

## **TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**

**Consulenza Tecnica di Ufficio nella Esecuzione Immobiliare n. 72/2025**

(creditore procedente)

**contro**

(debitore esecutato)

**G. E. Dr.ssa S. Fioroni**

**C.T.U. Dr. Agr. Alessandro Berna**

### **INDICE**

- 1     PREMESSA
- 2     DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI
- 3     DESCRIZIONE CATASTALE, INTESTAZIONE E CONFINI
- 4     TITOLO DI PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO
- 5     FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI
- 6     ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE
- 7     PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO
- 8     VERIFICA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA
- 9     FORMAZIONE DEI LOTTI
- 10    DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI
- 11    VALUTAZIONE
- 12    ELENCO ALLEGATI



## 1. PREMESSA

Il sottoscritto Dr. Agr. Alessandro Berna, con provvedimento del 24 giugno 2025, veniva nominato dal G.E. Dr.ssa S. Fioroni Consulente Tecnico di Ufficio nell'esecuzione immobiliare in epigrafe.

Il quesito che il G.E. ha posto all'esperto è stato il seguente:

*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., 498 co 2, 599 co 2, segnalando immediatamente senza attendere quindi la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei; esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, dell'inizio delle operazioni peritali e di rispondere ai seguenti quesiti:*

*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, l'inizio delle operazioni peritali da intraprendersi entro 30 giorni dall'avvenuta accettazione 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 esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le relative 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, civico, piano, even-*

*tuale 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 esecutati;*

*- 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;*

*- 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 proter 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);*
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- 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 l'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, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 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 ed le eventuali attività necessarie per il frazionamento, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E di procedere ad effettuarlo 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 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.),*
- *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;*
- *che risulti l'informazione 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 al bene pi-*

gnorato;

- *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;*

- *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, autorizzando sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica ed di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invito 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 segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti estimatori.*

Il termine per il deposito della perizia è stato disposto in almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 24 marzo 2026 alle ore 9:00.

In data 24 giugno 2025 il CTU accettava l'incarico ricevuto.

In data 27 giugno 2025 fissava l'inizio delle operazioni peritali ed il sopralluogo, assieme all'incaricato dell'IVG di Perugia (con accordo telefonico precedente), per il giorno 8 luglio 2025 alle ore 14:45, dandone comunicazione alle parti a mezzo pec e lettera A/R. Successivamente, da contatti telefonici ricevuti dal legale rappresentante della società debitrice, veniva chiesto di poter posticipare il sopralluogo al giorno 18 luglio 2025 alle ore

14:30, per impossibilità dello stesso di poter presenziare alla data ed all'orario stabiliti in precedenza.

Il giorno 18 luglio 2025 alle ore 14:30, lo scrivente CTU si recava presso il luogo dove sono ubicati gli immobili oggetto di esecuzione, alla presenza del Sig.

(incaricato IVG di Perugia), e delle Sig.re (locatarie degli immobili oggetto di esecuzione), effettuando il sopralluogo ed i rilievi necessari.

Il CTU ha quindi provveduto ad eseguire gli opportuni riscontri di tipo catastale, ipotecario ed urbanistico in riferimento agli immobili pignorati.

A completamento delle operazioni, sono stati eseguiti sondaggi per verificare la vivacità del mercato degli immobili del tipo trattato, nella zona dove questi sono ubicati. Ha proceduto infine ed in modo analitico alla stesura della presente relazione peritale.

## **2. DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI**

Gli immobili oggetto di pignoramento sono rappresentati da numero due porzioni di fabbricato ad uso abitazione, oltre a proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali (bene A e B), il tutto ubicato nel Comune di Perugia (PG), frazione Ponte Pattoli, via Giovanni Amendola, civici n. 74 e 76.

## **3. DESCRIZIONE CATASTALE, INTESTAZIONE E CONFINI**

Dall'esame dell'atto di pignoramento si è ottenuta una prima individuazione degli immobili che sono ubicati e censiti nel Comune di Perugia (PG), frazione Ponte Pattoli, via Giovanni Amendola, civici n. 74 e 76.

