

Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it
consulenza tecnica es. imm. 185/2025 Rg. Es. Imm.
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Sara FIORONI

Dott. Piero PAGLICCI REATELLI

STUDIO TECNICO

Perugia Via Delle Streghe, n. 13 - Tel. 075.573.06.15

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

CONSULENZA TECNICA

Nella esecuzione immobiliare n. 185/2025 R.G. Es.

- CONDOMINIO VIA GIOVANNI DA VERRAZZANO N. 70 / (PG)

Avv. Lorena CIUFFOLI

CONTRO

-

Esecutato in contumacia



Appartamento e soffitta oggetto di esec imm. in Perugia Via Giovanni da Verrazzano n. 70

Consulenza del tecnico incaricato

Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli

Perugia li 20 novembre 2025



PROSSIMA UDIENZA 14 LUGLIO 2025

*** ** *

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni

Dott.ssa Sara FIORONI

lo scrivente con ordinanza del 21.10.2025 è stato nominato C.T.U.
nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto con incarico di
rispondere, con relazione scritta, al seguente quesito (all. n. 1):

"Provveda il CTU:

***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, 2 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, 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;

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

precedente;

8) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché

dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa

acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione

urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di

opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn.

47/85 e 724/94 e dell'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	
6 di 23	



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 insolite, 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;

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

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

17) a riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando



Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it
consulenza tecnica es. imm. 185/2025 Rg. Es. Imm.
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Sara FIORONI

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

18) 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".

*** **

OPERAZIONI DEL CONSULENTE

- in data 23.10.2025

Lo scrivente comunicava all'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzione

Dott.ssa Sara FIORONI l'accettazione dell'incarico (all. n. 2);

- in data 28.10.2025

Lo scrivente comunicava al precedente, all'esecutato ed al Custode

Giudiziario la data dell'inizio operazioni peritali per il giorno venerdì 14

novembre 2025 alle ore 14,30 sul luogo (all. n. 3);

- in data 14 novembre 2025

alle ore 14,30 sul luogo, in Perugia via Giovanni da Verrazzano al

civico n. 70, lo scrivente dava inizio alle operazioni peritali alla

presenza del precedente nella persona dell'Amministratore del

Condominio dott.ssa Eva Narducci assistita dal proprio legale Adv.

Lorena Ciuffoli e del delegato dell'IVG; presente il conduttore

l'appartamento Sig. che permetteva accesso all'unità

immobiliare ed il rilievo delle caratteristiche della stessa (all. n. 4);



- in data successiva

lo scrivente presso l'Ufficio Comunale di Perugia procedeva alle
necessarie verifiche di carattere urbanistico;

- in data successiva

Lo scrivente completava le necessarie indagini presso l'agenzia del
Territorio (ex catasto) richiedendo e ritirando copia della
documentazione catastale afferente il bene oggetto di valutazione oltre
ad eseguire aggiornamento delle iscrizioni/trascrizioni gravanti
sull'immobile presso la Conservatoria dei RR II di Perugia.

**** ****

Tutto ciò premesso in esito quindi ad un attento studio degli atti di
causa e dei documenti in essi riportati;

eseguite le necessarie indagini estimative per conoscere il reale
valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento;

eseguite visure catastali per la verifica delle intestazioni nei RR II con
richiesta e ritiro della documentazione occorrente oltre che per
aggiornamento delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni;

elaborati i dati tecnici reperiti in loco unitamente a quelli emersi
dalla documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio di
Perugia e quindi alle notizie ed informazioni assunte presso gli Uffici
Urbanistici e Tecnici del comune di Perugia;

lo scrivente si ritiene ora in grado di riassumere il risultato delle
indagini compiute e la procedura valutativa adottata nella presente:

CONSULENZA TECNICA

La quale, per maggiore chiarezza espositiva, viene articolata nei



seguenti capitoli :

