

STUDIO TECNICO
DOTT. AGR. MATTEO PENNACCHI
VIA DEI COSPIRATORI, 11 - PERUGIA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

III SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Sig. Giudice dell'Esecuzione:

Dott.ssa Sara Fioroni

Procedura Esecutiva iscritta al n. 107/2025 R.G.E.I.

Promossa da

DOVALUE SPA (PER PRISMA SRL)

(Avv.to Michele Ferrari)

Contro

OGGETTO:

“Valutazione beni immobili”

Udienza rinvio: 21 aprile 2026

Pratica n. 213



PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Matteo Pennacchi, agronomo libero professionista con Studio in Perugia in Via dei Cospiratori n. 11, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al numero 961 ed all'albo dei Consulenti Giudiziari del Tribunale della medesima città al numero 2269, con ordinanza del 28 luglio 2025 veniva nominato Esperto nella Procedura Esecutiva sopra indicata ed in data 5 agosto 2025 lo scrivente accettava l'incarico conferitogli.

A detta nomina, previa accettazione dell'incarico e prestazione del giuramento di rito, veniva chiesto di rispondere con relazione scritta da depositare presso la Cancelleria entro il 23 marzo 2026 ai seguenti

Q U E S I T I

*“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 **immediatamente** (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei.*

Qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail o pec,



l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico.

Provveda quindi:

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

2) ad una 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;

3) a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali



diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori eseguiti;

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

5) ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (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);

6) a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

a. *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*

b. *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*

c. *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

d. *eventuali cause in corso;*

7) ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;

8) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, 4 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;*

9) *ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente 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;*

10) *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.);

11) a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

12) a fornire le eventuali informazioni sull’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese



straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

13) *ad accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della 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.*

14) *ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della*



*maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e 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.*

Il Giudice dell'Esecuzione disponeva altresì:

*provveda il CTU 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;*

proceda ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al G.E., della intenzione di procedere all'accesso forzoso;



riferisca 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 dell'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 del 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 ed 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.

OPERAZIONI DEL CONSULENTE TECNICO

In primo luogo lo scrivente esaminava i documenti depositati in atti e, dall'esame dei medesimi, rilevava che detta documentazione era completa ai sensi degli Artt. 567 co. 2, 498 co. 2 e 599 co. 2 c.p.c..

Successivamente, il sottoscritto estraeva presso l'Agenzia del Territorio di Perugia sia le visure che l'elaborato planimetrico che le planimetrie catastali del bene oggetto di pignoramento, il tutto aggiornato all'attualità, nonché l'estratto di mappa nel quale è rappresentata graficamente l'area sulla quale insiste detto bene.

In data 18 settembre 2025 alle ore 09:30, fissato per l'inizio delle operazioni peritali, tramite comunicazione inviata al Legale del Procedente, all'Esecutato ed all'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia (All. n. 1), il sottoscritto si recava, unitamente al custode delegato dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia nella persona del Sig. _____, presso il bene sito in Perugia, Frazione San Martino in Campo, Via Evelina civico 41 (ex Via Pontenuovo civico 389), costituito da un'unità immobiliare ad uso residenziale.

Si accedeva quindi al bene pignorato accompagnati da soggetto terzo che, al momento, occupava l'immobile senza titolo.



Durante le operazioni peritali lo scrivente prendeva visione del bene pignorato e ne eseguiva gli opportuni rilievi confrontando lo stato di fatto con quanto riportato nella documentazione precedentemente estratta; venivano inoltre scattate alcune fotografie che si allegano alla presente per meglio documentare lo stato dei luoghi (All. n. 11).

Del sopralluogo veniva redatto dal delegato dell'Istituto Vendite Giudiziarie apposito verbale che veniva depositato nel fascicolo telematico della Procedura.

Successivamente ancora, lo scrivente estraeva presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Perugia la documentazione ipocatastale necessaria ad effettuare le indagini inerenti eventuali ulteriori gravami relativi al bene in parola, oltre a quelli già risultanti nel Certificato Notarile presente nel fascicolo telematico della Procedura.