BENE A

### **N.C.E.U. del Comune di Perugia (PG):**

– **particella n. 80, subalterno n. 8 del foglio n. 124**, intestata a

codice fiscale

per il diritto di piena proprietà

dell'intero e per la quota di 1/1 (cfr. estratto di mappa, visura per immobile, planimetria

u.i.u. allegati n. 3-5-6), con le seguenti caratteristiche:

FGL	PRTC	SUB.	CAT.	CL.	CONS.	SUP. CAT.	RENDITA
124	80	8	A/3	7	2,5 vani	49 m <sup>2</sup>	€ 154,94

I confini sono: stessa ditta, corte, vano scala, salvo altri.

Il confronto tra la situazione riportata nella planimetria e nella visura catastale e lo stato di fatto, al fine di una esatta individuazione dell'immobile, necessaria per la stipula dell'atto di trasferimento, evidenzia la non corrispondenza tra quanto dichiarato e quanto rilevato, per una lieve difformità rappresentata dalla presenza di una colonna sporgente dallo spigolo della camera da letto in corrispondenza del vano scala.

BENE B

**N.C.E.U. del Comune di Perugia (PG):**

– **particella n. 80, subalterno n. 7 del foglio n. 124**, intestata a

..... codice fiscale ..... per il diritto di piena proprietà

dell'intero e per la quota di 1/1 (cfr. estratto di mappa, visura per immobile, planimetria

u.i.u. allegati n. 3-5-6), con le seguenti caratteristiche:

FGL	PRTC	SUB.	CAT.	CL.	CONS.	SUP. CAT.	RENDITA
124	80	7	A/3	4	3 vani	61 m <sup>2</sup>	€ 185,92

I confini sono: stessa ditta, corte, salvo altri.

Il confronto tra la situazione riportata nella planimetria e nella visura catastale e lo stato di fatto, al fine di una esatta individuazione dell'immobile, necessaria per la stipula dell'atto di trasferimento, evidenzia la non corrispondenza tra quanto dichiarato e quanto rilevato, per una lieve difformità in corrispondenza del locale ripostiglio e bagno dove risulta non rappresentata la nicchia che ospita il box doccia, e risulta assente la rientranza

nella parte terminale del locale ripostiglio.

Si precisa che l'immobile, cui appartengono le unità immobiliari sopradette (bene A e B), è così censito:

**N.C.T. del Comune di Perugia (PG):**

– **particella n. 80 del foglio n. 124** (cfr. estratto di mappa e visura per immobile allegati n. 3-4):

FGL	PRTC	QUALITÀ	CL.	SUPERF.	REDD.DO.	REDD.AG.
124	80	<u>Fu d'Accert</u>	-	0.02.00	-	-

**4. TITOLO DI PROPRIETA' E STATO DI POSSESSO**

Gli immobili oggetto di esecuzione, sono di unica ed esclusiva proprietà della \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, per il diritto di piena proprietà dell'intero e per la quota di 1/1, a seguito dell'atto di compravendita a rogito Notaio Dr. Biavati Mario in data 28 febbraio 2005, trascritto a Perugia in data 4 marzo 2005 ai nn. 8230/4710 (bene A e B); i beni A e B risultano occupati rispettivamente dalle Sig.re \_\_\_\_\_ (cfr. esito accesso atti agenzia delle entrate allegato n. 11).

**5. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI**

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, a nome di \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura, sui beni oggetto di esecuzione, a tutto il giorno 25 agosto 2025, sono i seguenti:

- atto esecutivo o cautelare, trascritto in data 5 giugno 2025 ai nn. 15758/11635, na-

scente da verbale di pignoramento del giorno 8 aprile 2025, Unep Tribunale di (

rep. n. 1019: a favore di \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_ e contro

\_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_ gravante sui diritti di

piena proprietà dell'intero per la quota di 1/1 dei beni A e B;

- ipoteca giudiziale iscritta il giorno 24 marzo 2017 ai nn. 7840/1120, nascente da decreto ingiuntivo del giorno 25 febbraio 2017, Tribunale di Arezzo, rep. n. 340: a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_, per un montante ipotecario di € 70.000,00 ed una quota capitale di € 50.371,56, gravante sui beni A e B oltre agli immobili censiti in Perugia fg 402 p.lle graffate 294 subalterno n. 11 e 420 subalterno 8, fg 402 p.lle graffate 294 subalterno 12 e 420 subalterno 9.

#### **6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Non risultano spese pendenti a carico della debitrice esecutata.

