

Agr. Paolo Bianchini

Località Fiume n. 11

06012 Città di Castello PG.

Tel. 075/8511311 -- Cell.3470345209

PEC: paolo.bianchini@pecagrotecnici.it

PEO: paolo-bianchini@tiscali.it

* * * * *

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Esecuzione Immobiliare n. 89/2025 R.G. Es.

Promossa:

Contro:

* * * * *

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO

L'Il.mo Giudice dell'esecuzione Dott.sa Sara Fioroni, nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, la S.V.I, il giorno 25/06/2025 nominava C.T.U. il sottoscritto Agr. Paolo Bianchini. Con il giuramento di rito di "Bene e fedelmente adempiere le funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità" si impegnava ricevendo l'incarico, prima di ogni altra attività;

provveda l'esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., all'art. 498 co. 2 c.p.c., con la collaborazione del Custode ai sensi dell'art. 559, comma 3, 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 dall'avvenuta accettazione dell'incarico;

all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, 3 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;

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 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, 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 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'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.

* * * *

L'esperto, terminata la relazione, come previsto dall'art. 173 *bis* disp. att. c.p.c., dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, **nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'articolo 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 una 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 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).

La causa veniva rinviata dal G.E. all'Udienza del 24/03/2026 ore 09,30.

Non venivano nominati C.T. di parte.

Con Raccomandata AR del 10/07/2025 inviata al Legale Rappresentante la società esecutata, e tramite Pec al legale Avv. [redacted] del Foro di Roma all'Avv. [redacted] del foro di Perugia e all'IVG di Perugia; il sottoscritto C.T.U. In accordo con IVG di Perugia convocava gli esecutati per il sopralluogo presso gli immobili il giorno 28/07/2025 alle ore 09,30 (All. 1). Il giorno stabilito per il

sopralluogo, il CTU e il tecnico dell'IVG di Perugia Cetra Fabrizio si recavano all'indirizzo di residenza dell'esecutato Via della Moda n 14 Perugia in località Santa Lucia; non era presente il Legale Rappresentante della C.T.U. che ha dichiarato di essere deceduto in data 03/02/2025, ma il signor [redacted] ex socio di [redacted] (foto n 41).

Il sottoscritto C.T.U. in adempimento all'incarico ricevuto, esaminava gli atti di causa e i documenti allegati relativi all'Esecuzione Immobiliare in oggetto.

I rilievi proseguivano con le visure e le richieste di documentazione inoltrate presso gli Uffici Tecnici del Comune di Magione la Conservatoria dei Registri Immobiliari e il Catasto di Perugia, l'Archivio Notarile di Perugia al fine di poter avere a disposizione tutti gli elementi necessari per l'espletamento della Consulenza Tecnica, integrati con la documentazione fotografica dei beni oggetto di esecuzione.

Svolti tutti gli accertamenti tecnici necessari, compresa la raccolta sul luogo dei dati relativi ai termini ed alle specifiche richieste dei quesiti formulati dal G.E., verificati tutti i dati tecnici reperiti sul posto, lo scrivente C.T.U. ritiene di poter comunque riassumere i risultati delle indagini compiute nella seguente:

RELAZIONE PERITALE

nella quale, benché andremo a limitarla nella forma sommaria, come si ritiene di dover procedere in ordine della formulazione dell'incarico, prima di giungere alle conclusioni, verranno trattati gli elementi di consistenza e quindi, di fatto, andremo a distinguere la relazione medesima nei seguenti capitoli essenziali:

- 1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI;
- 2) ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI;
- 3) VERIFICA TITOLO DI PROPRIETA', EVENTUALI DIRITTI DI
COMPROPRIETA' O ALTRI DIRITTI PARZIALI;
- 4) STATO DI POSSESSO O DI OCCUPAZIONE DEI BENI;
- 5) INDIVIDUAZIONE ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI
GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO

DELL'ACQUIRENTE;

6) EVENTUALI SPESE DI GESTIONE, ORDINARIE E
STRAORDINARIE;

7) INDIVIDUAZIONE PRECEDENTI PROPRIETARI;

8) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA;

9) OPPORTUNITA' DI VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI;

10) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI COMPRESI IN CIASCUN
LOTTO;

11) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE;

12) VALUTAZIONE EVENTUALI QUOTE INDIVISE ED EVENTUALE
COMODA DIVISIBILITA' DEI BENI;

13) CONCLUSIONI.