Infine, lo scrivente eseguiva un'indagine di mercato riferita all'attualità, per beni analoghi a quelli in parola, al fine di determinarne il valore.

Sulla scorta di quanto rilevato ed accertato lo scrivente redigeva la presente relazione secondo lo schema proposto.

Per quanto concerne il capitolo 1, lo scrivente riporta di seguito l'individuazione catastale del bene oggetto di pignoramento:

Comune di Perugia - Catasto Fabbricati						
Intestati: Rawashdeh Tareq Yousef Mustafa - Proprietà per 1/1						
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Superficie totale	Rendita €
370	1651	4	A/2	5 vani	Mq. 114	322,79



Di quanto sopra si rimanda alla visura catastale allegata alla presente al numero 2.

Il predetto bene confina con:

, parti comuni, salvo altri.

Per quanto concerne il capitolo 2, lo scrivente riferisce che i beni in parola sono rappresentati da un'unità immobiliare destinata a civile abitazione sita al piano primo di un edificio di maggiore consistenza che si sviluppa di due livelli fuori terra, il tutto sito in San Martino in Campo (PG), Via Evelina n. 41.

L'area sulla quale insiste l'immobile ha destinazione prevalentemente residenziale e dispone, nelle immediate vicinanze, di servizi primari quali alimentari, farmacia, ufficio postale, banca ecc..

L'immobile in parola è raggiungibile, per chi proviene da Perugia, uscendo dallo svincolo della E45 Torgiano ed immettendosi dapprima sulla SP318 per poi deviare su Via Donatella, Via Rita ed infine su Via Evelina; l'edificio al quale afferisce l'unità immobiliare in parola è facilmente riconoscibile in quanto posto al termine della strada, approssimativamente al di sotto del cavalcavia ed a distanza di pochi metri dalla ferrovia.

Per quanto concerne il capitolo 3, lo scrivente riporta di seguito il titolo di proprietà dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento e le eventuali quote di comproprietà, così come riportato nel certificato notarile, opportunamente aggiornato e corretto.



Il bene in parola risulta essere di **piena ed esclusiva proprietà dell'esecutato**

per i diritti di piena proprietà pari ad 1/1, a questo pervenuti in virtù dell'atto di seguito riportato:

- Atto di compravendita a rogito Notaio P. M. Pettinacci di Assisi del 13/10/2006, Repertorio 230973/40224, trascritto a Perugia il 16/11/2006, Registro Particolare 23078, Registro Generale 38981, a favore di _____ e contro _____ (All. n. 3);

Per quanto concerne il capitolo 4, lo scrivente riferisce che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risultava essere, al momento del sopralluogo, occupata senza titolo da soggetto terzo con figlia minorenni.

Per quanto concerne il capitolo 5, lo scrivente riferisce che dalle indagini eseguite presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Perugia è emerso che, sull'immobile in oggetto, non gravano trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto già riportato nel fascicolo della documentazione tecnica, debitamente integrato ed aggiornato, e cioè:

- Iscrizione – Ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo a rogito Notaio P. M. Pettinacci di Assisi del 13/10/2006, Repertorio 230974/40225, trascritta a Perugia il 16/11/2006, Registro Particolare 8859, Registro Generale 38983, a favore di Unicredit Banca SpA contro _____

Bene oggetto di compravendita: abitazione di tipo



civile (A/2) sita in San Martino in Campo, Via Pontenuovo 389

identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al

foglio 370, particella 1651, subalterno 4 (All. n. 4);

- Iscrizione – Ipoteca legale ai sensi dell'Art. 77 DPR 602/73 e D.Lgs 46/99 del 07/09/2007, Repertorio 51801, trascritta a Perugia il 13/09/2007, Registro Particolare 8121, Registro Generale 30095, a favore di Equitalia Perugia SpA contro
(All. n. 5);

- Iscrizione – Ipoteca legale ai sensi dell'Art. 77 DPR 602/73 e D.Lgs 46/99 del 10/06/2010, Repertorio 66190, trascritta a Perugia il 15/06/2010, Registro Particolare 3344, Registro Generale 15820, a favore di Prisma SPV Srl contro
(All. n. 6);

- Trascrizione – Verbale di pignoramento immobili del 12/05/2025, Repertorio 2258, trascritto a Perugia il 27/06/2025, Registro Particolare 13409, Registro Generale 18171, a favore di Prisma SPV Srl contro
(All. n. 7).

