

DOTT. ANDREA ARCELLI  
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG  
TEL. 0755057550 - CELL. 3356186804  
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**

**All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione**

**Dott.ssa Sara Fioroni**

**Esecuzione Immobiliare n. 165/2025 R.G. promossa da**

**- DOVALUE Spa (per ITACA SPV Srl)**

**(Avv. Luca Patalini)**

**contro**

- -----

^^^^^^

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Perugia, 3 gennaio 2026

Il C.T.U.

Dott. Andrea Arcelli



DOTT. ANDREA ARCELLI  
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG  
TEL. 0755057550 - CELL. 3356186804  
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

Il sottoscritto Dott. Andrea Arcelli, nominato C.T.U. nell'E.I. in oggetto con provvedimento del 18.9.2025, ha accettato, con **invio telematico del 25.9.2025**, il seguente incarico:

*"Provveda l'esperto, prima di ogni altra attività, a controllare la completezza dei documenti di cui agli artt. 567 co. 2, 498 co. 2 e 599 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;*

*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;*

*provveda quindi:*

- 1)** *all'**esatta individuazione** dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la **natura** del diritto a ciascuno spettante e le rispettive **quote** di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;*
- 2)** *ad una **sommatoria 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;*

- 3)** *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 eseguiti;*
- 4)** *ad individuare lo **stato di possesso** del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che, in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;*
- 5)** *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 (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);*
- 6)** *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;*

**7)** *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;*

**8)** *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'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6.6.2001 n. 380 e degli eventuali costi della stessa che potranno essere considerati nella stima del valore; 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'art. 40, co. 6 della Legge 28.2.1985 n. 47 ovvero dell'art. 46, co. 5 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6.6.2001 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;*

- 9)** *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 in numero minore possibile, in modo da contenere costi ed operazioni). 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 l'autorizzazione al G.E. a procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 10)** *alla **descrizione analitica** di 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, ecc.) 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.);*

**11)** *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;*

**12)** *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;*

**13)** *ad accertare, con adeguata motivazione, il **valore di mercato** dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizione 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 l'assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso sia compreso nello stesso lotto;*

**14)** *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 a*

*esprimere il proprio motivato parere sulla **comoda divisibilità** del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; 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;*

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

**16)** *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 a.r., previa comunicazione al G.E. dell'intenzione di procedere all'accesso forzoso;*

**17)** *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.);*

**18)** *in caso di oggettiva 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 dell'udienza per*

DOTT. ANDREA ARCELLI  
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG  
TEL. 0755057550 - CELL. 3356186804  
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

*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 l'eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori.*

*L'esperto, terminata la relazione, come previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c., dovrà **inviare copia** ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nel termine di almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii.*

*Nello stesso termine sino a 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. con il presente provvedimento il perito dovrà provvedere al deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione dei seguenti atti:*

*-quale atto principale la perizia, in formato rigorosamente PDF nativo testuale (e non quindi scannerizzato), senza allegati;*

*-in allegato, un'ulteriore copia della perizia, in file denominato "Perizia" in formato Word contenente la relazione peritale;*

*-in allegato, un'ulteriore copia della perizia denominata "copia perizia Privacy", con omissis dei dati personali del debitore e di eventuali terzi (anche dalle fotografie, con appositi oscuramenti);*

*-gli allegati alla perizia quali singoli allegati, ciascuno denominato con descrizione sintetica*

DOTT. ANDREA ARCELLI  
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG  
TEL. 0755057550 - CELL. 3356186804  
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

*del documento (le fotografie potranno essere contenute in un unico file);*

*-quale ulteriore eventuale allegato, in formato Word, bozza di ordinanza di vendita in cui dovranno essere riportati per ciascun lotto i seguenti dati: la corretta e attuale indicazione dei dati catastali, dei confini, dell'ubicazione degli immobili, l'esatta descrizione dei diritti che vengono posti in vendita, precisando per ciascuno immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascuno esecutato con l'indicazione sintetica della presenza di eventuali vincoli o gravami giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità o meno di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, lo stato di occupazione e gli estremi dell'eventuale titolo di occupazione (contratto di affitto o locazione).*