* * * * *

1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il pignoramento immobiliare relativo al procedimento n. 89/2025 R.G. Es. (All. 2) nota di Trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia del 09/06/2025 al Reg. Gen. n. 16080 Reg. Part. n. 11869, Verbale di Pignoramento Immobili a favore di ~~VERBALE DI PIGNORAMENTO~~ RL Milano contro ~~VERBALE DI PIGNORAMENTO~~ L Perugia per 1/1 dei diritti della piena proprietà. Come risulta dall'Atto di Pignoramento e dalla documentazione ipocatastale allegata al fascicolo e dalla Certificazione Notarile colpisce i beni immobili censiti (All. 3):

A) - COMUNE DI PERUGIA

C.F. Foglio n. 214 Particella. n. 509 s. 14 piano S1

1 cat C1 cons. 222 mq

Negozi e Botteghe R.C. € 4.356,83

in Via Della Moda n.14 loc. S. Lucia Perugia

I confini: corsie di accesso al piano interrato e vano scale salvo altri.

Il tutto attualmente intestato a: _____ con sede in Perugia

* * * * *

2) ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata nel piano interrato della palazzina sita in Via della Moda n.14 in località Santa Lucia a Perugia. con caratteristiche commerciali verso la compravendita immobiliare, l'immobile è in una zona non vicino dal centro storico ed è stato costruito verso gli anni 70 (foto n 1-2).

Immobile A) C.F. Foglio n. 214 Part. n. 509 s. 14.

Piano Interrato: L'entrata dell'immobile della esecuzione è a piano terra della palazzina (foto n 3-4), vi si accede da due scale o dalla rampa di accesso per le automobili. Discesi nel piano interrato si arriva in un corridoio a cui lati troviamo dei locali con vetrature che evidenziano come in passato erano presenti diverse attività commerciali ora purtroppo non più attive circa dal marzo 2020 periodo della pandemia COVID e conseguente chiusura totale lockdown. L'immobile oggetto di esecuzione si trova sulla destra e vi si accede da una porta vetrata che **immetterebbe in un unico grande spazio come era in origine**, che si evince dalla consultazione delle cartine depositate in Catasto e da quelle trovate negli archivi del Comune di Perugia; tutta la documentazione risale però ad una precedente proprietà la f

Attualmente nel sub 14 troviamo varie stanze ricavate con pareti divisorie in cartongesso dall'unico grande spazio che era in origine (foto da n 5 a n.40).

La porta di accesso vetrata in metallo e vetro misura m.2,55x2,9, le pareti in cartongesso che dividono il locale in varie stanze; 2 di grandi dimensioni 2 un po più piccoli 2 locali ripostiglio una zona di accesso-entrata che prosegue in un corridoio che porta ai vari locali di varie dimensioni, e che si conclude in fondo a due stanzette

in muratura, una con un lavabo e una seconda con un water e una doccia (foto n 30-31-32-33); queste due stanze sono regolarmente presenti nelle piantine allegate all'elaborato. In alcune stanze ma non in tutte sono presenti dei termo arredo verticali. Il pavimento è unico nelle varie stanze in mattonelle chiare di cm 30x30 e l'altezza interna è di circa m 2,95 tranne che nel corridoio di m 2,55; tutte le porte sono in melaminico di m 0,80x2,10.

In tutti i locali non c'è corrente elettrica né acqua nei bagni, lo sporco e lo stato di abbandono da tempo oltre al cattivo odore, il Signor [redacted] a (foto n 41) presente al sopralluogo riferisce che dal periodo Covid il tutto è stato chiuso, in più oltre ad infiltrazioni da vetrate superiori corrispondenti al marciapiede al piano strada si è rotto una tubatura del bagno, un "flessibile", che ha allagato i vari locali creando molti danni ai materiali oltre alla muffa evidentissima sulle pareti in cartongesso, è evidente anche distacco di intonaco nelle murature e formazione di salnitro: dalla documentazione fotografica sono evidenti le macchie di muffa sulle pareti e lo stato generale. Oltre alla porta d'ingresso ci sono altre due porte affiancate tra loro sul lato opposto, una è grande e provvista di maniglione ad uso porta di emergenza per le scale di uscita dal seminterrato, e c'è un'altra porta più piccola che permette sia l'entrata che l'uscita dalla [redacted] rL. I vari locali ricavati dalla divisione dell'unica stanza sarebbero stati adibiti ad uffici commerciali per la compravendita di immobili, evidente per la presenza in loco del tipico mobilio con la presenza di computers schermi video scrivanie poltroncine scaffali registri libri e pubblicazioni commerciali.

