



Sede operativa: Via E. Toti, 55  
06128 Perugia  
Cell. 3288276475  
C.F. MND MRA 65R16 G478N  
P. IVA 03378350544

**Tribunale di Perugia**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
Esecuzione Immobiliare n° 251/2024

**Giudice dell'Esecuzione: Dott. SARA FIORONI**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**COMUNE DI BASTIA UMBRA**  
**Via Lago Persio n. 11**



**DATA:**  
**13/03/2026**

Nome File: Relazione di  
Consulenza Tecnica  
d'Ufficio 251/2024.doc

**Il CTU**  
**Geom. Mauro Mandoloni**



**PREMESSO CHE**

Con notifica del 04.11.2024 il Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott. SARA FIORONI, nominava il sottoscritto Geom. Mauro Mandoloni – iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia al n. 5456 e all'albo dei Periti del Tribunale di Perugia al n. 2936 – con studio in Perugia, via Enrico Toti n. 55 – nella procedura esecutiva immobiliare n. 251/2024 promossa da **ALTEA SPV S.R.L., con sede Legale in Milano, via Valtellina 15/17, C.F./P. Iva 12398590963** contro

- In data 06.11.2024 il sottoscritto CTU trasmetteva, in modo telematico, atto di accettazione d'incarico entro i termini assegnati;
- Il G.E. fissava la successiva udienza del 14/10/2025 per provvedere ai sensi dell'art. 569 c.p.c. all'audizione del debitore delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti anche ai fini di valutare la necessità di liberazione dell'immobile;
- In data 28.02.2025 il sottoscritto CTU faceva richiesta all'Avvocato Marco Galletti, Notaio in Perugia di copia dell'atto di compravendita (all. 1);
- In seguito alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c., in data 10.03.2025 lo scrivente inviava alla parte, a mezzo raccomandata R.R., la comunicazione d'inizio operazioni peritali fissata per il giorno 21.03.2025 alle ore 15:30, presso l'immobile esecutato ubicato in Bastia Umbra (PG), via Lago Persio n. 11 (all.2);
- Il giorno prestabilito, il sottoscritto C.T.U. insieme all'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia, con l'incarico di Custode Immobiliare, si recava presso l'immobile oggetto del procedimento per dare corso al primo sopralluogo e in particolare all'esatta individuazione del bene e alla sua descrizione analitica; all'ora stabilita dell'appuntamento, nessuno si presentava e dopo circa trenta minuti di attesa si decideva di terminare il sopralluogo provvedendo a lasciare una comunicazione della visita rimasta inevasa.
- Nei giorni susseguenti venivo contattato per concordare la data di un nuovo sopralluogo all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, la quale era fissata per il giorno 08.04.2025 alle ore 15:30 circa (all. 3);



- Il giorno prestabilito, il sottoscritto C.T.U., si recava presso l'immobile oggetto del procedimento per dare corso al sopralluogo e in particolare all'esatta individuazione del bene e alla sua descrizione analitica;
  - Il giorno 19.08.2025 il sottoscritto CTU, trasmetteva istanza di proroga chiedendo ulteriori 45 giorni per il deposito dell'elaborato peritale e il 03.09.2025 il G.E. concedeva la proroga stessa differendo l'udienza ex art. 569 c.p.c. alla data del 18/11/2025;
  - Nei giorni successivi il sottoscritto CTU, provvedeva a chiamare, telefonicamente, gli uffici preposti del Comune di Bastia Umbra per capire se esistesse o meno una qualsiasi pratica edilizia dell'immobile in oggetto. Dopo alcuni giorni di ricerca, il funzionario dell'ufficio preposto comunicava l'esito negativo delle ricerche;
  - In data 08.10.2025 il sottoscritto CTU, trasmetteva istanza di proroga chiedendo ulteriori 45 giorni per il deposito dell'elaborato peritale e il giorno 09.10.2025 il G.E. concedeva la proroga stessa differendo l'udienza ex art. 569 c.p.c. alla data del 18/11/2025;

#### CIO' PREMESSO

Il sottoscritto geom. Mauro Mandoloni, in base ai dati acquisiti e in seguito elaborati, ha redatto la presente relazione tecnica estimativa, che ha ritenuto articolare nei seguenti capitoli essenziali:

- <u>Descrizione sommaria e formazione dei lotti</u>	pag. 04
- <u>Descrizione</u>	pag. 05
- <u>Coerenze</u>	pag. 06
- <u>Dati catastali</u>	pag. 06
- <u>Stato attuale</u>	pag. 06
- <u>Gravami</u>	pag. 07
- <u>Indagini urbanistiche</u>	pag. 07
- <u>Provenienza</u>	pag. 08
- <u>Criterio Estimativo assunto</u>	pag. 08
- <u>Valutazione</u>	pag. 08
- <u>Elenco allegati</u>	pag. 11



**DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI PIGNORATI**  
**E FORMAZIONE DEI LOTTI**

I beni immobili sottoposti a pignoramento del creditore procedente **ALTEA SPV S.R.L.**, così come si evince dall'Atto di Pignoramento depositato nel fascicolo della procedura, sono costituiti da:

- 1) *Immobilie sito nel Comune di Bastia Umbra (PG), via Lago Persio n. 3, piano terra-  
primo e secondo, censito al Catasto Urbano di detto Comune al foglio n. 10,  
particella n. 129, Categoria A/5, Classe 1<sup>^</sup>, Consistenza 2 vani, Superficie Catastale  
48 mq, Rendita € 66,11;*
- 2) *Sono compresi i proporzionali diritti di condominio sulle parti comuni del  
fabbricato.*

In risposta al quesito, sulla base del "Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567 del c.p.c." redatto in data 15.10.2024 dal Dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA), con la certificazione riguardo a tutto il giorno 01.10.2024, contenuto nel fascicolo, si riferisce che al momento del pignoramento gli immobili sopra descritti risultavano essere di piena proprietà esclusiva del

Posto quanto precede, dopo aver esaminato la consistenza e le caratteristiche delle proprietà in stima, il sottoscritto ritiene che la vendita sia opportuno farsi in **UNICO LOTTO**.



**DESCRIZIONE**

*Beni di pertinenza del :*

*- per i diritti di piena proprietà.*

In Comune di Bastia Umbra, via Lago Persio n. 3, edificio cielo terra, in aderenza ad altri edifici, a destinazione residenziale, costituito da:

1. UNITA' IMMOBILIARE al piano terra, primo e secondo composta di fondo al piano terra, zona giorno al piano primo e zona notte al piano secondo collegate tra di loro da una scala interna ad esclusione del fondo provvisto di ingresso indipendente, per una superficie commerciale di circa mq 48;

L'edificio, che comprende la porzioni sopra descritte è stato edificato, presumibilmente, ante 1942 e non ha subito ulteriori varianti o quantomeno non si è a conoscenza.

La costruzione dell'edificio è stata realizzata con metodi costruttivi dell'epoca, la struttura in elevazione è costituita in muratura portante, parte a mattoni e pietra e parte intonacata.

Sembrerebbe che la parte superiore dell'edificio sia stata edificata in tempi successivi rispetto al piano terra poiché la parte muraria appare diversa rispetto alla parte sottostante.

Nel corso del sopralluogo si è constatato che l'unità immobiliare in stima si presenta in scadente stato di conservazione; l'ingresso al fondo, ubicato al piano terra, avviene attraverso una porta posta al di sotto della scala esterna che conduce al piano primo, ed è composto da un unico locale di altezza di circa ml 1,90 ed una superficie commerciale di circa mq 21,00; la pavimentazione è in monocottura, le pareti sono intonacate e tinteggiate ed è presente una piccola apertura con infisso in legno con vetro singolo. Per accedere al piano primo si deve salire una scala esterna, di esclusiva proprietà, dove, attraverso la porta d'ingresso principale, troviamo un locale adibito a zona giorno di superficie commerciale di circa mq 23,00, sempre nello stesso locale troviamo una scala interna che porta al secondo piano adibito a zona notte composto da camera e bagno con una superficie commerciale di circa 23,00 mq. Le finiture dei suddetti locali sono composte da pavimento in ceramica al piano primo e legno al piano secondo, gli infissi sono in legno con vetro camera mentre il bagno presenta pavimento e rivestimento in ceramica, i sanitari e le rubinetterie sono di discreta qualità e in discreto stato di conservazione, le porte interne sono di legno di normale fattura, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Detta unità è dotata dei seguenti impianti: elettrico, termico, idro-sanitario, fognario, tutti a norma con le leggi vigenti all'epoca della costruzione e/o ristrutturazione.



Per quanto sopra descritto e per maggiore esaustività circa le caratteristiche costruttive del fabbricato e le finiture, si rimanda alla documentazione fotografica (foto da n. 1 a n. 18) – (all. 4)

L'unità immobiliare, oggetto di stima, è localizzata nel centro storico di Bastia Umbra (PG) e più precisamente in via Lago Persio n. 11 e non come da visura catastale e atto di pignoramento che indica il civico n. 3.