*Contestualmente al deposito telematico l'esperto dovrà riconsegnare in Cancelleria la eventuale documentazione tecnica in suo possesso (e comunque non oltre 7 giorni oltre lo stesso).*

*In assenza di provvedimenti espressi dal G.E. o di altri giudici competenti, il perito estimatore non potrà interrompere o sospendere le operazioni peritali neppure in presenza di richiesta delle parti o di terzi.*

*AUTORIZZA il C.T.U., al fine dell'incarico conferito, ad accedere ad ogni documento mancante concernente gli immobili pignorati, necessario o utile per l'espletamento dell'incarico (con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile), in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, acquisendone anche copia semplice, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla L. 31/12/96 n. 675 come modificata; autorizza altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo agli esecutati ovvero all'occupante l'immobile pignorato.*

*AVVISA le parti che copia della perizia sarà loro inviata dal perito al momento del deposito a mezzo pec ovvero, se non sia possibile, a mezzo posta ordinaria. Ai sensi*

*dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. le parti potranno, sino a 15 giorni prima dell'udienza, inviare note di osservazioni alla relazione di stima direttamente all'esperto estimatore con gli stessi mezzi; in tal caso l'esperto dovrà comparire all'udienza per rendere i chiarimenti, come espressamente previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*

*AVVISA le parti che, qualora abbiano provveduto nel termine sopra indicato a trasmettere le osservazioni al perito, è consentito loro depositare tali osservazioni telematicamente in tempo utile per l'udienza,*

*AVVERTE le parti medesime che, in mancanza dell'invio all'esperto delle note nel termine indicato, di contro, non potranno essere formulate osservazioni alla perizia che possano richiedere chiarimenti da parte dell'esperto.*

o o o o o

La presente relazione si articola nei seguenti paragrafi:

<b>OPERAZIONI PERITALI</b>	pag. 11
<b>DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. E SUCC. MODD.</b>	pag. 12
<b>RELAZIONE DI STIMA</b>	
1. Sommara elencazione e descrizione sintetica	pag. 13
2. Individuazione catastale	pag. 13
3. Titolo di proprietà	pag. 14
4. Stato di possesso	pag. 14
5. Formalità, vincoli e oneri	pag. 15
6. Informazioni condominiali	pag. 15
7. Precedenti proprietari e individuazione catastale nel ventennio	pag. 16
8. Situazione urbanistica e vincoli	pag. 16
9. Regolarità edilizia e agibilità	pag. 17
10. Descrizione analitica	pag. 18

11. Formazione di uno o più lotti	pag. 23
12. Valore di mercato	pag. 23
13. Comoda divisibilità	pag. 23
14. Allegati	pag. 24
15. Invio copia della perizia	pag. 25
16. Accesso agli immobili	pag. 25
17. Richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali	pag. 25
18. Osservanza del termine di deposito	pag. 25
<b>RIEPILOGO</b>	pag. 26

^^^^^^

^^^^

### **OPERAZIONI PERITALI**

Le **operazioni peritali si sono aperte il 21.10.2025** alle ore 8.30 presso lo studio del C.T.U. a Perugia in via Settevalli 133/C, come da comunicazione inviata il 26.9.2025 per pec al creditore procedente e per raccomandata<sup>1</sup> ar all'esecutata nonché per conoscenza, sempre tramite pec, all'I.V.G. (allegato n. 1). Con la comunicazione è stata richiesta alle parti copia degli eventuali contratti di affitto e dei documenti comprovanti la regolarità catastale ed edilizia del bene. All'incontro del 21.10.2025 non sono intervenute le parti né propri rappresentanti.

Le operazioni peritali hanno poi richiesto:

- **sopralluogo del 21.10.2025** alle ore 9.30, notificato insieme all'inizio o.p., nel corso del quale il C.T.U. ha visionato il bene pignorato, rappresentato da un appartamento facente parte di un edificio plurifamiliare in Bastia Umbra, via Luigi Galvani 3, alla presenza di -----

-----, incaricata dall'esecutata, e del rappresentante dell'I.V.G.;

- accessi presso l'**Agenzia delle Entrate di Perugia, Sezione Registri Immobiliari**, per visionare i titoli di provenienza dei beni e per effettuare un'ispezione aggiornata della proprietà;
- accessi presso l'**Agenzia delle Entrate di Perugia, Area Servizi Catastali**, per scaricare i documenti catastali dei beni pignorati;
- contatti epistolari con l'**Agenzia delle Entrate di Perugia, Area Registrazione Atti**, per richiedere una certificazione relativa a eventuali contratti di locazione;
- accessi al **Settore Edilizia** del Comune di Bastia Umbra per verificare la destinazione urbanistica e i permessi edilizi e sanitari dei beni previa richiesta di accesso atti amministrativi.