Per quanto concerne il capitolo 6 lo scrivente riferisce che sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento:

- non sussistono spese fisse di gestione o manutenzione quali spese condominiali ordinarie;
- non sussistono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- non sussistono a carico dell'esecutato spese condominiali



scadute non pagate;

- non sussistono eventuali cause in corso.

Per quanto concerne il capitolo 7 lo scrivente riferisce che dalle indagini svolte presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Perugia è emerso che la provenienza dell'unità immobiliare, nell'ultimo ventennio ed ultraventennale, è la medesima di quella già riportata nel precedente capitolo 3 e nel certificato notarile presente nel fascicolo telematico, sulla base della quale si deduce che i proprietari nel ventennio ed oltre risultano essere stati:

- _____
- _____ **per i diritti di piena proprietà pari ad 1/1.**

Per quanto concerne il capitolo 8, lo scrivente riferisce che, come indicato anche all'Art. 9 nell'atto di compravendita riportato nell'allegato numero 3, l'immobile in oggetto è stato iniziato nella sua costruzione fin da data anteriore all'1 settembre 1967.

Si precisa altresì quanto di seguito riportato.

- Costituzione di Titoli Reali a Titolo Oneroso n. 23079 del 16/11/2006 a Rogito Notaio P.M. Pettinacci di Assisi del 13/10/2006 rep. 230973/40224, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia a favore di _____ e contro _____ con oggetto: Servitù di transito pedonale e carrabile perpetua e gratuita (vedasi allegato n. 3 della presente relazione, Articolo 11 dell'Atto di



compravendita).

Per quanto concerne il capitolo 9, lo scrivente riferisce che, dopo aver esaminato la consistenza e le caratteristiche del bene oggetto di pignoramento, trattandosi di un'unità immobiliare destinata a civile abitazione, ha ritenuto opportuno e conveniente, ai fini della vendita della stessa, disporre la formazione di un unico lotto, così come di seguito individuato:

Lotto uno

LOTTO 1

Comune di Perugia - Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Superficie totale	Rendita €
370	1651	4	A/2	5 vani	Mq. 114	322,79

Lo scrivente precisa che il lotto sopra individuato, una volta venduto, non comporterà nuovi confini.

Per quanto concerne il capitolo 10, lo scrivente riferisce che il bene oggetto di pignoramento è rappresentato da un'unità immobiliare destinata a civile abitazione sita al piano primo di un edificio di maggiore consistenza che si sviluppa su due livelli fuori terra. Il fabbricato è sito in San Martino in Campo di Perugia, Via Evelina n. 41 (ex Via Pontenuovo n. 389).

L'immobile, come precedentemente accennato nel capitolo 2, è raggiungibile, provenendo da Perugia, dallo svincolo della E45 in direzione Torgiano e deviando dapprima sulla SP318, successivamente su Via Donatella dalla quale si devia poi su Via Rita ed infine su Via Evelina.

Ai fini della valutazione che verrà effettuata nel capitolo 13, lo scrivente pone nuovamente l'attenzione sul fatto che il



fabbricato si trova al di sotto del cavalcavia della SP318 e ad una distanza di circa 8 metri dalla ferrovia, dalla quale è separato da una struttura in acciaio con rete rigida a maglie strette che ne impedisce, presumibilmente, che eventuali inerti vengano scagliati sul fabbricato durante il passaggio dei treni.

