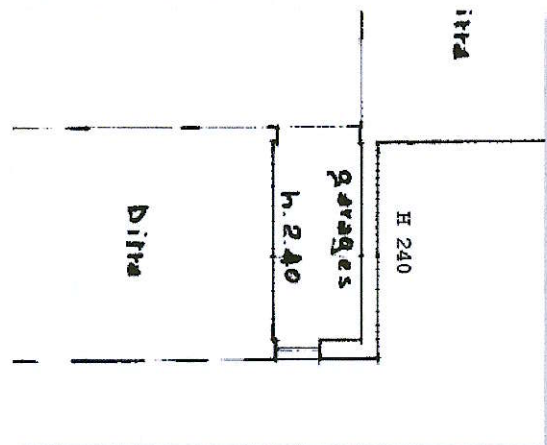
Non è presente l'apertura posta lateralmente all'ingresso del garage, in quanto il locale è seminterrato e la finestra prospiciente l'ingresso del garage è posizionata in modo differente

Piano Terra – Foglio 159 part. 244 sub. 20:

Rispetto alle Licenze Edilizie sopra riportate risultano difformi le partizioni interne, in quanto, allo stato di fatto, l'Unità Immobiliare è costruita da cucina/soggiorno, due camere, un bagno, un wc/lavanderia ed un ripostiglio.

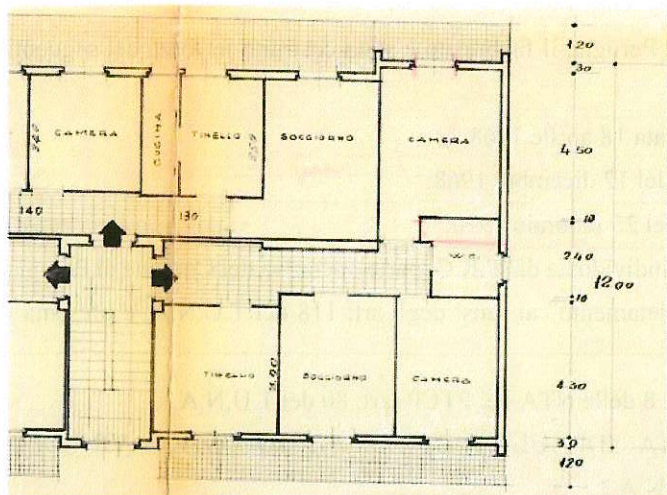


Progetto Assentito

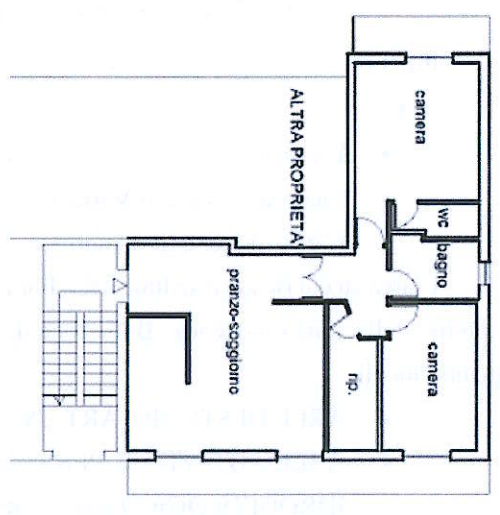


Stato di Fatto





Progetto Assentito



Stato di Fatto

Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Le difformità sopra descritte, da un'analisi con in Comune di Perugia, essendo per la quasi totalità modifiche alle partizioni interne, sono sanabili con la presentazione di idoneo titolo abilitativo, l'età dell'abuso si presume essere antecedente al 2007 (data dell'ultima Denuncia di Variazione presentata presso l'Agenzia del Territorio) la quale fotografa la consistenza dell'Unità Immobiliare così come è adesso.

I costi di massima per la sanatoria delle difformità riscontrate ammontano ad € 3.000,00 comprensivi di oneri comunali, diritti di segreteria e competenze tecniche.

5.3 Perimetro del "mandato"

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei soli immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.



Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.

6. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

6.1 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 20/05//2025)

Nel fabbricato in questione sono presenti le seguenti trascrizioni:

- Iscrizione nn. 26883/7183 del 06/08/2007 IPOTECA VOLONTARIA nascente da Concessione a Garanzia di Mutuo del 01/08/2007 Numero di repertorio 33644/14166 Notaio Caiazza Alfredo Sede Perugia A favore di 50
(), contro ,
- C- L capitale € 115.000,00 Totale 172.500,00
Durata 25 anni, gravante su immobile sito in Perugia e catastalmente identificato al Foglio 159, Particella 244 Sub. 13 e 20;
- Iscrizione nn. 4457/553 del 03/03/2014 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 19/09/2011 Numero di repertorio 7866 emesso da TRIBUNALE DI PERUGIA con sede in Perugia (PG) / ,
)
Venne)
-)
capitale € 11.514,17 Totale 28.000,00, gravante su immobile sito in Perugia e catastalmente identificato al Foglio 159, Particella 244 Sub. 13 e 20;
- Iscrizione nn. 13921/10292 del 20/05/2025 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 30/04/2025 Numero di repertorio 1732 emesso da UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI PERUGIA con sede in Perugia (PG)



gravante su immobile sito in Perugia e catastalmente
identificato al Foglio 159, Particella 244 Sub. 13 e 20.

7. SUOLO DEMANIALE

L'immobile sopra descritto oggetto di esecuzione immobiliare non è stato costruito su suolo demaniale.

8. USO CIVICO O LIVELLO

L'immobile sopra descritto oggetto di esecuzione immobiliare non è gravato da usi civici

9. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

9.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

A seguito di colloquio e richiesta informazioni per la risoluzione dei quesiti richiesti dal G. E. all'Amministratrice di Condominio Sig.ra _____ i – tel. _____ i relazione che:

- Sono state pagate tutte le quote fino al 31/10/2025;
- La quota mensile ammonta ad € 41,56 determinata in base al previsionale approvato per l'anno in corso;
- Non vi sono delibere adottate per lavori straordinari;

10. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

10.1 Metodo di valutazione

Tenuto conto che lo scopo della presente valutazione è quello di stabilire il prezzo base di partenza per una vendita giudiziaria, l'aspetto economico preso in considerazione, per la determinazione del valore del bene immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante un criterio di stima sintetico comparativo per confronto diretto.

Si è quindi tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile mirando, innanzi tutto, a determinarne il valore ordinario e cioè il più probabile valore di mercato in condizioni normali.

La ricerca del valore venale da attribuire al bene oggetto della presente stima, è stato basato sul metodo comparativo, ossia desumendo il valore unitario dal confronto diretto con i prezzi applicati nella zona di ubicazione del bene, per immobili simili e facendo riferimento, ai valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare curato dall'Agenzia delle Entrate di Perugia del primo semestre 2025.

I dati acquisiti vengo di seguito riassunti:

Provincia: PERUGIA



Comune:	Perugia
Zona OMI:	D3/periferia/Pratola, Ponte Felcino, Ponte Valleceppi, Villa Pitignano, Bosco, Colombella, Piccione
Tipologia prevalente:	Abitazioni civili
Destinazione:	Residenziale / garage
Tipologia:	Abitazione di tipo economico
Stato di conservazione:	Normale
Valore di mercato minimo:	620,00 €/mq abitazione / 315,00 €/mq garage
Valore di mercato massimo:	880,00 €/mq abitazione / 450,00 €/mq garage

Nella determinazione del valore unitario si è anche tenuto conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni. In particolare si è quantificato: la consistenza, il grado di finitura, lo stato di conservazione e manutenzione, l'età dell'immobile, la sua ubicazione e la conformità di questo alle normative urbanistiche.

10.2 Stima del valore di mercato

Per la determinazione del valore degli immobili si procede come segue:

- Si sono eseguite le necessarie misurazioni del bene;
- Si è suddiviso il compendio in porzioni per caratteristiche e destinazione;
- Si è stabilito un valore unitario di ciascuna porzione in base alla propria destinazione;
- Si sono eseguiti i necessari conteggi estimativi.

Per quanto concerne i criteri generali di valutazione, si precisa inoltre che:

- Le consistenze sono riferite alla "superficie lorda";
- I valori espressi tengono debitamente conto dell'attuale stato di manutenzione generale del fabbricato ivi compresi impianti, infissi, pavimenti e tutto quanto altro compreso nel bene;
- Per la valutazione degli immobili il C.T.U. ha adottato il parametro tecnico "metro quadrato".