Sono presenti, nelle immediate vicinanze, supermercati e infrastrutture che, di fatto, offrono all'immobile semplicità di accesso a tutti i servizi pari a una città e il vantaggio di collocarsi in un contesto urbano dalla media densità.

Per raggiungere il luogo dell'unità oggetto di pignoramento, dal centro storico di Bastia Umbra (Piazza Mazzini) si dovrà proseguire verso sud e dopo circa 160 ml, svoltando a sinistra, verso via Lago Persio si raggiungerà l'immobile oggetto di pignoramento.

### **COERENZE**

Il suddetto immobile confina con le particelle 130, 119, 120, 634 salvo altri.

### **DATI CATASTALI**

1. Immobile ubicato nel Comune di Bastia Umbra (PG), in via Lago Persio n. 3, piano T-1° e 2°, censito al Catasto Urbano di detto Comune al foglio n. 10, particella n. 129, categoria A/5, Classe 1^, consistenza 2 vani, Superficie catastale 48,00 mq, Rendita € 66,11;
  2. Sono compresi i proporzionali diritti di condominio sulle parti comuni del fabbricato.
- Il tutto di piena proprietà esclusiva del

Per l'individuazione del bene oggetto di perizia si allegano visure catastali e planimetrie dell'immobile rilasciati dall'Agenzia del Territorio di Perugia (all. 5).

### **STATO ATTUALE**

Al momento del sopralluogo l'immobile sopra descritto era occupato dal



## **GRAVAMI**

Dalle risultanze del certificato notarile contenuto nel fascicolo tecnico d'ufficio, il bene immobile in stima risulta gravato da:

- IPOTECA VOLONTARIA , Iscrizione nn. 38075/8615 del 08.11.2006, nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 03.11.2006 Rep. 21659/5732 Notaio Galletti Marco sede di Perugia a favore di BANCA PER LA CASA S.P.A. sede di Milano contro
- PIGNORAMENTO, trascrizione nn. 27085/20125 del 01.10.2024, nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 16.09.2024 Rep. 2416 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Perugia a favore di ALTEA SPV S.R.L. contro

Da un successivo esame aggiornato al 16/03/2026, non risultano nuovi gravami (all. 6)

## **INDAGINI URBANISTICHE**

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bastia Umbra (PG), lo scrivente CTU non otteneva nessun tipo di pratica edilizia poiché il fabbricato è antecedente all'anno 1942.

- Dagli accertamenti effettuati presso i competenti Uffici Tecnici del Comune di Bastia Umbra, è risultato che il bene pignorato non rientra tra quelli sottoposti a vincoli storici, artistici o di altra natura che comportino l'inalienabilità o indivisibilità del bene medesimo;
- In occasione del sopralluogo, si è eseguito un confronto tra la planimetria dell'unità abitativa, così come accatastata, e la situazione reale in essere. Dal confronto è emersa la non piena rispondenza tra quanto risulta riportato nella planimetria catastale e quanto risulta in opera.
- Sull'immobile non risultano gravare vincoli di tipo urbanistico "particolari" di alcun tipo.



### **PROVENIENZA**

A tutto il giorno 13.03.2026, gli immobili risultano di proprietà per i diritti di 1/1 di piena proprietà, del

### **CRITERIO ESTIMATIVO ASSUNTO**

Tenuto conto dell'ubicazione, dei pregi e dei difetti, dei criteri costruttivi e della vetustà, della superficie, della posizione, dell'orientamento, della visibilità e della facilità di accesso, si ritiene opportuno valutare il bene con un metodo sintetico-comparativo. La valutazione si basa sulla banca dati dell'Agenzia del Territorio, listino prezzi della Camera di Commercio di Perugia e del Borsino Immobiliare dell'Umbria (all. 7) rivalutata con beni analoghi, attraverso l'impiego dei parametri sopra elencati riferiti allo stesso momento, alle stesse condizioni e nello stesso Comune.

La valutazione comprensiva di diritti su parti comuni, sebbene consideri la superficie commerciale, è intesa a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto nel quale il bene si trova.

Lo scrivente, quindi, si è documentato sui valori a mq. applicati da esperti del settore immobiliare della zona, su quelli riportati nelle pubblicazioni specializzate e inoltre ha considerato le caratteristiche di abitazione di tipo civile della costruzione, e le caratteristiche residenziali della zona in cui è ubicata l'unità immobiliare.

### **VALUTAZIONE**

Le fonti per la ricerca dei valori di compravendita sono state, come detto in precedenza, la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio e, per controllo, il listino prezzi della Camera di Commercio di Perugia e il Borsino immobiliare dell'Umbria (all. 7).