^^^^^

^^^^

#### **DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. E SUCC. MODD.**

Il fascicolo di causa contiene la seguente documentazione ex art. 567

c.p.c. e succ. modd.:

- mutuo fondiario atto Pettinacci n. 232675 del 15.2.2007;
- atto di precetto di pagamento del 15.5.2025 con notifica all'esecutata;
- atto di pignoramento immobiliare del 12.8.2025 con notifica all'esecutata;
- iscrizione a ruolo della procedura esecutiva del 5.9.2025;
- nota di trascrizione di pignoramento immobiliare n. 18324 r.p. del 3.9.2025 depositata l'8.9.2025;
- istanza di vendita dell'8.9.2025 del creditore procedente;

- certificazione notarile del Dott. Niccolò Tiecco dell'8.9.2025 riferita al  
5.9.2025, depositata l'8.9.2025.

^^^^^^

^^^^

### **RELAZIONE DI STIMA**

^^^^^^

#### **1. Sommatoria elencazione e descrizione sintetica**

**Diritti di piena proprietà esclusiva su appartamento in edificio  
plurifamiliare in Comune di Bastia Umbra, via Luigi Galvani 3.**

^^^^^^

#### **2. Individuazione catastale**

I beni pignorati sono indicati **nell'atto di pignoramento  
immobiliare n. 3687 del 20.8.2025 trascritto con nota n. 18324 r.p. del  
3.9.2025 a favore di Itaca SPV Srl e contro -----.**

I beni sono individuati in catasto come segue:

<b><u>DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' ESCLUSIVA</u></b>								
<b>SPETTANTI A</b>								
<b>----- PER 1/1 (CF -----)</b>								
<b>su</b>								
<b>appartamento in edificio plurifamiliare in Comune di Bastia Umbra, via Luigi Galvani 3</b>								
<b>Comune di Bastia Umbra</b>								
<b><u>Rif.</u></b>	<b><u>Cat.</u></b>	<b><u>Foglio</u></b>	<b><u>Part./ Sub.</u></b>	<b><u>Categoria</u></b>	<b><u>Classe</u></b>	<b><u>Consist.</u></b>	<b><u>Sup. cat.</u></b>	<b><u>R.C.</u></b>
<b>A/1</b>	F	11	461/18	A/2	3	2,5 vani	49 mq	187,22
L'intestazione catastale della particella sopra elencata è: ----- -----, propr. per 1/1.								
La part. 461 del C.F. è formata in totale da 8 u.i.u. (5 abitazioni e 3 garage) con beni comuni non censibili identificati dal sub. 16 della part. 461 e dalla part. 3162; nella mappa del C.T. l'edificio è individuato dalla part. 461 (E.U. di 160 mq) mentre il b.c.n.c. part. 3162 è individuato dal medesimo mappale (E.U. di 65 mq).								
Confini: -----, salvo altri.								

In allegato n. 2 è prodotta la documentazione catastale.

Nella mappa del C.T. (si veda di seguito l'estratto) l'edificio individuato con la part. 461 è correttamente graficizzato. La planimetria catastale della part. 461/18 del C.F. è conforme alla situazione effettiva della unità immobiliare. E' agli atti l'elaborato planimetrico che tuttavia negli aggiornamenti del 18.12.2007 e del 28.8.2008 non graficizza il sub. 18 che era invece riportato negli elaborati planimetrici del 23.7.2003 e del 2.9.2005.



*Estratto di mappa C.T. part. 461*

^^^^^^

### **3. Titolo di proprietà**

Il pignoramento colpisce i diritti di piena proprietà spettanti a -----  
----- a cui sono pervenuti con atto Pettinacci del 15.2.2007 n. 232674  
trascritto il 17.3.2007 al n. 5362 r.p.