1) PREMESSA

2) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

3) PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE

4) RILIEVO DEI CARICHI PENDENTI

5) STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI

6) CONCLUSIONI

* * *

CAPITOLO N. 1

PREMESSA

Forma oggetto della presente C.T.U., come disposto dalla S.V. Ill.ma
nei precisi termini del quesito formulato, l'individuazione, descrizione e
valutazione dei beni immobili di cui all'atto di Pignoramento
Immobiliare a firma dell'Avv. Lorena Ciuffoli del 26 agosto 2025 (all. n.
5) a favore di CONDOMINIO VIA GIOVANNI DA VERRAZZANO N. 70 ed a
carico del signor :

- LORENZO ALAMBERTO PIGNATELLI

gravante, per i diritti di piena proprietà, su appartamento e soffitta in
località Perugia Via Giovanni Da Verrazzano N. 70, immobile così
individuato nel suddetto atto:

"

*Piena proprietà su immobile costituito da appartamento di civile abitazione sito
in Perugia, via Giovanni da Verrazzano n. 70, occupato da terzi
Censito in CF del comune di Perugia (codice G 478) sezione fabbricati al foglio
n. 248, particella n. 693 subalterno 10, natura A3 - abitazione di tipo economico,*



consistenza n. 5 vani.

....."

CAPITOLO N. 2

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

a) situazione catastale

i beni pignorati sono regolarmente intestati e sono censiti in CF del
Comune di Perugia al (all. n. 6, n. 7, n. 8, n. 9):

- **Appartamento (unitamente alla soffitta)**

➤ **foglio n. 248**

○ **part.lla n. 693**

▪ **subalterno n. 10**; Via Giovanni Da Verrazzano N. 70;

piano 2°-4°; Cat. A/3; cl. 6; vani 5; superficie totale mq. 103;

totale escluse aree scoperte mq. 101; rendita €. 426,08;

non si rileva corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto indicato
nelle planimetrie catastali depositate in quanto la parete divisoria della
cucina è stata demolita.

b) descrizione dei beni oggetto di valutazione

lo scrivente, come richiesto dal quesito, andrà in primo luogo a
descrivere brevemente le caratteristiche dei beni pignorati
rappresentati, come detto, da:

- **Appartamento in Perugia Via Giovanni Da Verrazzano N. 70**

Unità abitativa al piano secondo (e penultimo) di una piccola palazzina
costituita da n. 6 unità immobiliari edificata alla fine degli anni '70 nel



centro del quartiere di Ferro di Cavallo della città con accesso al civico

n. 70 di Via Giovanni Da Verrazzano a breve distanza della strada

Provinciale Umbro/Casentinese (ex statale) e circa km. 1 dalla uscita di

Ferro di Cavallo del raccordo autostradale Perugia-Bettolle (all. n. 10 e

n. 11);

La palazzina, della quale l'appartamento fa parte, risulta (foto dalla n. 1

alla n. 3) di facile individuazione e comodo accesso a mezzo di

pubbliche strade, insiste in area urbanizzata caratterizzata da

insediamenti con prevalente tipologia residenziale con presenza dei

necessari ed essenziali servizi e comodità per le esigenze della vita;

Appartamento al piano secondo di edificio plurifamiliare realizzato fine

anni '70 tamponature in muratura con paramento esterno in laterizi

f.a.v. ed internamente intonacate e tinteggiate, solai in piano in latero-

cemento, solaio di copertura in "travi varese", tavelle e manto di laterizi.