Lo stato dei locali e di tutto il materiale e mobilio è degradato dalla umidità da altre infiltrazioni e si nota la grande confusione data dall'abbandono del locale; la documentazione fotografica mostra proprio lo stato reale dell'immobile.

* * * *

Le misurazioni sono state prese con molta difficoltà e rispetto alle piantine depositate al Catasto e reperite al Comune di Perugia non sono presenti tali

divisioni trovate al momento del sopralluogo; il Signor [redacted] [redacted] la presente il giorno del sopralluogo e socio del Legale Rappresentante della C [redacted] RL T [redacted] re nel frattempo deceduto in data 03/02/2025, dichiara che tali divisioni sono state fatte senza autorizzazioni né richieste presentate al Comune di Perugia.

* * * * *

3) VERIFICA TITOLO DI PROPRIETA', EVENTUALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' O ALTRI DIRITTI PARZIALI

Gli immobili oggetto dell'esecuzione:

C.F. Foglio n. 214 Particella n. 509 s. 14 piano S1 1 cat C1 cons. 222 mq

Negozi e Botteghe R.C. € 4.356,83

in Via della Moda n.14 loc. S. Lucia Perugia

I confini: corsie di accesso al piano interrato e vano scale salvo altri.

Il tutto attualmente intestato a: [redacted] con sede in Perugia

Il titolo di proprietà è relativo ad un Atto di Compravendita redatto da Notaio Crispolti Adriano in data 30/03/2006 Repertorio n. 50968/15297 e trascritto in Perugia in data 12/04/2006 Reg. Gen. 12909 Reg. Part. 7213; nell'atto la C [redacted] SRL acquistava l'intera proprietà del bene da F [redacted] di Parma, il bene era ancora censito a nome di F [redacted] per omessa voltura; il signor T [redacted] [redacted] era l'Amministratore unico della C [redacted] [redacted] Perugia.

Tutt'ora presso gli archivi del Comune di Perugia si trovano atti esclusivamente a nome della [redacted]

Precedentemente il bene era giunto in proprietà di [redacted] RL con atto di Trasferimento Immobili del 17/01/2006 da F [redacted] di Perugia e trascritto a Perugia il 24/01/2006 ai n 2703/1623.

Precedentemente Atto di Compravendita del Notaio Martirani Luigi in data

23/02/1988 trascritto il 03/03/1988 ai n. 4369/2973 il bene viene ceduto da parte di
io Castiglione del Lago il 25/09/43 alla F . di Perugia (All. 9).

* * * *

Relativamente l'Atto di Compravendita del Notaio Crispolti i dati sono estratti da
una consultazione dello stesso presso l'Archivio Notarile di Perugia.

* * * * *

4) STATO DI POSSESSO DEI BENI,

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione sono risultati
IN POSSESSO di: . Perugia per 1/1 dei diritti della piena proprietà,
presente in Via Della Moda n.14 loc. Santa Lucia - Perugia.

* * * * *

5) INDIVIDUAZIONE ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Il sottoscritto C.T.U. riporta a quanto rilevato dall'esame della documentazione agli
atti, e dalle visure ed ispezioni presso il Tribunale di Perugia, l'Amministrazione
Comunale di Perugia il 10/09/2025 la Conservatoria dei Registri Immobiliari di
Perugia il 17/07/2025.

Alla data della presente Relazione Peritale, per quanto è stato possibile accertare:

non risultano oneri giuridici in corso a carico degli immobili.