^^^^^^

### **4. Stato di possesso**

La proprietà evidenzia un non utilizzo protratto da alcuni anni ed è nella disponibilità dell'esecutata che risiede in altro luogo. Non risultano contratti di locazione stipulati dall'esecutata (si veda attestato rilasciato dall'Agenzia delle Entrate in allegato n. 3/a).

In allegato n. 3/b si produce il certificato di residenza storico dell'esecutata rilasciato dal Comune di Bastia Umbra.

^^^^^

### **5. Formalità, vincoli e oneri**

Dalla documentazione ex art. 567 c.p.c. aggiornata al 5.9.2025 e dalle ulteriori indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia a tutto il 10.12.2025 risultano (documentazione ipotecaria in allegato n. 4):

#### **Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

//

#### **Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura**

##### Trascrizioni

- **n. 18324 r.p. del 3.9.2025** a favore di Itaca SPV Srl e contro -----  
----- per pignoramento immobiliare.

##### Iscrizioni Ipotecarie

- **n. 2397 r.p. del 17.3.2007** a favore di Unicredit Banca per la Casa Spa e  
contro ----- per ipoteca volontaria per € 184.000,00.

^^^^^

### **6. Informazioni condominiali**

L'appartamento pignorato fa parte di un edificio plurifamiliare formato da 5 unità abitative per il quale non risulta costituito condominio.

^^^^^

## **7. Precedenti proprietari e individuazione catastale nel ventennio**

Il bene oggetto del presente procedimento ha subito i seguenti trasferimenti di proprietà e modifiche di individuazione catastale nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento avvenuta il 3.9.2025:

- al **3.9.2005** l'appartamento pignorato era già individuato dalla part. 461/18, originata dalla D.V. n. 17029 del 2.9.2005 per frazionamento della originaria part. 461/15 a cui ha fatto seguito la D.V. n. 17031, sempre del 2.9.2005, per diversa distribuzione degli spazi interni; alla stessa data del 3.9.2005 la part. 461/18 era di proprietà di -----  
----- che aveva acquistato la part. 461/15 con atto Pettinacci n. 216612 del 17.2.2005 trascritto il 21.3.2005 al n. 5762 r.p.;
- il **15.2.2007** l'immobile pignorato è stato acquistato da -----  
----- con atto Pettinacci n. 232674 trascritto il 17.3.2007 al n. 5362 r.p.

Per quanto esposto:

- **esistono regolari trascrizioni a favore dell'esecutata sul bene pignorato;**
- **il bene pignorato è correttamente individuato al catasto.**

^^^^^

## **8. Situazione urbanistica e vincoli**

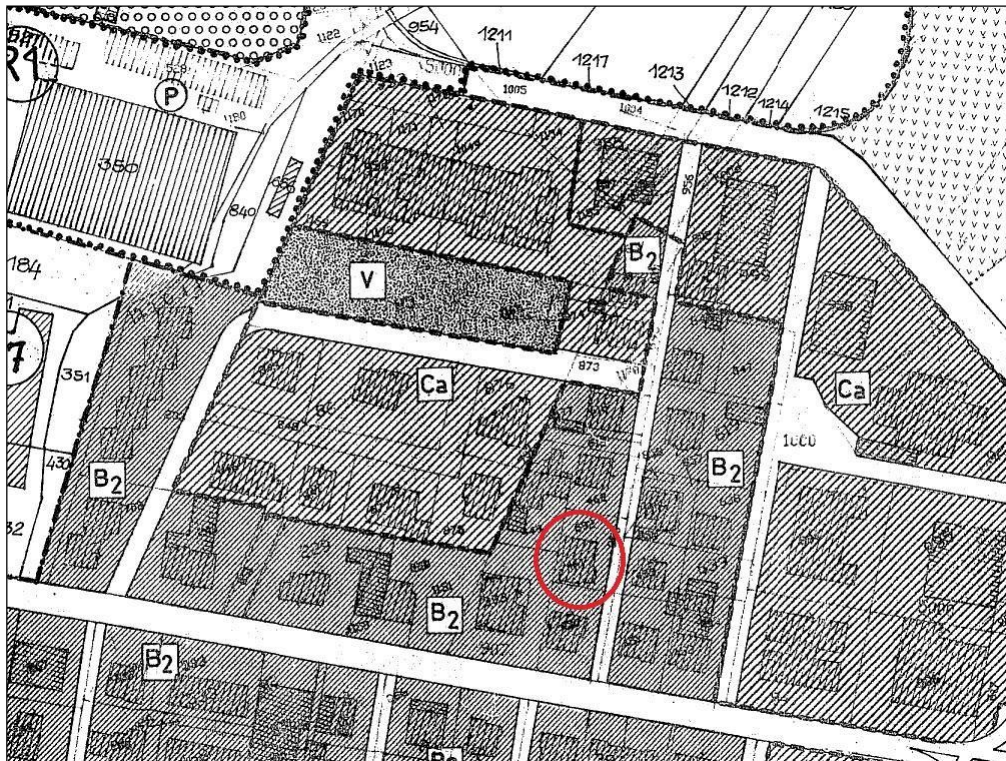
L'appartamento pignorato è compreso nel vigente PRG parte operativa, in **Zona di Completamento B2** con indice di fabbricabilità fondiaria di 1,5 mc/mq e altezza max degli edifici pari a m 9,50 (art. 6 NTA).