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima mono parametrica in base al prezzo medio adeguando il valore adottato con specifici coefficienti in base alla destinazione delle varie parti di immobili dando i seguenti "pesi" per il calcolo della Superficie Commerciale (SC)

P. di Piano	Destinazione	Stato opere	Suo. Lorda	Sup. Convenzionale
Piano S1	Garage	Fruibile	mq 20,00	= mq 20,00 x 100% = 20,00 mq
Piano T	Residenziale	Fruibile	mq 93,00	= mq 93,00 x 100% = 93,00 mq
Piano T	Balconi e terrazzi	Fruibile	mq 15,30	= mq 20,00 x 25% = 3,83 mq
Piano 3	Non residenziale	Fruibile	mq 25,70	= mq 25,70 x 30% = 5,14 mq
		TOTALE	mq 154,00	TOTALE (SC) 121,97 mq

Il valore unitario per metro quadrato proveniente dalle agenzie immobiliari aventi per oggetto immobili con caratteristiche simili a quello di cui si esegue la stima di stima è compreso tra un minimo di 620,00 €/mq ed un massimo di ed €/mq. 880,00 per quanto concerne l'abitazione, mentre per il garage è compreso tra un minimo di 315,00€/mq ed un massimo di ed €/mq. 450,00.



Sulla base di quanto sopra riportato il C.T.U. esprime di seguito la propria valutazione degli immobili oggetto di stima:

LOTTO UNICO

La determinazione del valore immobiliare sarà pertanto la seguente:

		sup. lorda	Coeff.	sup. convenzionale	valore minimo €/mq	valore massimo €/mq	valore medio €/mq	valore di stima €/mq	Importo
Piano Seminterrato	Garage	mq 20,00	1,00	mq 20,00	€ 315,00	€ 450,00	€ 382,50	€ 315,00	€ 6 300,00
		mq 20,00							
Piano Terra	appartamento	mq 93,00	1,00	mq 93,00	€ 620,00	€ 880,00	€ 750,00	€ 750,00	€ 69 750,00
		mq 93,00							
	terrazzo fronte	mq 11,00	0,25	mq 3,83	€ 620,00	€ 880,00	€ 750,00	€ 750,00	€ 2 868,75
	terrazzo retro	mq 4,30							
		mq 15,30							
Piano Terzo	Soffitta	mq 25,70	0,20	mq 5,14	€ 620,00	€ 880,00	€ 750,00	€ 750,00	€ 3 855,00
		mq 25,70							
Superficie totale		mq 154,00		mq 121,97					€ 82 773,75

Si arrotonda ad € 82.700,00 (diconsi euro ottandaduemilasettecento/00)

10.3 Determinazione del valore a base d'asta

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 5% ed il 15% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 10% sul valore dei beni.

Quindi il prezzo a base d'asta dei beni è pari a: € 74.400,00 (euro settantaquattromilaquattrocento/00).



10.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Il sottoscritto C.T.U. ha richiesto copia dell'Atto di acquisto dei sopracitati immobili al Dott. Notaio Alfredo Caiazza, ed ha verificato che i cespiti di cui sopra sono stati compravenduti per un importo pari ad € 115.000,00 (euro centoquindicimila/00).

11. OSSERVAZIONI FINALI

Il bene oggetto della presente valutazione forma lotto unico, la cui valutazione complessiva ammonta ad € 74.400,00 (Euro settantaquattromilaquattrocento00).

La presente relazione si compone di n. 28 pagine dattiloscritte con n. 12 allegati, il tutto depositato a mezzo di invio telematico.

Tanto il sottoscritto doveva riferire in ordine all'incarico conferitogli.

Con osservanza.

Gualdo Tadino, lì 10 Gennaio 2026

Il Tecnico Incaricato
(firma digitale)



12. ELENCO ALLEGATI

- Allegato 01 – Certificato Notarile;
- Allegato 02a e 02b – Inizio operazioni Peritali;
- Allegato 03 – Documentazione catastale;
- Allegato 04 – Richiesto Accesso agli Atti Comune di Perugia;
- Allegato 05 – Documenti rilasciati pratica edilizia;
- Allegato 06 – Elaborato grafico Licenza Edilizia n. 1521 del 1212.1968;
- Allegato 07 – Agibilità;
- Allegato 08 – Calcolo superfici;
- Allegato 09 – Elenco formalità;
- Allegato 10 – Trascrizione pignoramento;
- Allegato 11 – Documentazione fotografica;
- Allegato 12 – Inquadramento urbanistico e catastale.