#### **7. PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO**

Nel ventennio si è avuta la seguente situazione proprietaria per gli immobili interessati dalla procedura esecutiva:

- a seguito dell'atto di compravendita a rogito Notaio Dr. Biavati Mario in data 28 febbraio 2005, trascritto a Perugia in data 4 marzo 2005 ai nn. 8230/4710, i beni (A e B) sono di unica ed esclusiva proprietà della \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_ per il diritto di piena proprietà e per la quota di 1/1 dell'intero.

#### **8. VERIFICA URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA**

Dalle indagini espletate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Perugia, l'area in cui ricade la particella sopra descritta, ai fini urbanistici, risulta così classificata:

BENE A e B

- **“Zona di tipo PR” – PRG parte strutturale;**
- **“Zona di tipo B6” – PRG parte operativa;**

tali zone sono disciplinate dagli artt. 25 e 118 del Testo Unico delle Norme di Attuazione (TUNA) del Comune di Perugia (PG) e sono sottoposte ai vincoli seguenti (cfr. allegato n. 8):

- Fasce di rispetto dei corsi d’acqua con D.G.R. n. 7131/95 ai sensi dell’art. 142 lettera c del D.Lgs 42/2004 – aree tutelate per legge (art. 84 del TUNA);
- Aree studio, art. 38 comma 8 del NTA del PTCP (art. 80 del TUNA);
- Aree di salvaguardia paesaggistica dei corsi d’acqua (art. 84 del TUNA);
- Zona a rischio idraulico R2, art. 11 del PAI (art. 84 del TUNA).

Dalle ricerche esperite presso l’Ufficio SUAPE del Comune di Perugia (PG), ai fini della verifica della regolarità edilizia, è stato possibile reperire il seguente quadro autorizzativo (cfr. allegato n. 9):

BENE A e B

- pratica prot. 2006/85101 del 22/05/2006 – Denuncia di Inizio Attività n. 1951 per ristrutturazione edilizia interna dovuta al frazionamento in due unità residenziali;
- certificato di agibilità n. 694 del 4 dicembre 2008.

## **9. FORMAZIONE DEI LOTTI**

Lo scrivente ritiene che, da un punto di vista economico, logistico e di commerciabilità, i beni oggetto di esecuzione immobiliare debbano formare due lotti così distinti:

**LOTTO N. 1:** diritti di piena proprietà dell’intero per la quota di 1/1 su porzione di fabbricato di maggior consistenza, rappresentata da un appartamento al piano terra oltre a

proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali. Il tutto ubicato nel Comune di Perugia, frazione Ponte Pattoli, via Giovanni Amendola, civico n. 76.

**LOTTO N. 2:** diritti di piena proprietà dell'intero per la quota di 1/1 su porzione di fabbricato di maggior consistenza, rappresentata da un appartamento al piano terra oltre a proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali. Il tutto ubicato nel Comune di Perugia, frazione Ponte Pattoli, via Giovanni Amendola, civico n. 74.

## **10. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI**

I beni oggetto di pignoramento, ed identificati nella presente relazione peritale con le lettere A e B, sono ubicati nel Comune di Perugia, frazione Ponte Pattoli, via Giovanni Amendola, civici nn. 74 e 76 e sono così caratterizzati:

### **BENE A**

Il bene è rappresentato da un appartamento al piano terra oltre a proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali.

La struttura portante è in CA con pareti esterne intonacate e parzialmente rivestite in pietra lungo parte della facciata principale e laterale dello stabile (foto n. 1-2).

L'ingresso al fabbricato è posto lungo il lato Nord-Est dello stesso, al piano terra. Al suo interno troviamo il vano scala e, percorrendo una rampa ascendente ed una discendente, troviamo l'ingresso all'appartamento con portoncino a battente doppio (foto n. 3-4-7).

L'appartamento è composto da un ingresso con disimpegno, un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto ed un bagno con piatto doccia (foto n. 8-9-10-11-12-13-14);

La pavimentazione interna è in gres porcellanato con pareti tinteggiate dai colori pastello o parzialmente rivestite in ceramica nelle zone bagno e angolo cottura. Gli infissi interni sono a battente singolo, mentre quelli esterni a battente doppio.