L'immobile non ricade in zona soggetta a vincoli.

ooo

ooo

16



PRG parte operativa

^^^

## **9. Regolarità edilizia e agibilità**

Su istanza di accesso atti protocollata dal Comune di Bastia Umbra al n. 39572 del 29.10.2025 – allegato n. 5/a) è stata rilasciata la seguente documentazione relativa ai titoli abilitativi e sanitari:

- **Licenza Edilizia n. 13 del 12.1.1966** a nome -----  
----- per la costruzione dell'edificio di via Luigi Galvani 3; i grafici approvati evidenziano difformità nella realizzazione del terzo piano, destinato a soffitta, di cui non viene riportata la planimetria (allegato n. 5/b con grafici);
- **Abitabilità n. 180 del 9.10.1969** a nome -----  
----- relativa alla L.E. n. 13/66 (allegato n. 5/c);
- **Concessione Edilizia in sanatoria n. 1778 del 27.12.1988** (prot. n.

16260) a nome ----- per, tra l'altro, sopraelevazione e cambio di destinazione ad abitazione di parte della soffitta del terzo piano (allegato n. 5/d con grafici); la porzione oggi individuata dal sub. 18, a seguito di tale titolo abilitativo, assumeva in parte la destinazione ad abitazione e in parte rimaneva a soffitta;

- **Denuncia di Inizio Attività prot. n. 12737 del 18.5.2005** a nome ----  
----- per cambio di destinazione ad abitazione della parte dell'appartamento pignorato ancora a soffitta e creazione dell'unità immobiliare sub. 18 per frazionamento del sub. 15 (allegato n. 5/e con grafici e relazione);
- **Agibilità parziale n. 92 del 25.11.2005** a nome ----- relativa alla D.I.A. prot. n. 12737/05 (allegato n. 5/f).

**L'appartamento pignorato risulta conforme ai titoli abilitativi rilasciati e in possesso di agibilità ad uso abitativo.**

^^^^^

#### **10. Descrizione analitica**

(documentazione fotografica in allegato n. 6)

La proprietà è in Comune di Bastia Umbra, via Luigi Galvani 3; è ubicata in **zona** di espansione dell'abitato di Bastia Umbra sviluppatasi attorno agli anni '60 nei pressi di via Roma, direttrice che collega il centro comunale a Santa Maria degli Angeli; è raggiungibile attraverso viabilità comunale in discrete condizioni; buona la dotazione di servizi della zona; sufficienti le possibilità di parcheggio.

ooo

ooo



*Sovrapposizione mappa catastale e foto aerea da Formaps*

Il cespite è rappresentato da un appartamento facente parte di un **edificio plurifamiliare** costruito alla fine negli anni '60 che si articola su 4 piani fuori terra per un totale di 5 abitazioni e 3 garage. L'edificio ha struttura verticale in muratura con rivestimento esterno del piano terra in pietrame e dei piani superiori in parte in mattoni faccia vista, in parte con intonaco non tinteggiato; i solai sono in laterocemento; il tetto ha copertura in coppi e tegole con grondaie e canali discendenti.