Il valore a metro quadrato del bene ottenuto dalle fonti dovrà essere adattato, con l'uso di opportuni coefficienti aggiuntivi o detrattivi, alle reali condizioni e caratteristiche del bene.



Per la banca dati dell’Agenzia del Territorio, nella zona centrale del Comune di Bastia Umbra, nel primo semestre 2025, per abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione, il valore di mercato è compreso tra 780/1100 €/mq.

Per il listino immobiliare dell’Umbria, nella zona centrale del Comune di Bastia Umbra, nel IV° trimestre 2025, per abitazioni abitabili, il valore di mercato è tra 800/1300 €/mq mentre per le quotazioni del Borsino immobiliare dell’Umbria, il valore di mercato per abitazioni in stabili di 2° fascia, è tra 813/1021 €/mq

Per l’applicazione dei criteri di stima di cui sopra, si è proceduto alla determinazione della Superficie Lorda Vendibile ovvero della Superficie Commerciale, sulla base della configurazione e delle misure rilevate in loco e delle relative planimetrie dove, secondo la consuetudine del mercato degli immobili, per superficie lorda vendibile s’intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà muri confinanti con altre proprietà (cfr.: D.P.R. n. 138/98, all. C. – “Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”; Norma UNI 10750:2005 – “Servizi Agenzie Immobiliari”. Requisiti del Servizio paragrafo 4.4.2).

COMPONENTE	SUPERFICIE (mq)	COEFFICIENTE di NORMALIZZAZIONE	SUPERFICIE STANDARDIZZATA
Abitazione piano T-1°-2°	46,00	1,00	46,00
Pertinenze esclusive (non comunicanti)			
Fondo	21,00	0,50	10,50
		<b>TOTALE</b>	<b>56,50</b>
Superficie Commerciale in cifra tonda			mq 56,50

Riepilogando si ha:

- ✓ Valore di mercato Agenzia del Territorio = (€ 780 + € 1100)/2 = € 940,00
- ✓ Valore di mercato Camera di Commercio = (€ 800 + € 1300)/2 = € 1050,00
- ✓ Valore di mercato Borsino Immobiliare = (€ 813 + € 1021)/2 = € 917,00
- ✓ VALORE MEDIO STIMATO = € 969,00



In conformità a quanto sopra riportato, lo scrivente CTU, considerati complessivamente i coefficienti di differenziazione connessi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, ha ricavato il valore medio di mercato pari a € 929,00/mq di superficie lorda vendibile ovvero la superficie commerciale cui si ha:

Superficie commerciale	Valore unitario	Valore Immobile (in cifra tonda)
mq 56,50	€ 969,00/mq	€ 54.748,50

Va peraltro tenuto conto della vetustà dell'immobile, delle spese necessarie per la manutenzione dell'unità immobiliare riguardanti il tinteggio generale dell'intera unità immobiliare ed alcuni lavori che si rendono necessari per la piena vivibilità stessa e la necessità di presentare una Denuncia di Variazione Catastale per rendere conforme l'elaborato grafico con lo stato attuale dell'immobile, stimate in circa 14.000,00 che porta il valore dell'immobile ad € 40.748,50 arrotondato ad € 40.000,00 in cifra tonda.

Il valore di mercato, per i diritti di 1/1, elaborato secondo la stima sintetica comparativa è dunque pari a:

**€ 40.000,00 (Euro quarantamila/00) che rappresenta il prezzo base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita (lotto 1).**



**ELENCO DEGLI ALLEGATI**

- 1) Atto di compravendita ;
- 2) Inizio Operazioni Peritali;
- 3) Comunicazione IVG di “inizio operazioni peritali”;
- 4) Documentazione fotografica;
- 5) Documentazione catastale;
- 6) Certificato ipotecario speciale aggiornato;
- 7) Fonte pubblicazione prezzi;

Si allega inoltre dettaglio del calcolo del compenso e del rimborso spese.

\*\*\*

\*\*

Lo scrivente Consulente incaricato rassegna, con la presente relazione, l’incarico ricevuto, nel giusto convincimento di averlo correttamente eseguito e di aver fornito al Sig. Giudice, tutti gli elementi necessari e indispensabili richiesti per la stima degli immobili.

Si dichiara disponibile a corredare la presente relazione con eventuali integrazioni e ulteriori delucidazioni a riguardo.

Con il senso della migliore osservanza.

Perugia, 13 marzo 2026

In fede

Il CTU

Geom. Mauro Mandoloni

.....