L'appartamento, al quale si accede sulla sinistra del pianerottolo della

scala condominiale -priva di impianto di ascensore- si compone di (foto

dalla n. 4 alla n. 16):

- **Corridoio/Ingresso**, oltrepassato il portoncino d'ingresso, comunicante, sulla sinistra:

- **Camera da letto matrimoniale/Soggiorno** comunicante con il balconcino prospiciente la pubblica via;

nella parte terminale del corridoio è presente un secondo corridoio

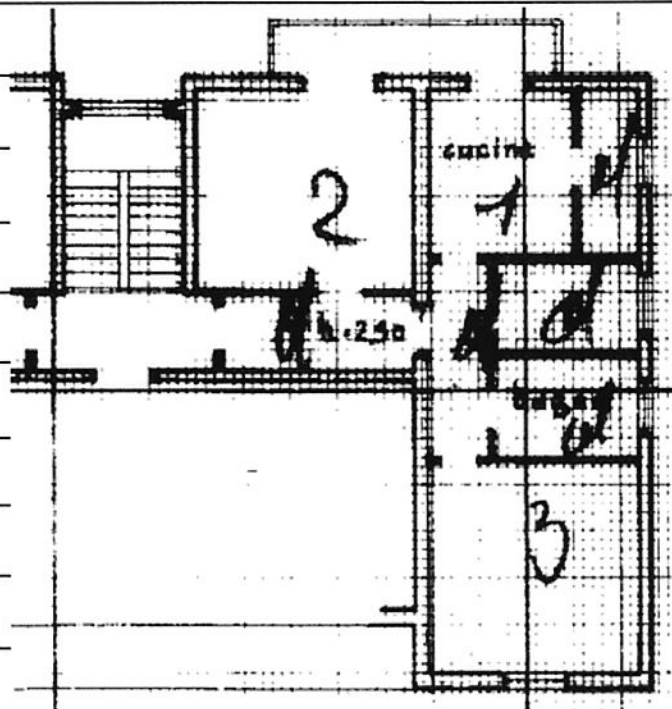
trasversale (ortogonale al primo) che disimpegna i rimanenti locali

dell'appartamento:

- **Cucina abitabile**, sulla sinistra, illuminata da finestra e porta-



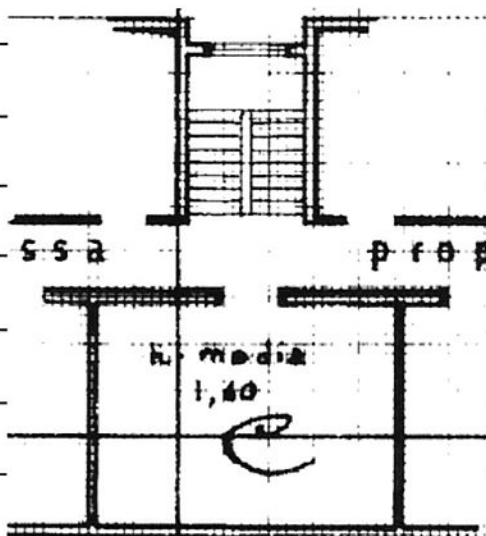
finestra di accesso al detto balconcino;



- Cameretta da letto;
- Bagno con doccia, l'unico presente;
- Camera da letto matrimoniale nella parte terminale del corridoio;

E' di pertinenza dell'appartamento :

- Soffitta al piano sottotetto dell'edificio con accesso diretto dal



vano scala (locale posto fronte alla scala) costituita da unico

ambiente con altezza ridotta (h. max m. 2,50 circa - h. min. m.

1,30 circa) allo stato grezzo con caminetto (foto dalla n. 17 alla n.

20);

Il tutto per una superficie "commerciale" dell'appartamento di circa mq.

90,00, balcone circa mq. 7,00 ed infine la soffitta di circa mq. 34,00.