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo



*Edificio di via Luigi Galvani 3*

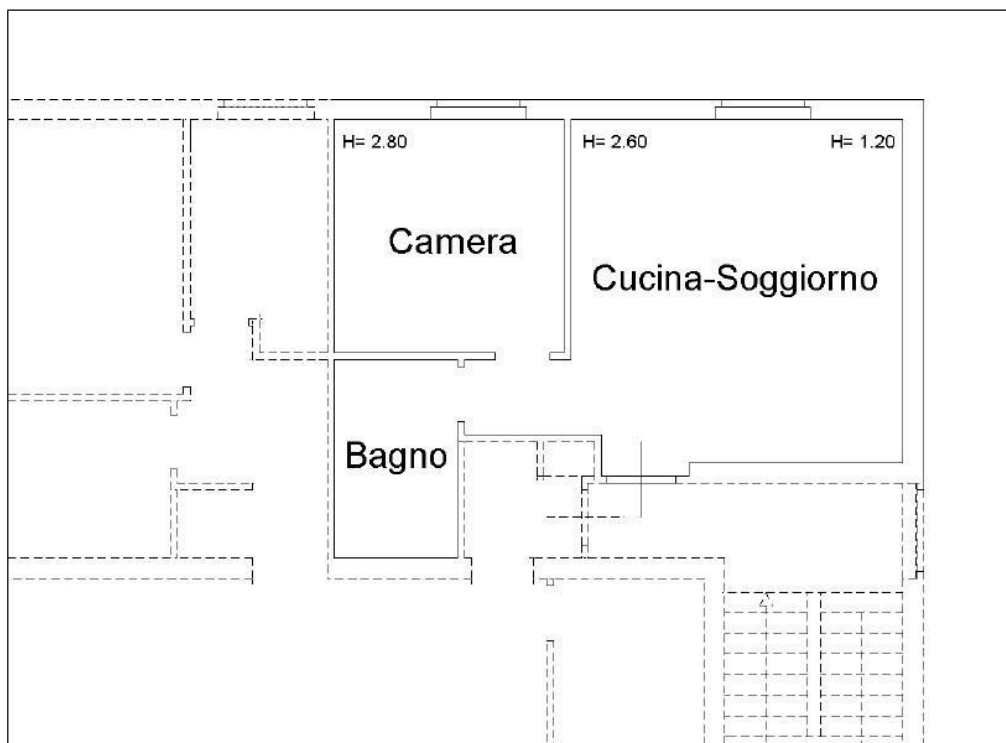
L'appartamento (**part. 461/18** - superficie lorda 47,00 mq) è situato al terzo piano ed è raggiungibile da scale comuni interne alle quali si accede attraverso un portone che si affaccia su via Galvani; come visto illustrando i titoli edilizi rilasciati, l'appartamento è stato ricavato dal frazionamento di un preesistente appartamento a sua volta originato dal cambio di destinazione dell'originaria soffitta. L'edificio non dispone di ascensore.

All'appartamento si accede attraverso un piccolo disimpegno in comune con l'appartamento adiacente (sub. 17); è formato da soggiorno con angolo cottura, camera e servizio igienico; il soggiorno è a tetto (altezza minima di 1,20 m e massima di 2,60 m) con evidenza di rilevanti infiltrazioni di acqua che necessitano di interventi di manutenzione, la camera e il servizio igienico hanno soffitto piano.

ooo

ooo

20



*Planimetria catastale appartamento 461/18*

L'appartamento dispone internamente di pareti intonacate, porte in legno tamburato, finestre con doppi vetri nella camera e nel soggiorno (quest'ultima di piccole dimensioni), avvolgibili in plastica nella finestra della camera, lucernario nel soggiorno con evidenza di infiltrazioni di acqua piovana, pavimenti in laminato effetto legno; il servizio igienico è dotato di lavabo, tazza, bidet e piatto doccia con piastrelle alle pareti. Sono presenti gli impianti idraulico da acquedotto con allaccio alla fognatura comunale, elettrico e termico con caldaia autonoma a metano ed elementi radianti in alluminio in tutte le stanze con termoarredo nel servizio igienico.