L'immobile è dotato di impianto elettrico (tensione 220V); impianto idrico, impianto termico con caloriferi in alluminio alimentati da una caldaia stagna posta nel bagno (foto n. 15), ed impianto sanitario con scarico nella pubblica fognatura. L'alloggiamento delle utenze è posto all'esterno dell'appartamento a livello del vano scala per quanto riguarda i contatori della luce, mentre, per quanto riguarda i contatori del gas e dell'acqua, all'esterno della corte condominiale lungo via Giovanni Amendola (foto n. 5-6). L'appartamento è stato oggetto di ristrutturazione e le finiture sono in ottimo stato di conservazione.

La superficie utile netta interna è pari a circa 40,40 m<sup>2</sup>.

#### BENE B

Il bene è rappresentato da un appartamento al piano terra con terrazzino e porticato oltre a proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali.

La struttura portante è in CA con pareti esterne intonacate e parzialmente rivestite in pietra lungo parte della facciata principale e laterale dello stabile (foto n. 1-2).

L'ingresso dell'appartamento è posto lungo il lato Nord-Est dello stesso, al piano terra (foto n. 16). L'appartamento è composto da un ingresso, un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto con terrazzino, un disimpegno, un ripostiglio ed un bagno con box doccia ed armadio a muro (foto n. 17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27); La pavimentazione interna è in gres porcellanato con pareti tinteggiate dai colori pastello o parzialmente rivestite in ceramica nelle zone bagno e angolo cottura. Gli infissi interni sono a battente singolo, mentre quelli esterni a battente doppio.

L'immobile è dotato di impianto elettrico (tensione 220V); impianto idrico, impianto termico con caloriferi in alluminio alimentati da una caldaia stagna posta nel ripostiglio

(foto n. 27), ed impianto sanitario con scarico nella pubblica fognatura. L'alloggiamento delle utenze è posto all'esterno dell'appartamento a livello del vano scala per quanto riguarda i contatori della luce, mentre, per quanto riguarda i contatori del gas e dell'acqua, all'esterno della corte condominiale lungo via Giovanni Amendola (foto n. 5-6). L'appartamento è stato oggetto di ristrutturazione e le finiture sono in ottimo stato di conservazione.

La superficie utile netta interna è pari a circa 47,08 m<sup>2</sup>.

Relativamente alla comoda divisibilità dei beni (bene A e B) con la possibilità di ottenere unità immobiliari distinte, si segnala che questi non sono comodamente divisibili.

La consistenza dei beni, espressa in termini di *superficie convenzionale vendibile (scv)*, è stata calcolata secondo la norma UNI 10750:2010 adottata dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria, inoltre è stata rilevata a seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e sulla base della documentazione grafica disponibile (cfr. planimetrie u.i.u. ed elaborati planimetrici allegati n. 6-7).

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

#### BENE A

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore sup. utile
appartamento	sup. reale netta	40,40	1,00	40,40
<b>Sup. reale netta totale</b>		<b>40,40</b>	<b>Sup. utile totale (a)</b>	<b>40,40</b>
<b>Muri divisorii (50% e 100%) (b)</b>		<b>0,67</b>	<b>Muri portanti (50%) (c)</b>	<b>4,10</b>
<b>scv totale (mq) (a+b+c)</b>				<b>45,17</b>

## BENE B

Destinazione	Parametro	Valore	Coefficiente	Valore
		reale/potenziale		sup. utile
<b>appartamento</b>	sup. reale netta	47,08	1,00	47,08
<b>porticato</b>		8,27	0,35	2,89
<b>terrazza</b>		3,46	0,35	1,21
<b>Sup. reale netta totale</b>		<b>58,81</b>	<b>Sup. utile totale (a)</b>	<b>51,18</b>
<b>Muri divisorii (50% e 100%) (b)</b>		<b>1,50</b>	<b>Muri portanti (50%) (c)</b>	<b>4,86</b>
<b>scv totale (mq) (a+b+c)</b>				<b>57,54</b>

## 11. VALUTAZIONE

Si procederà ora ad attribuire agli immobili oggetto di esecuzione, precedentemente descritti, il più probabile valore di mercato, riferito alla data del presente elaborato.

Nella determinazione del valore, il CTU ritiene opportuno adottare il metodo comparativo o per confronto diretto, in quanto ne sussistono i presupposti di applicabilità:

- presenza nella stessa zona di beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono i recenti valori di compravendita;
- esistenza di parametri normali (superficie, ecc.) comuni ai beni da confrontare.