INDIVIDUAZIONE ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI CANCELLATI O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Il sottoscritto C.T.U. riporta a quanto rilevato dall'esame della documentazione
ipocatastale risultano sugli immobili oggetto di codesta esecuzione i seguenti ulteriori
vincoli allegata al fascicolo di esecuzione immobiliare ed alla documentazione del
Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del

Territorio di Perugia, acquisita a seguito dalle verifiche eseguite dallo scrivente alla data del 17/07/2025 (All. 3-5).

TRASCRIZIONI CANCELLATE DALLA PROCEDURA O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Atto esecutivo o cautelare Verbale di Pignoramento immobili nota di trascrizione del 09/06/2025 Reg. Gen. n. 16080 Reg. Part. n. 11869, a favore di _____ v
SrL Milano contro: _____ rL Perugia per 1/1 dei diritti della piena proprietà.

TRASCRIZIONI RIMANENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

NESSUNA

ISCRIZIONI CANCELLATE DALLA PROCEDURA O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Ipoteca Volontaria nota di iscrizione del 12/04/2006 Reg. Gen. 12910 Reg. Part. n. 3054, Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo.

ISCRIZIONI RIMANENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

NESSUNA

* * * * *

6) EVENTUALI SPESE DI GESTIONE, ORDINARIE E STRAORDINARIE

L'immobile della presente Esecuzione Immobiliare consiste in un locale al piano interrato con una unica stanza con un bagnetto e una stanza magazzino attualmente in stato di abbandono, sito in Via della Moda n.14 loc. Santa Lucia-Perugia in uso esclusivo dell'esecutato.

* * * * *

7) INDIVIDUAZIONE PRECEDENTI PROPRIETARI

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Perugia presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e l'Archivio Notarile di Perugia sono state

reperite le informazioni dei seguenti atti di Compravendita.

Il titolo di proprietà è relativo ad un Atto di Compravendita redatto da Notaio Crispolti Adriano in data 30/03/2006 Repertorio n. 50968/15297 e trascritto in Perugia in data 12/04/2006 Reg. Gen. 12909 Reg. Part. 7213; nell'atto la
acquistava l'intera proprietà del bene da P. SRL di Parma.

Precedentemente il bene era giunto in proprietà di R RL con
atto di Trasferimento Immobili del 17/01/2006 da RL di Perugia e trascritto a
Perugia il 24/01/2006 ai n 2703/1623.

Precedentemente Atto di Compravendita del Notaio Martirani Luigi in data
23/02/1988 trascritto il 03/03/1988 ai n. 4369/2973 il bene viene ceduto da parte di
. Castiglione del Lago il 25/09/43 alla RL di Perugia (All. 9).

* * *

**Relativamente all'Atto di Compravendita del Notaio Crispolti i dati sono stati
estratti da una consultazione dello stesso presso l'Archivio Notarile di Perugia.**

* * * * *

8) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

A seguito della richiesta di Accesso agli Atti per la ricerca di documentazione
sull'immobile, l'Archivio del Comune di Perugia a Ponte San Giovanni in data
10/09/2025 ha fornito questi documenti (All. 7).

Concessione a Costruire n.1342 prot. 17390 del 18-06-87 (All. 8).

Atto Compravendita del 22/02/1988 (All. 9).

Richiesta Pierre Srl Volturazione n.597-87 del 03-03-88 (All. 10).

Concessione a Costruire n.1025 del 19-04-88 (All. 11).

Variante Concessione + Concessione Edilizia n.3050 del 06/08/1988 (All. 12).

Variante in Corso d'Opera 25/07/1991 (All. 13).

Concessione Costruire n.2389 del 19-11-91 (All. 14).

Richiesta cambio destinazione n.44355 del 24-06-94 (All. 15).

* * *

Tutta la documentazione reperita presso gli Archivi del Comune di Perugia si riferiscono solo ed esclusivamente alla precedente Società P RL, per omessa voltura e nulla all'attuale società esecutata C L.

* * * * *

9) OPPORTUNITA' DI VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI

Per la posizione disposizione ed uso dell'oggetto della presente esecuzione immobiliare, un locale posto al piano seminterrato ad uso commerciale nel Comune di Perugia, si considera la vendita in un **LOTTO UNICO**.