Tutte le finiture e gli impianti, dei quali non è stato possibile accertare la funzionalità perché staccati, si presentano in cattive condizioni di conservazione e richiedono anch'essi interventi di manutenzione.

ooo

ooo

In conclusione:

l'appartamento è ubicato in zona di sufficienti condizioni abitative con disponibilità di buoni servizi; l'edificio di cui fa parte ha ordinario pregio architettonico; le condizioni strutturali dell'edificio appaiono sufficienti; le condizioni di conservazione delle parti comuni sono mediocri, quelle specifiche dell'appartamento pignorato sono cattive con necessità di manutenzione in particolare per le infiltrazioni di acqua dal tetto e dal lucernario e per la sistemazione di finiture e impianti; l'appartamento dispone di parte giorno a tetto con altezza minima di m 1,20 e massima di m 2,60.

ooo

Si precisa che allo scrivente non risulta l'esistenza di attestato di qualificazione energetica di cui al D.Lgs. 192/2005 e succ. modd.

ooo

Le dimensioni lorde dell'appartamento (superficie comprensiva dell'ingombro dei muri esterni e interni e di metà di quelli a confine con altre unità immobiliari e parti comuni nonché altezza), determinate in base alle planimetrie catastali e verificate sul posto, sono le seguenti:

<u>Destinazione</u>		<u>Superficie commerciale lorda mq</u>	<u>Superficie comm. totale mq (arrot.)</u>	<u>Altezza m</u>
<b>Appartamento</b>	Soggiorno	29,40	47	1,20-2,60
	Camera	12,50		2,80
	Servizio igienico	5,50		2,55

La misura del soggiorno, pari a 29,40 mq, comprende anche la porzione di altezza inferiore a 1,50 m.

^^^^^

### **11. Formazione di uno o più lotti**

La vendita viene effettuata in un unico lotto.

^^^^^^

### **12. Valore di mercato**

La stima è effettuata adottando il metodo sintetico comparativo, consistente nel determinare il valore unitario del bene in base ai prezzi pagati per immobili simili assumendo come parametro la superficie commerciale totale e facendo riferimento alle caratteristiche estrinseche, intrinseche e giuridiche dei beni.

Si precisa che:

- il valore unitario è riferito alla superficie commerciale misurata in mq;
- viene operata una riduzione del 7,5% dovuta alle specifiche condizioni della vendita nel processo esecutivo (assenza di garanzia per vizi).

<b>LOTTO UNICO</b>										
<b><u>DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' ESCLUSIVA</u></b>										
<b>SPETTANTI A</b>										
<b>----- PER 1/1 (CF -----)</b>										
<b>Appartamento in edificio plurifamiliare in Comune di Bastia Umbra, via Luigi Galvani 3 - C.F. Fg. 11, part. 461/18</b>										
<b>Appartamento</b>	€/mq	700,00	x	mq	47	=	€	32.900,00	€	32.900,00
Totale (a)									€	32.900,00
Riduzione del 7,5% per vendita giudiziaria su totale (a)									€	2.467,50
Totale (b)									€	30.432,50
Detrazione per arrotondamento									€	32,50
<b>Valore base</b>									<b>€</b>	<b>30.400,00</b>
<b>euro trentamilaquattrocento/00</b>										

^^^^^^

### **13. Comoda divisibilità**

Il pignoramento colpisce i diritti di piena proprietà esclusiva e di conseguenza non è necessario ricorrere a divisione.