La ricerca dei più recenti valori di compravendita è stata fatta consultando studi tecnici, studi notarili, agenzie immobiliari, interrogando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio della provincia di Perugia ed il listino dei prezzi

immobiliari della Camera di Commercio Industria e Artigianato della provincia di Perugia, confrontando i dati così ottenuti con quelli già in possesso dello scrivente. L'elemento comune di confronto tra i beni simili considerati ed i beni oggetto di stima, è il metro quadrato, riferito alla superficie convenzionale vendibile degli immobili. Con questo procedimento si è addivenuti alla determinazione dei prezzi medi di compravendita, registrati negli ultimi mesi, per immobili con caratteristiche simili a quelle dei beni pignorati.

I valori registrati, per gli immobili descritti al capitolo 10, sono i seguenti:

#### BENE A

- appartamento al piano terra: da €/m<sup>2</sup> 700 a €/m<sup>2</sup> 900; valore medio €/m<sup>2</sup> 800,00.

#### BENE B

- appartamento al piano terra con terrazzino e porticato: da €/m<sup>2</sup> 700 a €/m<sup>2</sup> 900,00; valore medio €/m<sup>2</sup> 800,00.

Moltiplicando il valore medio unitario sopra determinato per la relativa estensione superficiale si ottiene il valore di mercato degli immobili.

#### LOTTO N. 1

- BENE A ⇒ superficie convenzionale vendibile: m<sup>2</sup> 45,17

$m^2 45,17 * €/m^2 800,00 = € 36.136,00$  (valore della piena proprietà dell'intero per la quota di 1/1).

Il valore della piena proprietà calcolato va ridotto in misura del 1%, poiché tale riduzione comprende le spese per l'aggiornamento della planimetria catastale; pertanto il valore del lotto è pari a:

$€ 36.136,00 - 1\% = € 35.774,64$  che si arrotondano ad € 36.000,00 (diconsi Euro trentasei-

mila/00).

## **LOTTO N. 2**

- BENE B  $\Rightarrow$  superficie convenzionale vendibile: m<sup>2</sup> 57,54

m<sup>2</sup> 57,54\*€/m<sup>2</sup> 800,00 = € 46.032,00 (valore della piena proprietà dell'intero per la quota di 1/1).

Il valore della piena proprietà calcolato va ridotto in misura del 1%, poiché tale riduzione comprende le spese per l'aggiornamento della planimetria catastale; pertanto il valore del lotto è pari a:

€ 46.032,00-1%= € 45.571,68 che si arrotondano ad € 46.000,00 (dicansi Euro quaranta-seimila/00).

Tutte le valutazioni, anche se basate su parametri di superficie, sono da intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutte le relative pertinenze ed accessioni, diritti, azioni e ragioni e con tutte le servitù attive e passive di cui si giovano e/o sono gravate, nonché con tutti i patti a favore e contro, comprensive dei proporzionali diritti pro-quota sulle parti comuni.

## **12. ELENCO ALLEGATI**

1. Documentazione fotografica
2. Lettera di convocazione comunicata a mezzo pec e A/R del 27/06/2025 di inizio operazioni peritali e sopralluogo e del 03/07/2025
3. Estratto di mappa del Comune di Perugia (PG) foglio n. 124 particella n. 80
4. Visura per immobile NCT Comune di Perugia (PG) foglio n. 124 particella n. 80

5. Visure per immobile NCEU Comune di Perugia (PG) foglio n. 124 particella n. 80 subalterno n. 7-8
6. Planimetria u.i.u. Comune di Perugia (PG) foglio n. 124 particella n. 80 subalterno n. 7-8
7. Elaborato planimetrico Comune di Perugia (PG) foglio n. 124 particella n. 80
8. Estratti PRG e TUNA del Comune di Perugia (PG)
9. Documenti autorizzativi Comune di Perugia (PG)
10. Visura camerale
11. Esito accesso atti Agenzia delle Entrate
12. Attestazione avvenuta trasmissione dell'elaborato peritale



Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione dell'incarico ricevuto.

Letto, confermato e sottoscritto, s.e.o.

Perugia, 25 agosto 2025

Il CTU: Dr. Agr. Alessandro Berna