* * * * *

10) DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI CUI ALLA LETTERA A B C D E)

IMMOBILE A)

COMUNE DI PERUGIA

C.F. Foglio n. 214 Particella. n. 509 sub 14 cat. C6

Negozi e Botteghe:

L'unità immobiliare è un locale che si trova al piano interrato normalmente ad uso rimessa garage, qui invece totalmente classificato insieme a tutti gli altri ad uso commerciale C6. L'unico ampio locale è stato suddiviso con del cartongesso in varie stanze utilizzate fino al periodo del marzo 2020 come uffici commerciali e dal periodo di chiusura totale del lockdown fino ad oggi l'intero piano terra e i suoi usi commerciali sono stati chiusi e non più riaperti. Le altezze interne che arrivano fino a m 2,99 sul ampio locale diviso, e più basso nei due bagnetti; il tutto per una

superficie netta calpestabile totale di mq 206,00.

Abitazione tipo Ultra Economica

Ambiente	Sup. netta	coef.	Sup. Lorda	coef.	Sup. Comm.	Esposiz.	Stato
Ufficio 1	15,79					interno	pessimo
Ufficio 2	59,03					interno	pessimo
Ufficio 3	24,44					interno	pessimo
Ufficio 4	32,15					interno	pessimo
Ufficio 5	21,65					interno	pessimo
Corridoio	14,80					interno	pessimo
Archivi	12,45					interno	pessimo
Entrata	18,37					interno	pessimo
Bagni	7,32					interno	pessimo
totale	206,00	1,07			totale	220,42	

Totale superficie commerciale mq 220,42

Quanto sopra descritto è attualmente censito:

COMUNE DI PERUGIA

C.F. Foglio n. 214 Particella. n. 509 sub. 14 piano T1 cat C6 cons. mq 222 Negozi e Uffici R.C. € 4.356,86 in Via Della Moda n.14 loc. Santa Lucia Perugia.

I confini: corsie di accesso al piano interrato e vano scale salvo altri.

Il tutto attualmente intestato a: SRL con sede in Perugia

* * * * *

11) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Il C.T.U. ritiene equo determinare il valore venale degli immobili adottando il criterio della "stima comparativa (parametro adottato il mq)", raffrontando i beni in esame, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri simili ubicati nella zona

ed oggetto di compravendita e di recenti valutazioni, tenendo conto dei seguenti elementi tecnici:

- ubicazione e consistenza;
- stato di manutenzione e conservazione;
- fattura delle finiture;
- informazioni desunte dall'andamento del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di valutazione;
- attuale costo delle costruzioni per immobili analoghi;
- condizioni di regolarità amministrativa;
- condizione di stato di libero o meno;
- esistenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
- esistenza di garanzia per vizi occulti;
- eventuali spese condominiali insolute;
- necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi.
- presenza o meno di rifiuti tossici o nocivi.

Gli immobili sono regolari urbanisticamente.

Utilizzando coefficienti pari ad 1,00 e per gli immobili di servizio se presenti 0,5 in assenza di adeguamenti e correzioni di stima con i sopra citati criteri e considerando le superfici commerciali secondo la Norma UNI 10750 adottata dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari nella Provincia di Perugia e Agenzie Immobiliari (All. 18), si ottiene per l'immobile individuato:

IMMOBILE A)

Quanto sopra descritto è attualmente censito:

COMUNE DI PERUGIA

C.F. Foglio n. 214 Particella. n. 509 piano T1 cat C6 cons. 222 mq

Negozi e Botteghe R.C. € 4.356,83 in Via della Moda n.14 loc. S. Lucia Perugia

Negozi e Botteghe mq **220,42** x 1 x €/mq 600,00 =

€ 132.252,00 (euro

centotrentaduemiladuecentocinquantadue/00)

che rappresenta il valore venale stimato relativo ai diritti di piena proprietà dei beni immobili del **LOTTO UNICO** oggetto di esecuzione, da cui risulta il valore dei singoli diritti dell'esecutata - di Perugia per 1/1 dei diritti della piena proprietà.

* * * *

Lo stato dei locali del materiale e mobilio è estremamente degradato dalla umidità e si nota l'evidente stato di abbandono del locale; le considerazioni sul valore del bene sono state fortemente caratterizzate da questo aspetto.

* * * *

Le valutazioni sopra espresse assumono come riferimento le superfici, ma in ogni caso trattasi di valutazioni a corpo e non a misura.