Tipico appartamento fine anni '70 con finiture in economiche fin

dall'origine oltre che datate in quanto talune presumibilmente risalenti

all'epoca di costruzione dell'alloggio e da allora non aggiornate;

all'interno si rileva pavimento parte in parquet, parte in piastrelle (con

diverso colore, forma e dimensioni nei vari locali) e feltro nelle camere,

portoncino d'ingresso caposcala in legno, porte interne in legno

tamburato lucidato, infissi di finestra in legno con vetri semplici protetti

esternamente da avvolgibili in plastica;

pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, impianto elettrico sottotraccia

con alcuni conduttori sopratraccia non a norma, impianto idrico, di

riscaldamento autonomo con radiatori a muro con CT installata in vista

all'interno della cucina;

bagno con parziale maiolicatura delle pareti normalmente accessoriato

con doccia, piastrelle di rivestimento, sanitari e rubinetteria datati e di

qualità economica fin dall'origine.

Soffitta, illuminata da un lucernaio in copertura, si presenta allo stato

semi-grezzo, finiture adeguate alla destinazione con pavimento in

cemento, vecchio intonaco alle pareti tinteggiato, impianto elettrico



sopratraccia non a norma struttura di copertura in vista.

La proprietà, per quanto accertato alla data dei sopralluoghi, risulta in medio stato di manutenzione e conservazione in relazione alla data di costruzione necessitante di alcuni interventi di manutenzione ed aggiornamento delle finiture ed impianti, il tutto come meglio illustrato e rilevabile nella documentazione fotografica che si allega (foto dalla n. 1 alla n. 20).

c) Stato di occupazione

Appartamento affittato ed, alla data dei sopralluoghi, occupato dai conduttori ai Sig.ri

con contratto di locazione registrato in Perugia in data 15.03.2023 al n. 002800 - serie 3T codice identificativo n. T3H23T002800000BB; contratto con decorrenza 20.02.2023, durata di anni 4 (quattro) + 2 (due), prima scadenza in data 19.02.2027 ed infine canone iniziale €. 400,00/mese (all. n. 12).

*

d) Situazione urbanistica

L'edificio del quale fanno parte l'appartamento e la soffitta, per posizione, ubicazione, caratteristiche costruttive e qualità dei materiali utilizzati per la edificazione, è stato sicuramente edificato in data antecedente il 1° settembre 1967 (come anche indicato nell'atto di provenienza rogito notaio Dott. Carlo Filippetti del 13 novembre 2018 rep. n. 59.169 rac. n. 38.418 - all. n. 13); per i successivi lavori di ristrutturazione/ammodernamento, per quanto accertato a seguito di indagini presso l'Ufficio Urbanistico del comune di



Perugia, risulta essere stata rilasciata la seguente pratica edilizie:

- Licenza Edilizia n. 1349 del 31/10/1968;

il complesso edilizio è stato dichiarato agibile con rilascio di :

- Certificato di agibilità n. 18.246 del 17.01.1969.

Non si rileva corrispondenza per quanto attiene alla parete divisoria della cucina demolita.

e) PROVENIENZA

L'unità immobiliare oggetto di valutazione, unitamente alla soffitta, è pervenuta all'esecutato per atto di acquisto a rogito notaio Dott. Carlo Filippetti del 13 novembre 2018 rep. n. 59.169 rac. n. 38.418 (all. n. 13).

f) QUOTE CONDOMINIALI

L'amministratore del condominio ha comunicato che alla data del sopralluogo risultano a carico della proprietà quote condominiali non pagate per un importo complessivo di €. 8.028,30 (all. n. 14).

CAPITOLO N. 3

PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE

Andremo a ricercare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto di valutazione adottando **metodo di stima comparativo per valori tipici ovvero** riferendo la valutazione comparativamente a valori certi ed a prezzi di mercato praticati nel quartiere di Ferro di Cavallo (prima periferia della Città) e quartieri limitrofi in recenti compravendite di appartamenti aventi simili



caratteristiche a quello oggetto di valutazione adottando, come parametro tecnico di riferimento, la superficie commerciale espressa in metriquadri (mq).

Tale modo di operare, a giudizio dello scrivente, si ritiene il più adatto allo scopo ed al quesito formulato dalla S.V. Ill.ma in quanto consente di esprimere un giudizio di stima sulla base di riferimenti effettivamente oggettivi.