^^^^^

#### **14. Allegati**

n. 1 - Comunicazione alle parti del 26.9.2025 di inizio o.p. e sopralluogo

n. 2 - Documentazione catastale

2/a - Visura storica per immobile: C.F. - Fg. 11, part. 461/18

2/b - Visura storica per immobile: C.T. - Fg. 11, part. 461

2/c - Vax: C.T. - Fg. 11, part. 461

2/d - Elaborato planimetrico del 23.7.2003: C.F. - Fg. 11, part. 461

2/e - Elaborato planimetrico del 2.9.2005: C.F. - Fg. 11, part. 461

2/f - Elaborato planimetrico del 18.12.2007: C.F. - Fg. 11, part. 461

2/g - Elaborato planimetrico del 28.8.2008: C.F. - Fg. 11, part. 461

2/h - Elenco subalterni: C.F. - Fg. 11, part. 461

2/i - Planimetria: C.F. - Fg. 11, part. 461/18

n. 3 - Documentazione possesso

3/a - Attestato Agenzia Entrate su contratti locazione -----

-----

3/b - Certificato di residenza storico -----

n. 4 - Documentazione ipotecaria

- Ispezione -----

n. 5 - Documentazione edilizia

5/a - Ricevuta accesso atti prot. n. 39572 del 29.10.2025

5/b - L.E. n. 13/66 con grafici

5/c - Abitabilità n. 180/69

5/d - C.E. in sanatoria prot. 1778/88 con grafici

5/e - D.I.A. prot. n. 12737/05 con grafici e relazione

5/f - Agibilità parziale n. 92/05

n. 6 - Documentazione fotografica

n. 7 - Ricevute invio C.T.U. al creditore precedente e all'esecutata

^^^^^

### **15. Invio copia della perizia**

Copia della presente perizia è stata inviata per pec al creditore precedente e all'I.V.G. (per conoscenza) e all'esecutata per raccomandata agli indirizzi:

- Avv. Luca Patalini - luca.patalini@avvocatiperugiapec.it

-----

-----

- ivgumbriaimmobili@pec.it

(ricevute in allegato n. 7).

^^^^^

### **16. Accesso agli immobili**

Il C.T.U. ha effettuato accessi all'immobile pignorato il 21.10.2025 (esterno e interno).

^^^^^

### **17. Richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali**

Non è stata avanzata richiesta di sospensione delle operazioni peritali.

^^^^^

### **18. Osservanza del termine di deposito**

La perizia viene depositata nei termini con invio telematico odierno.

^^^^^

^^^^

DOTT. ANDREA ARCELLI  
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG  
TEL. 0755057550 - CELL. 3356186804  
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

^^^

^^^

^^^

DOTT. ANDREA ARCELLI  
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG  
TEL. 0755057550 - CELL. 3356186804  
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

**RIEPILOGO**

**Atto di pignoramento immobiliare n. 3687 del 20.8.2025 trascritto con nota n. 18324 r.p. del 3.9.2025 a favore di Itaca SPV Srl e contro -----**

ooo

**LOTTO UNICO**

**DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' ESCLUSIVA**

**SPETTANTI A**

**----- PER 1/1 (CF -----)**

**su**

**appartamento in edificio plurifamiliare in Comune di Bastia Umbra,  
via Luigi Galvani 3**

**Comune di Perugia**

<b><u>Rif.</u></b>	<b><u>Cat.</u></b>	<b><u>Foglio</u></b>	<b><u>Part./ Sub.</u></b>	<b><u>Categoria</u></b>	<b><u>Classe</u></b>	<b><u>Consist.</u></b>	<b><u>Sup. cat.</u></b>	<b><u>R.C.</u></b>
<b>A/1</b>	<b>F</b>	<b>11</b>	<b>461/18</b>	<b>A/2</b>	<b>3</b>	<b>2,5 vani</b>	<b>49 mq</b>	<b>187,22</b>

La part. 461 del C.F. è formata in totale da 8 u.i.u. (5 abitazioni e 3 garage) con beni comuni non censibili identificati dal sub. 16 della part. 461 e dalla par. 3162; nella mappa del C.T. l'edificio è individuato dalla part. 461 (E.U. di 160 mq) mentre il b.c.n.c. part. 3162 è individuato dal medesimo mappale (E.U. di 65 mq).

Confini: parti comuni, salvo altri.

**Valore base € 30.400,00 (euro trentamilaquattrocento/00)**

^^^^^

A parte è prodotto il bando di vendita.

^^^^^

^^^^

Con quanto riferito si ritiene assolto l'incarico ricevuto.

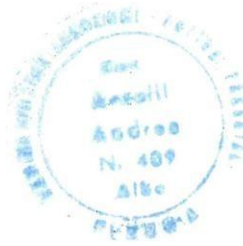
^^^^

Perugia, 3 gennaio 2026

Il C.T.U.

Dott. Andrea Arcelli

DOTT. ANDREA ARCELLI  
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG  
TEL. 0755057550 - CELL. 3356186804  
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it



*Andrea Arcelli*