Il fabbricato cui afferisce l'immobile pignorato, edificato antecedentemente all'1 settembre 1967, si sviluppa su due livelli fuori terra e presenta le seguenti caratteristiche:

- area perimetrale delimitata da un muretto in calcestruzzo armato sormontato da recinzione metallica rigida;
- accesso carrabile ad apertura elettrica fronte cavalcavia ed accesso pedonale fronte ferrovia;
- struttura portante in calcestruzzo armato intonacato e tinteggiato;
- tetto a due falde in calcestruzzo armato con sovrastante manto di copertura in tegoline marsigliesi;
- gronde a discendenti in lamiera verniciata;
- portoncino di accesso al vano scala che conduce al piano primo a due ante in legno;

Di quanto sopra si rimanda alle fotografie dal numero 1 al numero 7, all'estratto di mappa ed alla foto aerea con sovrapposizione catastale nella quale l'intero fabbricato è stato contrassegnato con etichetta rossa (All. n. 8).

Per quanto concerne l'ubicazione dell'immobile oggetto della presente all'interno dell'edificio si rimanda all'elaborato



planimetrico dell'intero edificio (All. n. 9).

L'appartamento presenta le seguenti caratteristiche:

- porta di accesso dal vano scala in legno e vetro;
- pavimenti in parte in piastrelle monocottura ed in parte in graniglia;
- pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione della cucina e del bagno che sono parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica;
- soffitti intonacati e tinteggiati;
- porte interne in legno;
- finestre con telaio in alluminio e vetrocamera, in parte con avvolgibili in legno ed in parte con persiane, sempre in legno;
- impianto elettrico sotto traccia;
- impianto idrico sotto traccia alimentato da un pozzo di proprietà di terzi: di fatto l'immobile non dispone né di allaccio alla rete idrica pubblica, né di pozzo di proprietà;
- impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio e caldaia alimentata a gpl; il serbatoio gpl risulta essere di proprietà di terzi, pertanto l'immobile non dispone né dell'allaccio al gasdotto pubblico, né di cisterna di proprietà.

Degli ultimi due elementi sopra citati si terrà conto nella valutazione complessiva del bene.

Si precisa che sarà necessario fornire l'impianto di riscaldamento dell'immobile con una cisterna a gpl esclusiva; sarà inoltre necessario costituire una servitù di attingimento al pozzo esistente oppure chiedere allaccio alla rete idrica pubblica al fine



di approvvigionare l'immobile di acqua corrente.

Al momento del sopralluogo, sia il pozzo che la cisterna gpl venivano utilizzati dall'occupante dell'appartamento senza alcun titolo.

L'appartamento è composto da ingresso-disimpegno, cucina abitabile, soggiorno, due camere da letto, bagno e terrazzo.

Complessivamente l'unità immobiliare, che versa in normale stato di conservazione ed uso e che presenta finiture ordinarie, si sviluppa su una **superficie netta di mq. 124 circa** ed una **superficie commerciale di mq. 99 circa**.

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa dell'immobile.

UNITA' IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE UBICATA APERUGIA, FRAZIONE SAN MARTINO IN CAMPO, VIA PONTENUOVO, 389
FOGLIO 370, PARTICELLA 1651, SUBALTERNO 4
CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILI E COMMERCIALI

Vano n.	Foglio	Particella	Subalterno	Piano	Locale	Superficie netta (mq.)	Coefficiente	Superficie commerciale	Altezza utile media (m.)	Esposizione	Manutenzione
1	370	1651	4	Primo	Vano scala	4,68	0,25	1,17	-	Nord-ovest	Normale
	370	1651	4	Primo	Ingresso/disimpegno	8,47	1,00	8,47	3,00	Interno	Normale
2	370	1651	4	Primo	Cucina-pranzo	17,02	1,00	17,02	3,00	Sud-ovest	Normale
3	370	1651	4	Primo	Soggiorno	16,18	1,00	16,18	3,00	Sud-ovest	Normale
5	370	1651	4	Primo	Camera da letto	17,27	1,00	17,27	3,00	Nord-ovest	Normale
6	370	1651	4	Primo	Camera da letto	16,22	1,00	16,22	3,00	Nord-est	Normale
7	370	1651	4	Primo	Bagno	5,56	1,00	5,56	3,00	Sud-ovest	Normale
8	370	1651	4	Primo	Terrazzo	39,01	0,25	9,75	-	Est	Normale
-	370	1651	4	-	Mura perimetrali e divisori interni	-	-	7,33	-	-	-
Complessivamente						124,41	-	98,97	-	-	-

Per maggiori dettagli sullo sviluppo e la distribuzione dei vani che compongono l'unità immobiliare in parola si rimanda alla planimetria catastale allegata alla presente al numero 10, oltre che alle fotografie allegate dal numero 8 al numero 26.

Per quanto concerne il capitolo 11 lo scrivente riferisce che il bene oggetto di pignoramento non è gravato da alcun vincolo, peso, censo, livello od uso civico.

Per quanto concerne il capitolo 12 lo scrivente riferisce che detti dati sono stati già analizzati e dettagliatamente esposti nel



capitolo 6.

Per quanto concerne il capitolo 13 lo scrivente riferisce

che, in considerazione dell'aspetto economico e dello scopo pratico per cui è richiesta la valutazione del bene in oggetto, ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello relativo al più probabile valore di mercato e come procedimento quello sintetico comparativo per valori tipici applicato alla superficie commerciale complessiva. Tale criterio di stima, facendo ricorso a dati storici di compravendita per beni analoghi, permette di formulare una valutazione, su basi attendibili ed oggettive, dei beni oggetto di pignoramento.

Per ottenere le suddette informazioni lo scrivente ha interpellato operatori del settore immobiliare, i listini dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio, oltre a siti internet specializzati nella compravendita di immobili.

Sono stati inoltre presi in considerazione, al fine della determinazione di un equo valore degli stessi, i seguenti parametri:

- anno di edificazione;
- grado di finitura;
- caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- posizione e vicinanza a servizi;
- accessibilità;
- stato di conservazione ed uso;
- commerciabilità;



- ogni altro elemento non indicato nel presente elenco ma descritto ed analizzato nei capitoli che precedono.

Lo scrivente precisa che per la determinazione della superficie commerciale degli immobili è stata applicata la norma ex UNI 10750.

Sulla base di quanto sopra detto si avrà:

Lotto uno

Unità immobiliare residenziale (Fg. 370, Part. 1651, Sub. 4)

Abitazione

mq. 124 di superficie netta e mq. 99 di superficie commerciale

Mq. 99 ad Euro/mq. 700,00 = **Euro 69.300,00**

Per quanto concerne il capitolo 14 lo scrivente riferisce di seguito le quote di proprietà ed i relativi valori delle unità immobiliari oggetto di pignoramento:

Lotto uno

- Diritti di **piena proprietà per la quota di 1/1 in capo a** _____, pari ad **Euro 69.300,00**.

Per quanto concerne il capitolo 18 si allegano le ricevute delle raccomandate e delle pec relative all'invio della consulenza tecnica d'ufficio all'esecutato ed al legale del creditore procedente (All. n. 12).

* * * * *

ELENCO ALLEGATI

- 1) Comunicazione inizio operazioni peritali
- 2) Visura catastale



3) Trascrizione R.P. 23078 del 16/11/2006 – Compravendita

appartamento ed Atto di compravendita

4) Iscrizione R.P. 8859 del 16/11/2006 – Ipoteca volontaria

5) Iscrizione R.P. 8121 del 13/09/2007 Ipoteca legale

6) Iscrizione R.P. 3344 del 15/06/2010 Ipoteca legale

7) Trascrizione R.P. 13409 del 27/06/2025 Verbale pignoramento

immobili

8) Estratto di mappa e foto aerea con sovrapposizione catastale

9) Elaborato planimetrico

10) Planimetria catastale appartamento

11) Allegato fotografico

12) Ricevute di invio Relazione all'Avvocato del Procedente ed

all'Esecutato

* * * * *

Tanto doveva essere riferito in esecuzione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 14 febbraio 2026

L'ESPERTO

Dott. Agr. Matteo Pennacchi