A tal proposito lo scrivente ha eseguito accurata indagine di mercato presso agenzie immobiliari, studi tecnici ed operatori del settore immobiliare al fine di reperire le necessarie informazioni circa l'andamento del mercato immobiliare delle zone interessate per la vendita di appartamento di simili caratteristiche per posizione, consistenza, destinazione d'uso, stato di manutenzione e conservazione, qualità dei materiali, etc. a quello oggetto dell'attuale valutazione oltre che consultare il listino della Borsa Merci di Perugia pubblicato a cura della locale Camera di Commercio ed ai valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valore OMI) i quali, sebbene sicuramente e necessariamente generici e di larga massima, si ritiene costituiscano indicazione dei prezzi di mercato riflettendo, in ogni caso, l'andamento del mercato immobiliare della zona nell'attuale periodo (all. n. 15 e n. 16).

Successivamente i valori così reperiti sono stati perequati alla realtà oggetto di stima apportando le dovute aggiunte e/o detrazioni al valore medio unitario in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dai beni pignorati tenendo conto dello stato di manutenzione



e conservazione, posizione, ubicazione, etc.

In particolare risulta **aver inciso positivamente nella valutazione:**

- regolare e corretta distribuzione interna degli spazi;
- appartamento al piano secondo (edificio senza ascensore);
- ubicazione del bene in zona urbanizzata con prevalenza di insediamenti residenziali nel quartiere Ferro di Cavallo;
- palazzina in zona tranquilla con disponibilità di aree pubbliche a verde e per parcheggio non regolamentato;
- etc.

di contro ha **influito negativamente nella valutazione:**

- Finiture dei locali abitativi, di qualità economica fin dall'origine oltre che datate in quanto presumibilmente risalenti, in parte, alla data di costruzione dell'edificio;
- Costo dei lavori di ammodernamento necessari (finiture interne ed impianti da aggiornare e ripristinare);
- Costo per regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'aggiudicatario avendone tenuto conto al momento della valutazione;
- etc.

Lo scrivente, applicando alle entità come sopra descritte e determinate i valori medi come precedentemente reperiti, è stato in grado di determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto di valutazione come indicati, in dettaglio, nella riepilogativa tabella qui di seguito riportata:



**VALUTAZIONE IMMOBILI ESCEZIONE IMMOBILIARE N.
185/2025**

n. ord	destinazione	Dati catastali					superficie (mq)	valore unitario (€/mq)	valore complessivo (€)
		fg.	part /sub	ubicazione	piano	cat.			
1	appartamento	248	693/ 10	Via Giovanni da Verrazzano n. 70	2	A/3	90,00	€ 1.100,00	€ 99.000,00
	terrazzo						7,00	€ 300,00	€ 2.100,00
2	soffitta	248	693/ 10	Via Giovanni da Verrazzano n. 70	4	A/3	34,00	€ 400,00	€ 13.600,00
VALORE FABBRICATI									€ 114.700,00

CAPITOLO N. 4

VERIFICA DEI CARICHI PENDENTI

Ispezioni ipotecarie - trascrizioni

A carico dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, con **repertori**

aggiornati alla data del 17 novembre 2025, risultano le seguenti

formalità (all. n. 17):

1) *TRASCRIZIONE del 14/11/2018 - Registro Particolare 19364 Registro*

Generale 27878 Pubblico ufficiale FILIPPETTI CARLO Repertorio

59169/38418 del 13/11/2018 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2) *ISCRIZIONE del 25/10/2021 - Registro Particolare 3656 Registro Generale*

28676 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA Repertorio 3914

del 21/11/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

3) *TRASCRIZIONE del 24/09/2025 - Registro Particolare 19516 Registro*

Generale 26586 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PERUGIA Repertorio

