

TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA

SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Proc. 45/2025

R.G. Es. Imm.

All'Ill.mo Giudice Dott.ssa Sara Fioroni

Nella procedura esecutiva immobiliare N. 45/2025

promossa da: **INTESA SANPAOLO SPA**

CREDITRICE PROCEDENTE

Avv. SARINA DAVIDE - Via Andrea Appiani 7 – 20121-Milano (MI)

Avv. GALATI GIULIA - Via IV Novembre 149 - 00187 - Roma (RM)

contro:



Domiciliato presso lo studio legale

Avv. LORENZO PAOLO PETRINI – Vai Baldo 7 – 06121 Perugia (PG)

06121 -PERUGIA PG

DEBITORE ESECUTATO

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

il sottoscritto, Geom. Flavio Coccia, nato a Sassuolo (MO) il 14.11.1973, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia al n. 4097, con studio a Gualdo Tadino in Via Villerupt, snc, nominato Esperto nell'esecuzione immobiliare in oggetto, in ottemperanza all'affidamento dell'incarico avvenuta con notifica in data 28/04/2025, e conseguente accettazione telematica del 02/05/2025 redigeva la presente relazione articolata come segue:



A - PREMESSA DELL'ATTIVITÀ PERITALE:	2
B - QUESITO DEL GIUDICE:	2
C- ASSEGNAZIONE TERMINE PER IL DEPOSITO DELLA PERIZIA	10
D - ESAME DOCUMENTAZIONE – LISTA DI CONTROLLO	13
E - OPERAZIONI PERITALI	13
F- IDENTIFICAZIONE IMMOBILI	15
G- DESCRIZIONE IMMOBILE	16
H - DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI	18
I – VERIFICHE AMMINISTRATIVE – URBANISTICHE – CATASTALI	18
G – STATO DELL'IMMOBILE E VINCOLI OPPONIBILI ALLA PROCEDURA	19
L– VALUTAZIONE	19
M – FORMAZIONE DEI LOTTI	23
N – INDIVIDUAZIONE DEI GRAVAMI	23

A - PREMESSA DELL'ATTIVITÀ PERITALE:

L'attività peritale si è sviluppata in un'unica fase in cui i lavori sono iniziati il 02/05/2025 con l'accettazione dell'incarico e del giuramento di rito.

B - QUESITO DEL GIUDICE:

A seguito dell'accettazione dell'incarico il G.E. formulava il seguente quesito a cui il sottoscritto doveva rispondere:

1) Provveda l'esperto prima di ogni altra attività, a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., con la collaborazione del custode ai sensi dell'art. 559, comma 3, c.p.c., nonché la completezza degli avvisi ex artt. 498, comma 2, c.p.c., e 599, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamen-



te (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;

2) qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico;

3) provveda quindi:

- all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più 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 cia-



scun 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 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 rife-



rimento 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 della 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 pro-



cedura; 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 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;
- 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;

C- ASSEGNAZIONE TERMINE PER IL DEPOSITO DELLA PERIZIA

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).



In assenza di provvedimenti espressi del G.E o di altri giudici competenti, il perito stimatore non potrà interrompere o sospendere le operazioni peritali, neppure in presenza di richieste 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 all'esecutato 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; che, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., le parti potranno sino a 15 giorni prima della udienza inviare direttamente all'esperto stimatore note di osservazioni alla relazione di stima 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.;

le parti che, qualora abbiano provveduto nel termine sopra indicato a trasmettere le osservazioni al perito, è consentito loro depositare tali osservazioni te-



lematicamente 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;

D - ESAME DOCUMENTAZIONE – LISTA DI CONTROLLO

Esaminato il fascicolo documentale, in collaborazione con il custode IVG non sono emerse criticità:

Dall'esame della documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. come modificato dalla Legge 3 agosto 1998 n. 302, si verificava che essa era costituita dalla certificazione sostitutiva notarile e che risultava completa in ogni sua parte ad eccezione delle planimetrie catastali che venivano acquisite direttamente dallo scrivente.

a – art. 567 c.2 cpc Certificazione Sostitutiva Notarile redatta in data 08 aprile 2025 (Allegato n. 01)

b – art. 498 c.2 cpc non ci sono altri creditori iscritti;

c – art. 599 c.2 cpc non ci sono altri comproprietari non esegutati.

E - OPERAZIONI PERITALI

L'inizio delle operazioni peritali è veniva fissato per il giorno 17 giugno 2025 alle ore 9:20 (Allegato n. 02), presso l'immobile oggetto della presente stima, sito nel Comune di Perugia (PG), in Località Balanzano, Via C'Impanzi n. 66 ubicato all'interno del centro urbano della stessa frazione. L'area su cui ricade il sedime del fabbricato è individuato dal P.R.G. parte operativa del Comune



di Perugia all'interno della zona omogenea "B4 – zone di completamento" ai sensi degli art. 118 del T.U.N.A. ed è censito al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio n. 288 particella n. 349 subalterno 5 Zona censuaria 2 Categoria A/2 Classe 5 Consistenza 8 Vani Rendita € 619.75 (Allegato 03).

Nel corso delle operazioni di reperimento della documentazione necessaria allo svolgimento dell'incarico, si è accertato che presso l'Agenzia delle Entrate non risultava "rasterizzata" la planimetria catastale.

Per tale motivo, il sottoscritto CTU ha presentato apposita istanza, prot. n. 144554/2025 del 22/07/2025, all'Agenzia delle Entrate di Perugia, finalizzata alla scansione della planimetria catastale, al fine di renderla visibile e scaricabile tramite il servizio telematico dell'Agenzia medesima. (Allegato 04).

L'istanza è stata evasa dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Perugia in data 25/07/2025. Successivamente a tale data, la visura catastale è stata aggiornata con l'indicazione della superficie dell'unità immobiliare, risultante pari a mq 161 complessivi; al netto delle aree scoperte, la superficie risulta pari a mq 153 (Allegato 05).

Nel giorno stabilito per lo svolgimento delle operazioni peritali (17 giugno 2025), l'esecutato , regolarmente invitato a mezzo PEC presso il domicilio eletto nello studio legale dell'Avv. Lorenzo Paolo Petrini, non si è presentato.

Le operazioni peritali e l'accesso all'immobile sono stati garantiti dalla Sig.ra  la quale, in sede di sopralluogo, ha dichiarato di essere figlia del debitore Sig. .

Al sopralluogo del 17/06/2025 hanno preso parte oltre allo scrivente CTU, il



rappresentate dell'IVG ed la figli dell'esecutata Sig.ra [REDACTED]

la quale dichiarava che l'immobile è occupato solamente dall'esecutato Sig.

[REDACTED] proprietario.

In data 27/08/2028 è stata presentata domanda di accesso agli atti amministrativi al Comune Perugia per il reperimento delle autorizzazioni edilizie (Allegato 06). Con PEC del 03/11/2025, protocollo n.0268299/2025, il Comune di Perugia ufficio tecnico ha trasmesso la documentazione edilizia relativa all'immobile (Allegato 07).

F- IDENTIFICAZIONE IMMOBILI

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata al piano secondo di un complesso residenziale a torre, costituito da più appartamenti. Nel corso del sopralluogo, la Sig.ra [REDACTED] figlia del debitore, ha dichiarato che il complesso immobiliare non è dotato di condominio formalmente costituito.

L'unità immobiliare internamente risulta suddivisa nel seguente modo:

- ingresso, soggiorno, tinello, cucina, w.c. bagno e tre camere da letto e 5 terrazzi. (Allegato 08)

Di seguito si riporta il riepilogo dei dati catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di San Gustino:

Foglio	Part.	Sub	Cens.	Ubicazione	Piano	Cat.	Classe	Cons.	Rendita
288	349	5	2	STR.I BALANZANO n. 66	2	A/2	5	8 vani	€, 619.75

Dati di superficie: Totale: 161 mq Totale escluse aree scoperte: 153 mq

La ditta catastale intestataria del bene è

1-

[REDACTED]

Proprietà per 1/1



L'intestazione attuale del bene risulta correttamente riportato nella Visura catastale (Allegato 05).

Confini:

- Sud-Ovest : Strada Balanzano
- Nord-Ovest: Via C'impanzi
- Nord-Est: proprietà Baglioni e Passamonti (Fg 288 part. 546)
- Sud-Est: proprietà Baglioni e Passamonti (Fg 288 part. 343)

(salvo diritti di terzi)

G- DESCRIZIONE IMMOBILE

L'oggetto della presente perizia riguarda la piena proprietà, pari all'intero, di una unità immobiliare ad uso residenziale sita nel Comune di Perugia, in Via C'impanzi n. 66 (latitudine 43.079754°, longitudine 12.421769°), censita al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 288, particella n. 3549, subalterno n. 5. L'appartamento è ubicato al piano secondo di una palazzina facente parte di un complesso immobiliare edificato a torre, composto da altre due unità abitative poste rispettivamente al piano primo e al piano terzo.

L'accesso alle unità residenziali è garantito da una scala interna condominiale che collega le tre unità abitative, oltre a una soffitta ubicata al piano quarto.

Al piano terra ci sono i fondi/garage non oggetto di perizia.

L'unità residenziale censita al foglio n. 288, particella n. 349, subalterno n. 5 si sviluppa interamente sul piano secondo. La stessa risulta composta da ingresso, soggiorno, tinello, cucina, w.c., bagno, tre camere da letto e cinque



terrazzi.

Dall'esame della pratica edilizia è emerso che l'intero fabbricato cielo-terra è stato realizzato a seguito del rilascio, da parte del Comune di Perugia, della Licenza Edilizia n. 1047 del 06/05/1968, relativa alla costruzione di un edificio residenziale di n. 4 piani, compreso il piano terra (Allegati 09 e 10).

Per il medesimo immobile è stata successivamente rilasciata l'agibilità n. 12474 in data 06/04/1972 (Allegato 11).

La struttura portante risulta essere in muratura con solai in laterizio. La scala intera è in muratura. Viene segnalata la conformità dei locali interni tra quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia n. 1047/1968 e quanto realmente riportato in loco.

Internamente l'unità immobiliare presenta differenti tipologie di pavimentazione, costituite da lastre in cemento e da piastrelle in ceramica in corrispondenza dei locali bagno. Gli infissi sono in legno con vetrocamera, dotati di tapparelle in materiale plastico.

Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate; i bagni e l'angolo cottura sono rivestiti con piastrelle in ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre il portoncino d'ingresso è in legno.

Gli impianti elettrico e idrico risultano funzionanti e realizzati con posa sotto traccia. Il riscaldamento è garantito da caldaia a metano e radiatori in lega pesante. L'altezza di tutti i locali interni risulta superiore a m 2,70.

Esternamente l'edificio risulta completamente rivestito in mattoni faccia a vista di colore delle terre naturali, mentre il piano terra, destinato a fondi/garage, è rivestito in pietra di colore bianco.



Per una migliore comprensione di quanto descritto si allega ampia documentazione fotografica (Allegato n. 12).

H - DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

La superficie dell'immobile viene calcolata secondo il criterio della Superficie Interna Lorda (come meglio definita dal Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard) criterio riconosciuto dagli standard di valutazione IVS, che corrisponde alla superficie calcolata al lordo delle murature divisorie e portanti interne ed al 50% delle murature perimetrali.

La Superficie Interna Lorda calcolata sulla base del rilievo di dettaglio eseguito dal sottoscritto CTU è la seguente:

P. di piano	Destinazione	Stato opere		Sup. Lorda	Sup. Scoperte
Piano 2.	Abitazione	Fruibile		151,00 mq	28.69 mq

Ai fini di una migliore individuazione sia della superficie utile che delle superfici lorde si fa esplicito riferimento alle planimetrie catastali e all’elaborato grafico (Allegato 12).

I – VERIFICHE AMMINISTRATIVE – URBANISTICHE – CATASTALI

- F.1 – Verifiche Amministrative

Come già riportato in precedenza l’ultimo titolo edilizio per l’unità immobiliare oggetto della presente valutazione è stato rilasciato dal Comune di Perugia con la Licenza Edilizia n. 1047/19682. Dal confronto con quanto autorizzato e quanto verificato in loco si afferma che non ci sono difformità evidenti



per il quale è stat rilasciata anche l'agibilità n. 12474 del 06/04/1972.

- F.2 – Verifiche Urbanistiche

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

Da un esame approfondito l'area ha subito questi ulteriori vincoli :

- Aree di interesse archeologico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 142 lett. m; Atto D.G.R. 5847 del 06.08.1996 Pubblicazione B.U. 41/96;
- Aree di intervisibilità dei coni visuali (art. 53 del T.U.N.A.);
- Visuali ad ampio spettro (art. 53 del T.U.N.A.).

Si precisa che, pur ricadendo l'area all'interno di vincolo archeologico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142, la stessa risulta già zonizzata come B4 nel P.R.G. del 1985; pertanto, per eventuali futuri interventi edilizi, non risulta dovuto l'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica.

- F.3 – Verifiche Catastali

In merito alla conformità catastale, si riferisce che le planimetrie catastali dell'unità immobiliare, datate 01/02/1984, risultano conformi all'attuale distribuzione interna dei locali.

G – STATO DELL'IMMOBILE E VINCOLI OPPONIBILI ALLA PROCEDURA

Allo stato attuale l'immobile risulta occupato dal Sig.  in qualità di debitore esecutato.

L– VALUTAZIONE

Tenuto conto che lo scopo della presente valutazione è quello di stabilire il



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

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

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

I dati acquisiti vengo di seguito riassunti:

Provincia:	PERUGIA
Comune:	Perugia
Fascia/zona:	Centrale/CENTRO
Codice di zona:	D2/periferia/Balanzano
Microzona catastale	n.: 3
Tipologia prevalente:	Abitazioni civili
Destinazione:	Residenziale
Tipologia:	Abitazione di tipo economico
Stato di conservazione:	Normale



Valore di mercato minimo: 870,00 €/mq

Valore di mercato massimo: 1050,00 €/mq

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

Non avendo lo scrivente reperito, causa assenza, recenti atti di compravendita aventi ad oggetto beni simili, in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine da fonti dirette, cioè presso Agenzie Immobiliari operanti in zona, reperendo dei prezzi richiesti in fase di pubblicizzazione di immobili aventi caratteristiche simili, ubicati in zone limitrofe al bene da stimare.

A seguito di quanto sopra, lo scrivente ha trovato alcuni valori ordinari, relativamente ai quali ha poi operato le aggiunte e soprattutto le detrazioni per posizione, accessibilità, stato di conservazione, ecc.

Il parametro tecnico di riferimento della stima è il metro quadrato di superficie interna lorda come precedentemente definito e conteggiato.

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



P. di piano	Destinazione	Stato opere	Sup. Lorda	Sup. Convenzionale
Piano 2.	Residenziale	Fruibile	151,00 mq	=151 mq x 100% = 151,00 mq
Piano 2	Balconi e terrazzi	Fruibile	28,69 mq	= 28.69 mq x 25% = 7.17 mq
		TOTALE	179.69 mq	Totale (SC) = 158.17 mq

Il valore unitario per metro quadrato proveniente dalle agenzie immobiliari aventi per oggetto immobili con caratteristiche simili a quello di cui si esegue la stima di stima è compreso tra un minimo di 870,00€/mq ed un massimo di ed €/mq. 1.050,00.

Il più probabile valore di mercato preso in esame per la redazione della presente valutazione è determinato in €/mq. 1.000,00) subirà un'ulteriore diminuzione per la tipologia della vendita giudiziaria priva di garanzie attestando la valutazione 850,00 €/mq.

La determinazione del valore immobiliare sarà pertanto la seguente:

$$\text{mq. } 158.17 \text{ mq} \times 850,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 134.444,50$$

Tale valore di stima viene arrotondato ad **€ 134.400,00 (Euro centotrentaquattromilaquattrocento,00).**

Successivamente all'aggiudicazione del bene, il sottoscritto provvederà alla redazione dell'attestato di prestazione energetica, tenendo conto dello stato dell'immobile e della documentazione disponibile, nonché alla sua registrazione presso gli uffici competenti depositandolo, sia in formato digitale che cartaceo. Per tale attività sarà riconosciuto, di regola un compenso forfetario omnicomprensivo di €180,00. Ove impossibilitato, l'esperto è autorizzato a incaricare della redazione dell'attestato un ausiliario, le cui prestazioni saran-



no rimborsate in misura non superiore all'importo sopra indicato

M – FORMAZIONE DEI LOTTI

Le caratteristiche tecniche, tipologiche, funzionali e posizionali dell'immobile oggetto di esecuzione obbligano l'incanto in un unico lotto così individuato:

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà su unità abitativa residenziale posta al piano secondo facente parte di un complesso immobiliare sita nel Comune di Perugia, in Via C'impanzi n. 66 (latitudine 43.079754°, longitudine 12.421769°), censita al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio di mappa n. 288, particella n. 3549, subalterno n. 5.

L'unità residenziale risulta composta da ingresso, soggiorno, tinello, cucina, w.c., bagno, tre camere da letto e cinque terrazzi.

Confinante con Strada Balanzano lato Sud-Ovest, Via C'impanzi lato Nord-Ovest, proprietà Baglioni e Passamonti lato Nord-Est e Sud-Est (salvo diritti di terzi).

Catastalmente l'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune Perugia ne seguente modo :

Foglio 288, particella 349, sub. 5, Zona censuaria 2, Cat. A/2, cl. 2, vani 8,0
Superficie Totale Catastale 161 mq escluse aree scoperte 153 mq in Strada di Balanzano n. 66, piano 2, rendita euro 619.75.

- **Valore Base Bando di Vendita € 134.400,00.**

N – INDIVIDUAZIONE DEI GRAVAMI

Dall'esame della relazione notarile sostitutiva della certificazione ventennale



in atti riferita al 08/04/2025 e dalla visura di aggiornamento effettuata dallo scrivente con registri aggiornati alla data della presente perizia si riportano di seguito i gravami relativi all’immobile censito al C.F. Foglio 288, particella 349, sub. 5, Zona censuaria 2, Cat. A/2, cl. 2, vani 8,0 Superficie Totale Catastale 161 mq escluse aree scoperte 153 mq in Strada di Balanzano n. 66, piano 2, rendita euro 619.75:

Iscrizione pregiudizievoli:

ISCRIZIONE del 09/12/2008 - Registro Particolare 7938 Registro Generale 35445 Pubblico ufficiale MIGLIORI DANIELE Repertorio 907/782 del 03/12/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Immobili siti in PERUGIA(PG)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

ISCRIZIONE del 08/04/2014 - Registro Particolare 964 Registro Generale 7452 Pubblico ufficiale MIGLIORI DANIELE Repertorio 5934/4492 del 04/04/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Immobili siti in PERUGIA(PG)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Trascrizioni pregiudizievoli

TRASCRIZIONE CONTRO del 02/04/2025 - Registro Particolare 6724 Registro Generale 9139 Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI PERUGIA Repertorio 1870 del 10/03/2025 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in PERUGIA(PG)



O – CONCLUSIONI

Il bene oggetto della presente valutazione forma lotto unico, la cui valutazione complessiva ammonta ad € **134.400,00 (Euro centotrentaquattromilaquattrocento,00).**

La presente relazione si compone di n. 26 pagine dattiloscritte con n. 19 allegati, il tutto depositato a mezzo di invio telematico.

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

Con osservanza.

Gualdo Tadino / Perugia 09/01/2025

IL C.T.U.

Geom. Flavio Coccia

ALLEGATI:

Allegato 01 - Certificazione Notarile

Allegato 02 - Inizio delle operazioni Peritali

Allegato 03 - Visura Storica - Fg 288 Part_349-Subalterno 5

Allegato 04 - Istanza N_144554-2025 - EVASA IL 25_07_2025

Allegato 05 - Visura AGGIORNATA - Fg 288 Part_349-Subalterno 5

Allegato 06 - Richiesta di Accesso agli atti Comune di Perugia

Allegato 07 - Documenti rilasciati a Pratiche edilizie

Allegato 08 - Planimetria Catastale PLN_226942432_1

Allegato 09 - Elaborato grafico licenza edilizia n_1047 del 04-07-1968 – 1

Allegato 10 - Copia cartella della licenza edilizia n_1047 del 04-07-1968



Allegato 11 - Agibilità n_12474_del _06_04_1972

Allegato 12 - Calcolo Superfici

Allegato 13 - Inquadramento Urbanistico Catastale

Allegato 14 - Elenco delle formalità



Allegato 15 - Iscrizione contro - ipoteca volontaria 09_12_2008

Allegato 16 - Iscrizione contro - ipoteca volontaria 08_04_2014

Allegato 17 - Trascrizione - verbale pignoramento immobili 02_04_2025

Allegato 18 - Planimetria catastale VAX

Allegato 19 - Documentazione Fotografica