* * * * *

12) VALUTAZIONE EVENTUALI QUOTE INDIVISE

Non esistono quote indivise per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

12.2) EVENTUALE COMODA DIVISIBILITA' DEI BENI

Per la particolare natura posizione disposizione ed uso dei beni oggetto della presente esecuzione, si ritiene impossibile un frazionamento per l'immobile sito in Via Della Moda n.14 località Santa Lucia nel Comune di Perugia.

* * * * *

13) CONCLUSIONI

Le planimetrie catastali dell'immobile A in Via Della Moda n. 14 Perugia depositate al momento del pignoramento presso l'Agenzia del Territorio di Perugia e visionate il giorno 17/07/2025 (All. 3-5) non sono risultate aggiornate nella planimetria interna

dell'immobile. Le successive indagini effettuate presso gli archivi a Ponte San Giovanni il 10/09/2025 hanno portato al reperimento di documenti sull'immobile pignorato risalenti però alla precedente proprietà (l. da 8 a 15).

La classificazione urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento, nel P.R.G. e nelle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Perugia con Tavola specifica e particolari art. 120 (All. 17):

- A) Tale zona CN è residenziale e completamente estensiva in Località Santa Lucia con destinazioni d'uso oltre che residenziale anche commerciale ristorazione ecc. vedi art. 120 PRG TUNA 2025.**

Al momento del sopralluogo l'immobile in oggetto era libero da persone.

Il titolo di proprietà è relativo ad un Atto di Compravendita redatto da Notaio Crispolti Adriano in data 30/03/2006 Repertorio n. 50968/15297 e trascritto in Perugia in data 12/04/2006 Reg. Gen. 12909 Reg. Part. 7213; nell'atto la C. acquistava l'intera proprietà del bene da F. di Parma, il bene era ancora censito a nome di L. per omessa voltura; il signor . era l'Amministratore unico della . Perugia.

Tutt'ora presso gli archivi del Comune di Perugia si trovano atti esclusivamente a nome della F.

Precedentemente il bene era giunto in proprietà di F. con atto di Trasferimento Immobili del 17/01/2006 da F. di Perugia e trascritto a Perugia il 24/01/2006 ai n 2703/1623.

Precedentemente Atto di Compravendita del Notaio Martirani Luigi in data 23/02/1988 trascritto il 03/03/1988 ai n. 4369/2973 il bene viene ceduto da parte di T. o Castiglione del Lago il 25/09/43 alla . di Perugia (All. 9).

* * * *

Il C.T.U. ha ritenuto opportuno che la vendita sia fatta in un **LOTTO UNICO** come in precedenza meglio illustrato.

A) - COMUNE DI PERUGIA

C.F. Foglio n. 214 Particella. n. 509 s. 14 piano S1 1 cat C1 cons. 222 mq

Negozi e Botteghe R.C. € 4.356,83 in Via della Moda n.14 loc. S. Lucia Perugia

I confini: corsie di accesso al piano interrato e vano scale salvo altri.

Il tutto attualmente intestato a: con sede in Perugia

* * * *

Valore totale del LOTTO UNICO immobile A

€ 132.252,00 (euro centotrentaduemiladuecentocinquantadue/00)

che si arrotonda a

€ 132.250,00 (euro

centotrentaduemiladuecentocinquanta/00)

che rappresenta il valore venale stimato relativo ai diritti di piena proprietà del bene immobile, **LOTTO UNICO** oggetto di esecuzione, da cui risulta il valore del rispettivo diritto degli esecutati: per 1/1 dei diritti della piena proprietà.

Le valutazioni sopra espresse assumono come riferimento le superfici, ma in ogni caso trattasi di valutazioni a corpo e non a misura.

* * * * *

Il sottoscritto C.T.U. Dott. Paolo Bianchini tanto doveva riferire ad evasione dell'incarico ricevuto.

Città di Castello 20 dicembre 2025

Il C.T.U.

Agr. Paolo Bianchini

Firmato digitalmente da:

BIANCHINI PAOLO

Firmato il 18/12/2025 08:40

Seriale Certificato: 3129536

Valido dal 20/12/2023 al 20/12/2026

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