3827/2025 del 05/09/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI

*** ** *



CAPITOLO N. 5

STUDIO E FORMAZIONE LOTTI

A seguito di particolari indagini esperite per verificare la comoda
divisibilità dei beni oggetto di valutazione in uno o più lotti, per il
migliore realizzo nel corso della vendita al pubblico incanto, per quanto
in precedenza riferito;

rilevato che trattasi di appartamento ad uso abitativo avente propria
specifica autonomia reddituale e funzionale progettato e realizzato per
ospitare unico nucleo familiare (composto da unico ingresso,
camera/soggiorno, cucina abitabile, camera, cameretta e bagno);

rilevato che eventuale frazionamento, oltre ad elevati costi sia per le
autorizzazioni che per i lavori ed interventi necessari, determinerebbe
formazione di beni sicuramente di minor valore ed appetibilità nel
mercato;

rilevato che la soffitta costituisce naturale pertinenza
dell'appartamento;

lo scrivente ritiene, per maggiore realizzo unitamente a maggior facilità
di collocazione, che i beni oggetto di pignoramento debbano essere
proposti in vendita in un lotto unico così concepito e formulato:

LOTTO UNICO

**Diritti di piena proprietà (diritti del 100%) su appartamento e
soffitta in Perugia via Giovanni da Verrazzano n. 70 (quartiere Ferro
di Cavallo) con accesso al civico n. 70 di via Giovanni da Verrazzano
disposto al piano secondo di piccola palazzina costituita da n. 6 unità
edificata fine anni '70 costituito di corridoio/ingresso,**



soggiorno/camera, cucina abitabile, camera, cameretta e bagno, balcone

oltre a locale soffitta al piano sottotetto; il tutto censito nel CF del

comune di Perugia al **foglio n. 248; part.lla n. 693; subalterno n. 10;**

Via Giovanni Da Verrazzano N. 70; piano 2°-4°; Cat. A/3; cl. 6; vani 5;

superficie totale mq. 103; totale escluse aree scoperte mq. 101; rendita €.

426,08; non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto

indicato nelle planimetrie catastali e progetto (parete divisoria della

cucina è stata parzialmente demolita); in confine con parti

condominiali, vano scale, via Giovanni da Verrazzano, salvo altri;

Valore del lotto per i diritti di piena proprietà €. **114.700,00**

* * * * *

Nel capitolo:

CAPITOLO N. 6

CONCLUSIONI

andremo in via definitiva a replicare che :

1) forma oggetto della presente esecuzione immobiliare n.

185/2025 la valutazione dei diritti di piena proprietà di un

appartamento e soffitta di proprietà dell'esecutato

rispettivamente al piano secondo e piano sottotetto di

palazzina plurifamiliare (n. 6 unità abitative) in comune di

Perugia, quartiere Ferro di Cavallo, al civico n. 70 di via

Giovanni da Verrazzano;

2) ai beni oggetto di valutazione, effettuati i necessari rilievi in

loco per accertare consistenza, destinazione e caratteristiche

sulla base dell'aspetto economico del valore di mercato con



applicazione di metodo estimativo comparativo per

confronto diretto, alla data odierna, è stato attribuito il più

probabile valore di mercato di

€. 114.700,00

3) per la vendita al pubblico incanto, per le ragioni ed

argomentazioni in precedenza esposte, si è ritenuto proporre

la formazione di lotto unico, autonomo come meglio in

precedenza formulato;

4) per quanto concerne la situazione urbanistica, la verifica dei

carichi pendenti, la situazione catastale, condominiale e tutte

le altre notizie ed informazioni lo scrivente si riporta

integralmente a quanto riferito nella relazione che precede.

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione al mandato ricevuto

dalla S.V. Ill.ma, rimanendo a disposizione per chiarimenti, se necessari,

e/o ulteriori incarichi.

Letto, confermato e sottoscritto in Perugia, lì 20 novembre 2025.

Il C.T.U.

Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli

