

TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA

P R O C . 1 4 8 / 2 0 2 5 R . G . E s . I M M .

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C O N T R O

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

DATA:

OGGETTO:

18/03/2026

RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA DI UFFICIO



Aldo Bianchini ingegnere

Via Silvio Donadoni 2 - 06012 Città di Castello (PG)

+39 333 2758627 - bianchinialdo@gmail.com

C.F.: BNCLDA85P05C745I - P.IVA: 03177110545

Ordine Ingegneri Provincia di Perugia, n. A3290



Il sottoscritto Ing. Aldo Bianchini, nominato C.T.U. nella procedura in oggetto dalla S.V. con provvedimento notificato tramite PEC del 04/09/2025, ha accettato, con invio telematico del 05/09/2025, di rispondere al seguente quesito:

“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 esegutati;

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 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, 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;

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 definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

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 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.);

18) 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”

RELAZIONE PERITALE

La presente relazione si articola nei seguenti paragrafi:

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	8
DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. E SUCC. MODD.	10
RISPOSTA AI QUESITI.....	10
Punto 1	10
Punto 2	11
Punto 3	13
Punto 4	14
Punto 5	16
Punto 6	19
Punto 7	21
Punto 8	22
Punto 9	26
Punto 10	27
Punto 11	30
Punto 12	30
Punto 13	31
Punto 14	37
Punto 15	37
Punto 16	38
Punto 17	38
Punto 18	38
ELENCO ALLEGATI	39

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono iniziate il 2 ottobre 2025 alle ore 14:30 presso l'immobile oggetto di stima a Perugia, in Via Luigi Rizzo 87, previa comunicazione tramite raccomandata A/R all'esecutata (allegato A.01) e tramite PEC al creditore procedente (allegato A.02) e al custode (allegato A.03). Con la comunicazione è stato richiesto alle parti di fornire qualsivoglia documentazione utile riguardante gli immobili in oggetto (contratti di locazione, impianti, utenze, servitù, lavori eseguiti pratiche edilizie, certificazioni, APE, rendiconti, ecc.) e le eventuali parti in condominio (tabelle millesimali, spese deliberate con riferimento ai due anni precedenti, bilanci condominiali relativi alle ultime due annualità, ecc.). Al sopralluogo si sono presentati il Sig. XXXXXXXXXXXX, marito dell'esecutata munito di delega, e il Sig. XXXXXXXXXXXX per l'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia, mentre non sono intervenuti rappresentanti per quanto riguarda il creditore procedente. Dopo aver visionato l'unità immobiliare in Via Rizzo, ci si è spostati in Via Ettore Ricci, dove si è presa visione del laboratorio al piano terra del fabbricato, ai civici 27-29. Non è stato invece possibile visionare l'appartamento pignorato al civico 25 nello stesso fabbricato, in quanto il Sig. XXXXXXXXXXXX ha dichiarato che lo stesso è occupato senza titolo dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXX, che non era stata preventivamente avvisata e che non ha risposto al citofono. Il Sig. XXXXXXXXXXXX riferisce anche che per l'appartamento è stato stipulato un compromesso di vendita non registrato con l'ex marito dell'attuale occupante, del quale non è però in grado di produrre copia. L'unica documentazione che il delegato dell'esecutata è stato in grado di produrre è l'atto di donazione attraverso il quale l'esecutata ha acquisito la proprietà degli immobili pignorati. Il verbale delle operazioni è riportato all'allegato A.04.

Le operazioni peritali sono poi proseguite presso l'appartamento al civico 25 di Via Ettore Ricci il giorno 3 novembre, previo accordo con la legale dell'occupante, insieme al Sig. XXXXXXXXXXXX per IVG Perugia. Il Sig. XXXXXXXXXXXX, delegato dell'esecutata, si è presentato all'incontro ma è sempre rimasto al di fuori dell'unità immobiliare oggetto di perizia. Non è stato possibile visionare il vano identificato come legnaia nella planimetria catastale, in quanto le chiavi erano in possesso dell'ex marito dell'occupante, che si trovava all'estero al momento del sopralluogo. Per maggiori dettagli si rimanda al verbale riportato all'allegato A.05. Le dichiarazioni del terzo occupante sono riportate all'allegato A.06.

L'ultimo sopralluogo è poi avvenuto il 23 dicembre 2025 ed è stato finalizzato a visionare la pertinenza dell'appartamento al civico 25 di Via Ettore Ricci, indicata come legnaia nella planimetria catastale. Il locale risultava occupato da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ex marito dell'occupante dell'appartamento al piano terreno, che si è presentato al sopralluogo insieme al delegato dell'esecutata, Sig. XXXXXXXXXXXX. In tale occasione è stata consegnata al sottoscritto copia del preliminare d'acquisto fra il Sig. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX e la Sig.ra XXXXXXXXXXXX (allegato A.07). Il verbale è riportato all'allegato A.08 mentre le dichiarazioni del terzo occupante sono riportate all'allegato A.09.

Per quanto riguarda le indagini di tipo urbanistico, il sottoscritto ha trasmesso richiesta di accesso agli atti al Comune di Perugia in data 13 ottobre 2025 per gli immobili in Via Rizzo e in data 14 ottobre 2025 per quelli in Via Ricci. Il 27 novembre 2025 è stato effettuato un accesso presso gli uffici del Comune di Perugia, per visionare alcune pratiche edilizie reperite con riferimento all'unità immobiliare in Via Luigi Rizzo 87, la scansione delle quali è poi stata ricevuta via PEC. Per quanto riguarda gli immobili in Via Ricci, invece, in data 12 dicembre 2025 il Comune di Perugia ha trasmesso una documentazione parziale, mancante del titolo edilizio iniziale che ha autorizzato la costruzione dell'edificio e pertanto, dopo alcuni contatti con i tecnici comunali, in data 14 gennaio 2026 è stata effettuata una seconda richiesta di accesso agli atti alla quale, in data 18 marzo 2026, il Comune di Perugia ha risposto comunicando che i titoli individuati sono attualmente irreperibili.

In data 11 febbraio è stata inoltrata all'Agenzia delle Entrate una richiesta di accesso agli atti per verificare la presenza di eventuali contratti di locazione registrati sulle unità immobiliari oggetto della perizia. Il 10 marzo l'ente ha fornito la lista dei contratti di locazione o comodato intestati all'esecutata (allegato I.01), ma nessuno di essi è relativo a immobili di cui alla presente esecuzione.

In data 12 marzo 2026 il sottoscritto è tornato presso il fabbricato in Via Ricci, per effettuare ulteriori scatti fotografici degli esterni da allegare alla perizia. In tale occasione è stato possibile constatare che il laboratorio al piano terreno non era più sgombro come rilevato nel precedente sopralluogo, bensì era usato come deposito di materiali di varia natura. Del fatto è stato avvisato il custode giudiziario.

Considerata l'occupazione intercorsa di una delle unità oggetto di stima, il sottoscritto ha ritenuto opportuno ripetere le ispezioni ipotecarie appena prima della conclusione della perizia. Non sono emerse differenze rispetto a quelle effettuate in precedenza.

DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. E SUCC. MODD.

Con riferimento alle verifiche di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., si rileva che il creditore ha depositato un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nei termini previsti dall'art. 497 c.p.c., come risulta anche dalla relazione illustrativa predisposta dal custode.

Si sottolinea tuttavia che, per quanto risulta dalla certificazione notarile, così come dalle visure esperite dal sottoscritto, il bene censito al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al foglio 401, p.la 110, sub. 10, cat. C/2, è di piena proprietà del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX e non dell'esecutata Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX. Il sottoscritto, in data 18 settembre 2025, ha depositato un'istanza per avere chiarimenti su come procedere a riguardo, e il 19 settembre 2025 il Giudice ha stabilito di procedere *"con la perizia dei soli beni di proprietà dell'esecutata XXXXXXXXXXXXXXXX"*.

Per quanto riguarda gli avvisi ex artt. 498, comma 2, c.p.c., e 599, comma 2, c.p.c. non risultano dai pubblici registri creditori con un diritto di prelazione sui beni pignorati, né dei comproprietari.

RISPOSTA AI QUESITI

PUNTO 1

IMMOBILE A – Ufficio in Via Luigi Rizzo 87

Diritti di piena proprietà su unità immobiliare ad uso ufficio a Perugia, in Via Luigi Rizzo n.87, censita al foglio 251, part. 1254, sub. 56, cat. A/10, distinta con l'interno 8 e sita al piano primo di un fabbricato di più ampia consistenza, con accesso dal corridoio condominiale, confinante con corridoio condominiale, XXXXXXXX e residuale proprietà della società venditrice, salvo altri. I confini sono aggiornati a quanto riportato nell'atto d'acquisto del 27 novembre 1989 e i nominativi indicati potrebbero non corrispondere con i proprietari attuali.

IMMOBILE B – Appartamento in Via Ettore Ricci n.25

Diritti di piena proprietà su unità immobiliare ad uso abitativo a Perugia, in Via Ettore Ricci n.25 (indirizzo reale) / Via Settevalli n.68/B (indirizzo riportato nella visura catastale), censita al foglio 251, part. 568, sub. 3, cat. A/2, distinta con l'interno 1 e sita al piano terreno di un fabbricato di più ampia consistenza, con accesso dalla scala condominiale, confinante con la scala condominiale, XXXXXXX, solaio condominiale di copertura dell'accesso ai garages, salvo altri, accatastata unitariamente a pertinenza ad uso legnaia (unità B1) posta al piano seminterrato dello stesso edificio, con accesso dal corridoio condominiale, confinante con corridoio comune, XXXXXXX, centrale termica, salvo altri. Si rileva che l'indirizzo effettivo differisce da quello riportato nella visura catastale in quanto, verosimilmente, la strada ha cambiato denominazione successivamente all'accatastamento dell'unità immobiliare. I confini sono aggiornati a quanto riportato nell'ultimo atto (donazione del 4 aprile 1990) e i nominativi indicati potrebbero non corrispondere con i proprietari attuali.

IMMOBILE C – Laboratorio in Via Ettore Ricci n.27-29

Diritti di piena proprietà su unità immobiliare ad uso laboratorio a Perugia, in Via Ettore Ricci n.27-29 (indirizzo reale) / Via Settevalli n.68/B (indirizzo riportato nella visura catastale), censita al foglio 251, part. 568, sub. 1, cat. C/3, sita al piano terreno di un fabbricato di più ampia consistenza, con accesso dalla terrazza condominiale, confinante con via pubblica, XXXXXXX, scala condominiale, salvo altri. Si rileva che l'indirizzo effettivo differisce da quello riportato nella visura catastale in quanto, verosimilmente, la strada ha cambiato denominazione successivamente all'accatastamento dell'unità immobiliare. I confini sono aggiornati a quanto riportato nell'ultimo atto (donazione del 4 aprile 1990) e i nominativi indicati potrebbero non corrispondere con i proprietari attuali.

PUNTO 2

IMMOBILE A – Ufficio in Via Luigi Rizzo 87

Trattasi di unità immobiliare ad uso ufficio a Perugia, in Via Luigi Rizzo n.87, distinta con l'interno 8 e sita al piano primo di un fabbricato condominiale, con accesso dal corridoio

condominiale, confinante con corrioio condominiale, XXXXXXX e residuale proprietà della società venditrice, salvo altri, censita al foglio 251, part. 1254, sub. 56, cat. A/10, Classe 6, Consistenza 1,5 vani, Rendita 604,25€. L'unità immobiliare fa parte del condominio "Residence Madonna Alta - Edificio C" e, secondo la tabella allegata al regolamento condominiale, la quota di comproprietà spettante sulle parti comuni è pari a 11,581 millesimi. Si segnala che, tuttavia, nei bilanci condominiali vengono attribuiti solo 11,388 millesimi. L'edificio si colloca nel quartiere Madonna Alta, una zona a destinazione prevalentemente residenziale edificata più che altro a partire dagli anni '80 che si caratterizza per l'abbondanza di parchi e spazi verdi. Il quartiere è ben servito con scuole di diverso ordine, farmacie, supermercati, chiese e negozi. È inoltre presente un polo sportivo di rilievo con piscina, campi da tennis e calcetto. La stazione del minimetro è a circa 700 metri di distanza.

IMMOBILE B – Appartamento in Via Ettore Ricci n.25

Trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo a Perugia, in Via Ettore Ricci n.25 (indirizzo reale) / Via Settevalli n.68/B (indirizzo riportato nella visura catastale), distinta con l'interno 1 e sita al piano terreno di un fabbricato condominiale, con accesso dalla scala condominiale, confinante con la scala condominiale, XXXXXXX, solaio condominiale di copertura dell'accesso ai garages, salvo altri, censita al foglio 251, part. 568, sub. 3, cat. A/2, Classe 4, Consistenza 4 vani, Rendita 485,47 €. Una pertinenza ad uso legnaia posta al piano seminterrato dello stesso edificio è accatastata unitariamente all'appartamento, ed è quindi priva di identificativo catastale autonomo. Tale locale ha accesso dal corridoio condominiale, e confina con corridoio comune, XXXXXXX, centrale termica, salvo altri.

L'unità immobiliare fa parte del condominio "Condominio Via E. Ricci 23/25" e, secondo la tabella allegata al regolamento condominiale, la quota di comproprietà spettante sulle parti comuni è pari a 24 millesimi. Anche questo edificio si colloca nel quartiere Madonna Alta ma più a est, in prossimità di Via Settevalli e della stazione di Fontivegge, zona con maggiori criticità legate alla vivibilità, alla sicurezza e al decoro urbano. L'area è a sud-ovest del centro di Perugia, immediatamente a ridosso della stazione ferroviaria. Via Settevalli, a pochi passi dall'immobile, pullula di attività commerciali ed è un importante asse di comunicazione e collegamento con altre parti della città.

IMMOBILE C – Laboratorio in Via Ettore Ricci n.27-29

Trattasi di unità immobiliare ad uso laboratorio a Perugia, in Via Ettore Ricci n.27-29 (indirizzo reale) / Via Settevalli n.68/B (indirizzo riportato nella visura catastale), e sita al piano terreno di un fabbricato condominiale, con accesso dalla terrazza condominiale, confinante con via pubblica, XXXXXXX, scala condominiale, salvo altri, censita al foglio 251, part. 568, sub. 1, cat. C/3, Classe 6, Consistenza 39 m², Rendita 205,45 €.

Anche questa unità immobiliare fa parte del condominio “Condominio Via E. Ricci 23/25” e, secondo la tabella allegata al regolamento condominiale, la quota di comproprietà spettante sulle parti comuni è pari a 36 millesimi. Come per l’immobile “B” il contesto è la zona più orientale del quartiere Madonna Alta, in prossimità di Via Settevalli e della stazione di Fontivegge, area con criticità legate alla vivibilità, alla sicurezza e al decoro urbano. Il quartiere è a sud-ovest del centro di Perugia, immediatamente a ridosso della stazione ferroviaria. Via Settevalli, a pochi passi dall’immobile, pullula di attività commerciali ed è un importante asse di comunicazione e collegamento con altre parti della città.

PUNTO 3

IMMOBILE A – Ufficio in Via Luigi Rizzo 87

Il pignoramento colpisce i diritti di piena proprietà esclusiva spettanti a XXXXXXXXXXXX XXXXX nata a Marsciano (PG) il 17/04/1950, alla quale sono pervenuti in data 27/11/1989 con atto notarile pubblico di compravendita, Notaio Dott. Leonardo Pecchioli di Perugia, rep. 244343/21392, trascritto in data 16/12/1989 al n.16712 Reg. Part. (allegato B.04).

IMMOBILE B – Appartamento in Via Ettore Ricci n.25

Il pignoramento colpisce i diritti di piena proprietà esclusiva spettanti a XXXXXXXXXXXX XXXXX nata a Marsciano (PG) il 17/04/1950, alla quale sono pervenuti:

- per quanto riguarda la nuda proprietà, in data 04/04/1990 con atto notarile pubblico di donazione accettata, Notaio Dott. Giancarlo Antonioni di Perugia, rep. 226175/26932, trascritto in data 24/04/1990 al n.5657 Reg. Part. (allegato B.05);

- per quanto riguarda la piena proprietà, in data 04/06/2017 per riunione di usufrutto alla nuda proprietà in morte di XXXXXXXXXXXXXXXX, voltura n. 5710.1/2019 in atti dal 07/06/2019.

IMMOBILE C – Laboratorio in Via Ettore Ricci n.27-29

Il pignoramento colpisce i diritti di piena proprietà esclusiva spettanti a XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXX nata a Marsciano (PG) il 17/04/1950, alla quale sono pervenuti:

- per quanto riguarda la nuda proprietà, in data 04/04/1990 con atto notarile pubblico di donazione accettata, Notaio Dott. Giancarlo Antonioni di Perugia, rep. 226175/26932, trascritto in data 24/04/1990 al n.5657 Reg. Part. (allegato B.05);
- per quanto riguarda la piena proprietà, in data 04/06/2017 per riunione di usufrutto alla nuda proprietà in morte di XXXXXXXXXXXXXXXX, voltura n. 5710.1/2019 in atti dal 07/06/2019.

PUNTO 4

IMMOBILE A – Ufficio in Via Luigi Rizzo 87

Al momento del sopralluogo del 02/10/2025 i locali risultavano in evidente stato di inutilizzo e quasi completamente privi di arredi. Il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, coniuge e procuratore dell'esecutata, non ha riferito la presenza di contratti di locazione sull'unità immobiliare in questione. In data 11 febbraio si è comunque provveduto a richiedere all'Agenzia delle Entrate la presenza di eventuali contratti sull'unità immobiliare in questione. L'ente ha risposto con una comunicazione del 10 marzo 2026 (allegato I.01), dalla quale non risultano contratti di locazione o comodato attivi.

IMMOBILE B – Appartamento in Via Ettore Ricci n.25

Al momento del sopralluogo del 03/11/2025 i locali ad uso abitativo al piano terra risultavano occupati dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX. In tale occasione non erano presenti figli, tuttavia, nella famiglia dell'occupante, risultano inserite anche le figlie minori XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX(allegato C.01). In occasione del sopralluogo del 23/12/2025, invece, il locale ad uso legnaia al piano seminterrato, accatastato unitariamente all'appartamento, risultava occupato dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX che, da

quanto si è appreso, è il coniuge in fase di separazione/divorzio della Sig. XXXXXXXXXXXX, occupante dell'appartamento al piano terreno.

Nelle proprie dichiarazioni (allegato A.09) il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX riferisce di occupare il locale a titolo gratuito in forza di scrittura privata quietanzata con bonifici per l'acquisto dell'intera unità immobiliare, circostanza confermata anche dal Sig. XXXXXX XXXXXXXX, coniuge e procuratore dell'esecutata. Viene fornita copia della scrittura privata (allegato A.07) ma non dei bonifici e/o delle quietanze di pagamento. Dall'ispezione ipotecaria (allegato B.02), come peraltro verbalmente confermato anche dall'occupante, non risulta però che tale scrittura privata sia mai stata registrata. Anche la Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX, nelle proprie dichiarazioni (allegato A.06) e nel verbale delle operazioni peritali (allegato A.05), specifica di occupare l'appartamento al piano terra a titolo gratuito, in qualità di ex coniuge del promissario acquirente.

Contrariamente al reale stato di occupazione, la Sig.ra XXXXXXXXXXXX e le figlie XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX dal 13/12/2022 non risultano più residenti nell'appartamento (vedi certificati di residenza storici allegati C.03, C.05 e C.05) mentre lo è il Sig. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (allegato C.06). Sul campanello all'ingresso della scala condominiale sono indicati i seguenti nominativi: XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX.

Il Sig. XXXXXXXXXXXX, coniuge e procuratore dell'esecutata, non ha riferito la presenza di contratti di locazione sull'unità immobiliare in questione. In data 11 febbraio si è comunque provveduto a richiedere all'Agenzia delle Entrate la presenza di eventuali contratti sull'unità immobiliare. L'ente ha risposto con una comunicazione del 10 marzo 2026 (allegato I.01), dalla quale non risultano contratti di locazione o comodato attivi.

IMMOBILE C – Laboratorio in Via Ettore Ricci n.27-29

Al momento del sopralluogo del 02/10/2025 i locali risultavano in evidente stato di inutilizzo e completamente privi di arredi. Il Sig. XXXXXXXXXXXX, coniuge e procuratore dell'esecutata, non ha riferito la presenza di contratti di locazione sull'unità immobiliare in questione. In data 12 marzo 2026 il sottoscritto è tornato presso il fabbricato in Via Ricci, per effettuare ulteriori scatti fotografici degli esterni da allegare alla perizia. In tale occasione è stato possibile constatare, dall'esterno, che il laboratorio al piano terreno non era più sgombro come rilevato nel precedente sopralluogo, bensì era usato come deposito di materiali di varia natura. Del fatto è stato avvisato il custode giudiziario.

In data 11 febbraio si è provveduto a richiedere all'Agenzia delle Entrate la presenza di eventuali contratti sull'unità immobiliare in questione. L'ente ha risposto con una comunicazione del 10 marzo 2026 (allegato I.01), dalla quale non risultano contratti di locazione o comodato attivi. Non è comunque possibile escludere che l'occupazione dei locali sia avvenuta in forza di contratto di locazione, in quanto la normativa concede 30 giorni per la registrazione. In ogni caso si tratterebbe di un contratto stipulato successivamente al pignoramento.

PUNTO 5

Dalla documentazione ex art. 567 c.p.c. disponibile nel fascicolo, dalle visure ipotecarie richieste dal sottoscritto (allegati B.01, B.02 e B.03) e da quanto desumibile dagli atti di acquisto e dai regolamenti condominiali risulta quanto segue.

IMMOBILE A – Ufficio in Via Luigi Rizzo 87

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- convenzione stipulata col Comune di Perugia in data 08/09/1981 con atto Notaio Pecchioli registrato al n. 2839 il 16/09/1981 e reso esecutivo dal Comitato di controllo della Regione Umbra il 24/09/1981 col n. 42258;
- l'intero territorio comunale è stato dichiarato zona sismica e quindi soggetto alle prescrizioni della Legge n. 64/74;
- l'unità immobiliare fa parte del condominio "Residence Madonna Alta - Edificio C", il cui regolamento è riportato all'allegato D.02.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati dalla procedura

- ISCRIZIONE del 03/05/2023 per IPOTECA GIUDIZIALE derivante da sentenza di condanna, Registro Particolare 1414 Registro Generale 12671, Repertorio 1058/2019 del 02/07/2019;
- TRASCRIZIONE del 28/07/2025 per PIGNORAMENTO IMMOBILE, Registro Particolare 15907 Registro Generale 21619, Repertorio 3259 del 15/07/2025.

Difformità edilizie e catastali

Si rimanda al punto 8.

IMMOBILE B – Appartamento in Via Ettore Ricci n.25

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- da quanto desumibile dalla certificazione notarile e dagli atti di provenienza non risultano convenzioni edilizie, tuttavia, non essendo reperibile il titolo edilizio che ha legittimato la costruzione del fabbricato, non è possibile escluderne con certezza l'esistenza;
- vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 lettera d) del D.Lgs 42/2004, istituito con D.M. 23 ottobre 1956 pubblicato nella G. U. 283/56;
- l'intero territorio comunale è stato dichiarato zona sismica e quindi soggetto alle prescrizioni della Legge n. 64/74;
- l'unità immobiliare fa parte del "Condominio Via E. Ricci 23/25", il cui regolamento è riportato all'allegato D.01.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati dalla procedura

- ISCRIZIONE del 03/05/2023 per IPOTECA GIUDIZIALE derivante da sentenza di condanna, Registro Particolare 1414 Registro Generale 12671, Repertorio 1058/2019 del 02/07/2019;
- TRASCRIZIONE del 28/07/2025 per PIGNORAMENTO IMMOBILE, Registro Particolare 15907 Registro Generale 21619, Repertorio 3259 del 15/07/2025.

Difformità edilizie e catastali

Si rimanda al punto 8.

IMMOBILE C – Laboratorio in Via Ettore Ricci n.27-29

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- da quanto desumibile dalla certificazione notarile e dagli atti di provenienza non risultano convenzioni edilizie, tuttavia, non essendo reperibile il titolo edilizio che ha legittimato la costruzione del fabbricato, non è possibile escluderne con certezza l'esistenza;
- vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 lettera d) del D.Lgs 42/2004, istituito con D.M. 23 ottobre 1956 pubblicato nella G. U. 283/56;
- l'intero territorio comunale è stato dichiarato zona sismica e quindi soggetto alle prescrizioni della Legge n. 64/74;
- l'unità immobiliare fa parte del "Condominio Via E. Ricci 23/25", il cui regolamento è riportato all'allegato D.01.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati dalla procedura

- ISCRIZIONE del 03/05/2023 per IPOTECA GIUDIZIALE derivante da sentenza di condanna, Registro Particolare 1414 Registro Generale 12671, Repertorio 1058/2019 del 02/07/2019;
- TRASCRIZIONE del 28/07/2025 per PIGNORAMENTO IMMOBILE, Registro Particolare 15907 Registro Generale 21619, Repertorio 3259 del 15/07/2025.

Difformità edilizie e catastali

Si rimanda al punto 8.

PUNTO 6

Si precisa che le valutazioni sono aggiornate alle annualità 2024 (consuntivi) e 2025 (preventivi), in quanto gli amministratori di entrambi i condomini hanno comunicato di non aver ancora predisposto il bilancio consuntivo 2025 e quello preventivo 2026.

IMMOBILE A – Ufficio in Via Luigi Rizzo 87

Spese condominiali ordinarie

Le spese condominiali ordinarie si aggirano sui 250€ annui, esclusi i consumi di acqua fredda, acqua calda e riscaldamento che vengono contabilizzati sulla base dei consumi effettivi delle singole unità immobiliari. Considerato che tali forniture sono state da poco centralizzate e che non sono ancora state approvate dall'assemblea le modalità di riparto, non è possibile stimare l'incidenza delle quote fisse e variabili relative a suddette spese.

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute

L'amministratore, a specifica richiesta, si è rimesso al verbale dell'ultima assemblea di condominio tenutasi il 20 novembre 2025. Nel documento ricevuto non si rilevano deliberazioni in merito a nuove spese straordinarie, fatta eccezione per alcuni punti che l'amministratore ha censurato con degli "omissis" e che pertanto si ritiene non riguardino spese attribuibili all'unità immobiliare oggetto della perizia.

Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni

Spese relative all'annualità 2026: 29,55 € (situazione aggiornata al 16/01/2026)

Spese relative all'annualità 2025: 768,63 €

Spese relative all'annualità 2024: 345,04 €

Spese relative ad annualità precedenti: 167,35 €

Eventuali cause in corso

L'amministratore, in data 30 gennaio 2026, ha comunicato che al momento non erano presenti cause in corso.

IMMOBILE B – Appartamento in Via Ettore Ricci n.25

Spese condominiali ordinarie

Le spese condominiali ordinarie si aggirano sui 250€ annui.

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute

Da quanto comunicato dall'amministratore, non risultano spese condominiali straordinarie deliberate ma non ancora scadute.

Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni

Spese relative all'annualità 2025: 319,71 €

Spese relative all'annualità 2024: 244,91 €

Spese relative ad annualità precedenti: 609,76 €

Eventuali cause in corso

L'amministratore, in data 7 ottobre 2025, ha comunicato che al momento non erano presenti cause in corso.

Si segnala la presenza di una scrittura privata non registrata per l'acquisto dell'unità immobiliare, come illustrato al punto 4, che potrebbe potenzialmente dar luogo a futuri contenziosi.

IMMOBILE C – Laboratorio in Via Ettore Ricci n.27-29

Spese condominiali ordinarie

Le spese condominiali ordinarie si aggirano sui 110€ annui.

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute

Da quanto comunicato dall'amministratore, non risultano spese condominiali straordinarie deliberate ma non ancora scadute.

Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni

Spese relative all'annualità 2025: 136,50 €

Spese relative all'annualità 2024: 222,23 €

Spese relative ad annualità precedenti: 6,52 €

Eventuali cause in corso

L'amministratore, in data 7 ottobre 2025, ha comunicato che al momento non erano presenti cause in corso.

PUNTO 7

IMMOBILE A – Ufficio in Via Luigi Rizzo 87

Non risultano precedenti proprietari nel ventennio in quanto il bene è giunto all'esecutata già il 27/11/1989 mediante atto notarile pubblico di compravendita, Notaio Dott. Leonardo Pecchioli di Perugia, rep. 244343/21392, trascritto in data 16/12/1989 al n.16712 Reg. Part. (allegato B.04).

IMMOBILE B – Appartamento in Via Ettore Ricci n.25

Non risultano precedenti proprietari nel ventennio in quanto la nuda proprietà del bene è giunta all'esecutata già in data 04/04/1990 con atto notarile pubblico di donazione accettata, Notaio Dott. Giancarlo Antonioni di Perugia, rep. 226175/26932, trascritto in data 24/04/1990 al n.5657 Reg. Part. (allegato B.05). La piena proprietà è stata poi acquisita in data 04/06/2017 per riunione di usufrutto alla nuda proprietà in morte di XXXXXXXXXXXXXXXX, voltura n. 5710.1/2019 in atti dal 07/06/2019.

IMMOBILE C – Laboratorio in Via Ettore Ricci n.27-29

Non risultano precedenti proprietari nel ventennio in quanto la nuda proprietà del bene è giunta all'esecutata già in data 04/04/1990 con atto notarile pubblico di donazione accettata, Notaio Dott. Giancarlo Antonioni di Perugia, rep. 226175/26932, trascritto in data 24/04/1990 al n.5657 Reg. Part. (allegato B.05). La piena proprietà è stata poi acquisita in data 04/06/2017 per riunione di usufrutto alla nuda proprietà in morte di XXXXXXXXXXXXXXXX, voltura n. 5710.1/2019 in atti dal 07/06/2019.

PUNTO 8

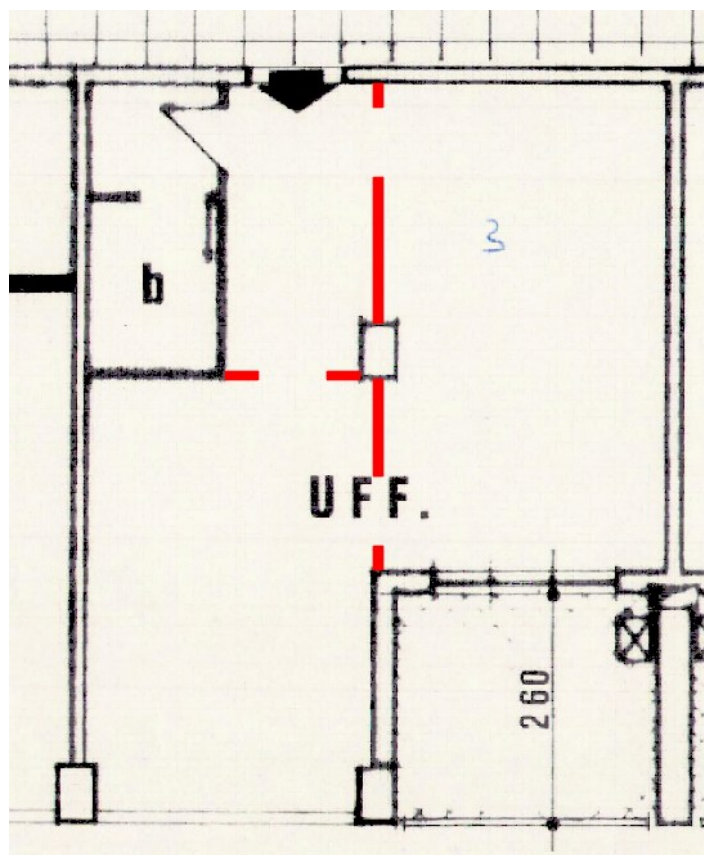
IMMOBILE A – Ufficio in Via Luigi Rizzo 87

Da una ricerca presso gli archivi del Comune di Perugia sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi relativi al fabbricato in oggetto:

- Concessione Edilizia n.175 del 26/01/1985 per “Edificio residenziale plurifamigliare – Comparto C” (allegato E.01);
- Variante n.2208 del 21/11/1986;
- Variante n.1288 del 18/06/1987 (allegato E.02);
- CILA prot. 78628 del 06/05/2015 per “Sistemazioni esterne edificio condominiale”;
- CILA-S prot. 214176 del 20/09/2022 per “Manutenzione straordinaria: isolamento pareti esterne, sostituzione infissi, installazione di impianto termico centralizzato e building automation, impianto solare e fotovoltaico, adeguamento ascensore per superamento barriere architettoniche” (allegato E.04);
- CILA prot. 237551 del 14/10/2022 per “Manutenzione Straordinaria per interventi non rientranti nel Superecobonus 110% a completamento della CILAS n° 2022-4102 del 20.09.2022” (allegato E.05).

Non sono stati invece reperiti titoli edilizi per lavori eseguiti sulle parti private dell’unità immobiliare pignorata.

Prendendo come riferimento per lo stato legittimo la planimetria di cui alla variante n.1288 del 18/06/1987, si ritiene che lo stato attuale non sia regolare dal punto di vista edilizio e urbanistico a causa di una diversa distribuzione degli spazi interni eseguita senza titolo. Nella seguente immagine si riportano schematicamente in rosso le modifiche apportate.



Le modifiche rilevate consistono in interventi di manutenzione straordinaria che non riguardano le parti strutturali dell'edificio, eseguiti in assenza della comunicazione prevista dall'art.118 comma 2 della Legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1. Tale comunicazione può essere presentata tardivamente, corrispondendo la sanzione prevista dall'art. 140, comma 12 della medesima legge. Per la regolarizzazione di stima un costo di 3000€ comprensivi dell'onorario del professionista incaricato, dei diritti amministrativi e della sanzione.

Considerato che, ai sensi dell'art. del D.P.R. 380/2001, ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari, non rilevano eventuali difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio, non sono state effettuate valutazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica delle parti comuni dell'edificio.

Il Sindaco del Comune di Perugia ha autorizzato l'uso del fabbricato con Autorizzazione di Agibilità / Abitabilità n.229/194 del 10/12/1987 (allegato E.03). Tuttavia, in conseguenza della regolarizzazione delle opere eseguite senza titolo, sarà necessario presentare una nuova dichiarazione che tiene luogo dell'agibilità ai sensi dell'art.137 comma 3 della Legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1.

Dal punto di vista catastale, la planimetria (allegato G.06) è difforme dallo stato di fatto, in quanto non vi sono rappresentate le tramezzature interne realizzate senza titolo. Per la regolarizzazione catastale si stima un costo di 700€ comprensivi di onorario del professionista incaricato e diritti catastali. Non si ritiene che siano applicabili sanzioni per il tardivo aggiornamento, in quanto le opere sono state realizzate sicuramente da più di cinque anni.

IMMOBILE B – Appartamento in Via Ettore Ricci n.25

In mancanza di riferimenti più precisi, il sottoscritto ha individuato nell'apposito portale del Comune di Perugia una serie di titoli edilizi che, per indirizzo e nominativo del costruttore, potrebbero essere riferibili al fabbricato in questione, e ha richiesto copia degli elaborati al fine di individuare quale di essi fosse effettivamente riferibile all'immobile oggetto di perizia. Il Comune di Perugia, tuttavia, ha certificato che i titoli edilizi richiesti sono irreperibili (allegato F.01). Si ritiene comunque sussistere un principio di prova del titolo abilitativo grazie all'esistenza in banca dati di titoli attribuibili al fabbricato nonché alla presenza dell'autorizzazione di abitabilità. In questi casi si applica quanto previsto dall'art. 9-bis, comma 1-bis del DPR 380/2001, e lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

Si assume pertanto come riferimento per la verifica dello stato legittimo la planimetria catastale di primo impianto (allegato G.05), che è sostanzialmente coincidente con quanto rilevato. In assenza della copia del titolo edilizio, non si ritiene che la presenza di due camere e l'assenza di un soggiorno siano indice di una modifica all'uso dei vani eseguita senza opere successivamente alla realizzazione del fabbricato, essendo la costruzione precedente all'entrata in vigore del D.M. 5 luglio 1975 ed essendo specificato nell'atto di acquisto del 1967 che l'appartamento era composto ***“da corridoio-ingresso, cucina, due camere, bagno e due terrazze”***.

Si sottolinea soltanto che l'apertura che mette in comunicazione la cucina con l'ingresso sembra avere una dimensione maggiore rispetto a quanto rappresentato nella

planimetria catastale ed è priva di porta. Considerato tuttavia che si potrebbe trattare di un errore di rappresentazione nella planimetria catastale e che, anche se si trattasse di opere eseguite successivamente alla realizzazione dell'edificio, sarebbero state comunque eseguibili come attività edilizia libera nel periodo compreso fra il 29/01/2015 (entrata in vigore della Legge Regionale 21 gennaio 2015, n. 1) e il 25/10/2018 (articolo 55, comma 5 della Legge Regionale 22 ottobre 2018, n. 8), in questa sede non si ritiene che possa essere considerata una difformità edilizia.

Il Sindaco del Comune di Perugia ha autorizzato l'uso del fabbricato con Autorizzazione di Abitabilità n.303 prot. 30861 del 12/12/1966 (allegato F.02).

Dal punto di vista catastale, si ritiene la planimetria conforme, in quanto eventuali piccole differenze sono prive di rilevanza catastale ai sensi della Circolare dell'Agenzia del Territorio n.2/2010.

IMMOBILE C – Laboratorio in Via Ettore Ricci n.27-29

In mancanza di riferimenti più precisi, il sottoscritto ha individuato nell'apposito portale del Comune di Perugia una serie di titoli edilizi che, per indirizzo e nominativo del costruttore, potrebbero essere riferibili al fabbricato in questione, e ha richiesto copia degli elaborati al fine di individuare quale di essi fosse effettivamente riferibile all'immobile oggetto di perizia. Il Comune di Perugia, tuttavia, ha certificato che i titoli edilizi richiesti sono irreperibili (allegato F.01). Si ritiene comunque sussistere un principio di prova del titolo abilitativo grazie all'esistenza in banca dati di titoli attribuibili al fabbricato nonché alla presenza dell'autorizzazione di abitabilità. In questi casi si applica quanto previsto dall'art. 9-bis, comma 1-bis del DPR 380/2001, e lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

A differenza dell'immobile B, in questo caso esistono titoli per interventi edilizi successivi. L'unità nasce come negozio, come desumibile dall'Autorizzazione di Abitabilità originaria n.303 prot. 30861 del 12/12/1966 (allegato F.02), e successivamente, con prot. 043804 del 24/07/1985 (allegato F.03), viene richiesta l'agibilità come laboratorio artigianale.

Chiaramente non era possibile procedere al cambio d'uso semplicemente aggiornando l'agibilità, e pertanto con prot. 043804 del 24/07/1985 si richiede concessione edilizia per il cambio d'uso, nonché l'annullamento della precedente richiesta. Viene di conseguenza rilasciata la Concessione Edilizia n.1971 prot. 49171 del 28/08/1985 (allegato F.04) a cui segue la nuova Autorizzazione di Agibilità n.11/384 prot. 055567 del 14/01/1986 con destinazione laboratorio di parrucchieria (allegato F.05).

Considerato che alla Concessione Edilizia n.1971 non erano allegati elaborati grafici, per la verifica dello stato legittimo si fa riferimento alla planimetria trasmessa con prot. 043804 del 24/07/1985, che pur essendo stata annullata è comunque un valido documento d'archivio, e alla planimetria catastale (allegato G.04) aggiornata pochi giorni dopo il rilascio della Concessione Edilizia n.1971. I due documenti sono concordi fra loro e pressoché coincidenti con lo stato di fatto rilevato, fatta eccezione per la rimozione della fodera interna della tamponatura in corrispondenza dello spigolo sud del fabbricato, al fine di ricavare una nicchia interna con sviluppo di oltre 3 metri lineari a cavallo dell'angolo. Si ritiene che tale intervento non sia sanabile perché incide su parti comuni, e quindi necessiterebbe dell'approvazione del condominio. Inoltre vengono peggiorate le prestazioni della tamponatura sia in condizioni sismiche, sia per quanto riguarda gli aspetti di isolamento termico e acustico. Per la rimozione dell'abuso si stima un costo forfettario di 1000€, comprensivo della rimozione dell'intonaco esistente, della ricostruzione della fodera interna della tamponatura e del ripristino dell'intonaco e della tinteggiatura.

Dal punto di vista catastale, si ritiene la planimetria conforme, in quanto eventuali piccole differenze sono prive di rilevanza catastale ai sensi della Circolare dell'Agenzia del Territorio n.2/2010.

PUNTO 9

Si ritiene opportuno disporre la vendita in tre lotti, uno per ciascuno dei beni individuati. Considerato che si tratta di unità disomogenee sia per destinazione che per localizzazione, peraltro già distintamente censite al catasto fabbricati, una suddivisione in più lotti permette di intercettare un maggior numero di possibili acquirenti e tale vantaggio è prevalente rispetto al contenimento dei costi della procedura. La suddivisione in tre lotti non incide sull'individuazione dei confini.

PUNTO 10

Si precisa che, per il calcolo della superficie commerciale, si applicano i criteri e i coefficienti adottati dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria, a loro volta coerenti con quanto previsto dalla Norma UNI 11932:2024.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE A – Ufficio in Via Luigi Rizzo 87

Trattasi di unità immobiliare ad uso ufficio a Perugia, in Via Luigi Rizzo n.87, distinta con l'interno 8 e sita al piano primo di un fabbricato condominiale, con accesso dal corridoio condominiale. L'unità è composta da un ingresso, due uffici separati e un bagno con antibagno. Tutti i locali hanno un'altezza utile di 270cm, ad esclusione del bagno la cui altezza è di 255cm.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate mentre il pavimento è in parquet, fatta eccezione per il bagno con pavimento e rivestimento in ceramica fino all'altezza di circa 2 metri da terra. Le porte interne sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono ancora quelli originari in quanto, a differenza di molte altre unità immobiliari dello stabile, non sono stati sostituiti in occasione dei recenti lavori di riqualificazione del palazzo. Le finiture e lo stato di conservazione sono nella media, ad esclusione del bagno che è da ristrutturare a causa dello stato dei sanitari e dei rivestimenti.

Gli impianti sono sottotraccia. Non essendo state fornite le certificazioni degli impianti, non è possibile stabilire se questi siano a norma o meno. Il riscaldamento con radiatori e termostato di zona, originariamente autonomo con caldaia alloggiata in apposito vano sul balcone, è stato centralizzato in occasione dei lavori di cui alla CILA-S prot. 214176 del 20/09/2022 e alla CILA prot. 237551 del 14/10/2022. Contestualmente è stata centralizzata anche la produzione di acqua calda sanitaria. Considerato che la sostituzione dell'impianto termico è molto recente, anche se l'esecutata non ha fornito al sottoscritto la Dichiarazione di Conformità, è lecito presumere che esso sia stato realizzato secondo le vigenti normative. In ogni caso, alla data del sopralluogo, le opere erano ancora in fase di ultimazione.

I recenti lavori di riqualificazione dello stabile hanno previsto, fra le altre cose, l'isolamento termico delle pareti perimetrali e la realizzazione di una facciata ventilata rivestita con pannelli prefabbricati, che ha contribuito a migliorare notevolmente l'aspetto del fabbricato. I corridoi comuni interni hanno invece uno stato di conservazione

nella media. Le dotazioni condominiali comprendono inoltre le aree verdi e i parcheggi pubblici intorno al fabbricato, con i limiti e gli obblighi previsti dalla convenzione stipulata col Comune di Perugia in data 08/09/1981 con atto Notaio Pecchioli registrato al n. 2839 il 16/09/1981. Si precisa che nel conteggio della superficie non si è tenuto conto delle superfici adibite a beni comuni, il cui valore verrà tenuto in considerazione nella determinazione del prezzo unitario di riferimento.

La consistenza dei beni espressa in termini di superficie commerciale è stata determinata sulla base della documentazione grafica disponibile, integrata con misure a campione effettuate in occasione del sopralluogo.

Vano	Esposiz.	Stato manutentivo	Superf. netta	Superf. lorda	Coeff.	Superf. commerciale
Ingresso	Cieco	Normale	4.2	4.8	100%	4.8
Ufficio 1	Nord-Est	Normale	13.9	15.1	100%	15.1
Ufficio 2	Nord-Est	Normale	13.0	14.2	100%	14.2
Antibagno	Cieco	Normale	1.4	1.8	100%	1.8
Bagno	Cieco	Da ristrutturare	2.3	2.7	100%	2.7
Balcone	Nord-Est	Normale	6.2	7.2	5%	0.4
TOTALE	-	-	40.9	45.8	-	39.0

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE B – Appartamento in Via Ettore Ricci n.25

Trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo a Perugia, in Via Ettore Ricci n.25 (indirizzo reale) / Via Settevalli n.68/B (indirizzo riportato nella visura catastale), distinta con l'interno 1 e sita al piano terreno di un fabbricato condominiale, con accesso dalla scala condominiale. L'appartamento è composto da un ingresso, un bagno, una piccola cucina e due camere. Non è presente un soggiorno e la zona pranzo è ricavata nella piccola cucina. Una pertinenza ad uso legnaia posta al piano seminterrato dello stesso edificio è accatastata unitariamente all'appartamento, ed è quindi priva di identificativo catastale autonomo. Tutti i locali hanno un'altezza utile di 285cm, ad esclusione della legnaia la cui altezza è di 325cm.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate mentre i pavimenti nei vari locali sono di diversi materiali. I rivestimenti di bagno e cucina sono in ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni, di recente sostituzione, sono dotati di vetrocamera. Le finiture e lo stato di conservazione sono buone, ed è evidente che l'appartamento sia stato ristrutturato di recente.

Il riscaldamento con radiatori e termostato di zona è autonomo e la caldaia è alloggiata in un armadietto sul balcone. Tutti gli impianti (elettrico, idrico-sanitario, gas e riscaldamento) sono sottotraccia. Non essendo state fornite le certificazioni degli impianti, non è possibile stabilire se questi siano a norma o meno.

Per quanto riguarda le aree condominiali, i corridoi interni sono intonacati e tinteggiati mentre le facciate sono rivestite in mattoni, con travi in calcestruzzo a vista all'altezza dei solai. Lo stato di conservazione è nella media. Si precisa che nel conteggio della superficie non si è tenuto conto delle superfici adibite a beni comuni, il cui valore verrà tenuto in considerazione nella determinazione del prezzo unitario di riferimento.

La consistenza dei beni espressa in termini di superficie commerciale è stata determinata sulla base della documentazione grafica disponibile, integrata con misure a campione effettuate in occasione del sopralluogo.

Vano	Esposiz.	Stato manutentivo	Superf. netta	Superf. lorda	Coeff.	Superf. commerciale
Ingresso	Cieco	Buono	6.3	7.2	100%	7.2
Cucina	Nord-Ovest	Buono	6.8	8.0	100%	8.0
Bagno	Sud-Est	Buono	6.9	8.6	100%	8.6
Camera 1	Nord-Ovest	Buono	20.2	22.9	100%	22.9
Camera 2	Nord-Ovest	Buono	16.2	18.6	100%	18.6
Terrazzo	Nord-Ovest	Normale	5.6	6.1	45%	2.7
Balcone	Nord-Ovest	Normale	4.4	4.5	35%	1.6
Legnaia	Nord-Ovest	Buono	6.0	7.4	20%	1.5
TOTALE	-	-	72.3	83.3	-	71.1

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE C – Laboratorio in Via Ettore Ricci n.27-29

Trattasi di unità immobiliare ad uso laboratorio a Perugia, in Via Ettore Ricci n.27-29 (indirizzo reale) / Via Settevalli n.68/B (indirizzo riportato nella visura catastale), e sita al piano terreno di un fabbricato condominiale, con accesso dalla terrazza condominiale. L'unità è composta da un unico vano open space, oltre a WC con antibagno. Tutti i locali hanno un'altezza utile di 285cm.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate mentre i pavimenti sono in laminato, mentre il rivestimento del bagno è in ceramica. Il WC è molto piccolo, è privo di bidet, ed è dotato unicamente di vaso e lavandino di ridotte dimensioni. Le porte interne sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono ancora quelli originali, in alluminio e vetro

singolo. Le finiture e lo stato di conservazione sono nella media, ad esclusione del bagno, le cui finiture e dotazioni sono sotto la media, e delle tapparelle esterne che sono particolarmente rovinate e dovranno essere sostituite.

L'unità immobiliare non è riscaldata, fatta eccezione per una stufetta elettrica a parete nel vano ad uso laboratorio, chiaramente insufficiente per scaldare l'intero locale in modo efficace. L'impianto elettrico e quello idrico-sanitario sono sottotraccia, mentre non è presente l'impianto di distribuzione del gas e nemmeno quello per l'acqua calda sanitaria. Non essendo state fornite le certificazioni degli impianti, non è possibile stabilire se questi siano a norma o meno.

Le facciate sono rivestite in mattoni, con travi in calcestruzzo a vista all'altezza dei solai. Lo stato di conservazione è nella media.

La consistenza dei beni espressa in termini di superficie commerciale è stata determinata sulla base della documentazione grafica disponibile, integrata con misure a campione effettuate in occasione del sopralluogo.

Vano	Esposiz.	Stato manutentivo	Superf. netta	Superf. lorda	Coeff.	Superf. commerciale
Laboratorio	Sud-Ovest Sud-Est	Normale	33.9	38.6	100%	38.6
Antibagno	Cieco	Normale	1.2	1.4	100%	1.4
Bagno	Sud-Ovest	Da ristrutturare	1.1	1.6	100%	1.6
TOTALE	-	-	36.2	41.6	-	41.6

PUNTO 11

Non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

PUNTO 12

Si rimanda a quanto risposto al punto 6.

PUNTO 13

La determinazione del valore degli immobili oggetto della presente perizia è stata effettuata adottando il criterio del più probabile valore di mercato, mediante applicazione del metodo sintetico-comparativo. Per più probabile valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene potrebbe essere verosimilmente trasferito, alla data della stima, tra parti libere, indipendenti e consapevoli, in regime di libera contrattazione, in assenza di condizioni di necessità e in un ordinario contesto di mercato. Il metodo sintetico-comparativo si fonda sul principio secondo cui il valore di un bene immobiliare può essere desunto dal confronto con i prezzi espressi dal mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe, con riferimento alla medesima area territoriale e a tipologie comparabili.

A tal fine, sono stati preliminarmente consultati il “Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell’Umbria - IV Trimestre 2025” a cura della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura dell’Umbria e la banca dati “Osservatorio del Mercato Immobiliare” dell’Agenzia delle Entrate aggiornata al primo semestre 2025.

A integrazione delle fonti istituzionali sopra richiamate è stata effettuata un’indagine di mercato mediante analisi di annunci di vendita relativi a unità immobiliari comparabili, attualmente pubblicati su primari portali immobiliari online. Sono stati presi in considerazione immobili con caratteristiche quanto più possibile analoghe al bene oggetto di stima, con particolare riguardo a ubicazione, tipologia edilizia, consistenza, stato manutentivo e caratteristiche distributive.

I valori unitari desunti dalle fonti sopra indicate sono stati oggetto di analisi comparativa e di valutazione critica, tenendo conto delle eventuali differenze tra gli immobili osservati e quello oggetto di stima. Attraverso tale procedimento è stato individuato un valore unitario ritenuto congruo e rappresentativo delle correnti condizioni del mercato immobiliare locale.

Il valore unitario così determinato è stato quindi applicato alla superficie commerciale dell’immobile, calcolata al punto 10, con eventuali opportune ponderazioni in relazione alle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Il risultato ottenuto, sulla base delle informazioni disponibili e considerate le correnti condizioni del mercato immobiliare locale, rappresenta a giudizio dello scrivente il più probabile valore di mercato dell’immobile alla data della stima.

Le valutazioni sotto riportate, anche se basate su parametri di superficie, sono da intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto rilevato al momento del sopralluogo. Gli arredi non sono inclusi nella stima, ad esclusione di quelli fissi.

IMMOBILE A – Ufficio in Via Luigi Rizzo 87

La banca dati OMI, per uffici in stato di manutenzione normale in zona B3 (Madonna Alta, Case Bruciate, Pallotta, Elce, S. Lucia, San Galigano, Rimbocchi, Cortonese) prevede valori compresi fra i 700€/mq e i 1250€/mq. Il Listino della Camera di Commercio, per le zone in semi-centro e semi-periferia riporta invece intervalli compresi fra i 500€/mq e i 1400€/mq.

Per quanto riguarda gli annunci di vendita relativi a unità immobiliari comparabili, è stata reperita l'inserzione di vendita di un ufficio di 85mq a 79.500€ (935€/mq). Si tratta di un'unità analoga per tipologia di finiture e stato manutentivo, all'interno di un fabbricato del tutto simile a quello oggetto di perizia, anch'esso recentemente riqualficato perlomeno per quanto riguarda le facciate.

Tenendo conto del fatto che l'ufficio da stimare è di dimensioni più ridotte rispetto a quello dell'annuncio individuato, e che quindi il valore unitario è normalmente maggiore, si ritiene congruo stimare per l'unità un valore di riferimento pari a 1.050€/mq, che comporta un valore complessivo di 40.950€.

Al valore così calcolato vanno sottratti:

- *per stato d'uso e manutenzione*: nessuna variazione in quanto l'immobile usato come riferimento presenta condizioni analoghe a quello oggetto di stima;
- *per stato di possesso*: nessuna variazione in quanto l'immobile è libero;
- *per l'assenza di garanzia per vizi occulti*: riduzione del 5%;
- *per spese condominiali insolute*: detrazione di 768,63€ per le spese insolute nell'annata 2025 e di 250€ per le spese che con ogni probabilità rimarranno insolute nell'anno 2026;
- *per necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi*: nessuna detrazione in quanto al momento del sopralluogo non sono stati individuati rifiuti ma soltanto elementi di arredo;
- *per oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale*: detrazione di 3.700€ come stimato al punto 8.

IPOTESI A

Oneri di regolarizzazione edilizia e catastale: a carico dell'acquirente

Bonifica da rifiuti: non necessaria

VALORE BASE: 40.950€

- *detrazione per assenza di garanzia per vizi occulti: - 2.047,50€*

- *detrazione per spese condominiali insolute: - 1.018,63€*

- *detrazione per oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale: - 3.700,00€*

VALORE DI MERCATO (arrotondato alle centinaia di euro): 34.200€

IPOTESI B

Oneri di regolarizzazione edilizia e catastale: a carico della procedura

Bonifica da rifiuti: non necessaria

VALORE BASE: 40.950€

- *detrazione per assenza di garanzia per vizi occulti: - 2.047,50€*

- *detrazione per spese condominiali insolute: - 1.018,63€*

VALORE DI MERCATO (arrotondato alle centinaia di euro): 37.900€

IMMOBILE B – Appartamento in Via Ettore Ricci n.25

La banca dati OMI, per abitazioni civili in stato di manutenzione normale in zona B8 (Zona Stazione, Via del Macello) prevede valori compresi fra i 620€/mq e i 850€/mq. Il Listino della Camera di Commercio, per le zone in semi-centro e semi-periferia riporta invece intervalli compresi fra i 800€/mq e i 1650€/mq (immobili ristrutturati).

Per quanto riguarda gli annunci di vendita relativi a unità immobiliari comparabili, sono stati reperiti tre annunci di vendita nello stesso fabbricato o in altri nelle immediate vicinanze. Si tratta tuttavia di appartamenti di dimensioni maggiori rispetto a quello

oggetto di stima. Per trovare annunci con metratura paragonabile bisogna spostarsi di alcune centinaia di metri, raggiungendo zone che però, a giudizio dello scrivente, non sono comparabili a quella in cui si colloca l'appartamento da esaminare.

- A. Appartamento di 122mq in Via Ettore Ricci, al terzo piano, composto da ingresso, soggiorno, cucina, balcone, due camere matrimoniali, bagno finestrato, terza camera, due soffitte, cantina e garage, offerto al prezzo di 118.000€ (970€/mq);
- B. Appartamento di 112mq in Via Ettore Ricci, al piano terra, composto da ingresso, salone luminoso, cucina abitabile, due camere matrimoniali, due bagni, ripostiglio/lavanderia e due terrazzi, offerto al prezzo di 95.000€ (850€/mq);
- C. Appartamento di 105mq in Via Ettore Ricci, al piano terra, composto da ingresso, soggiorno, balcone, cucina, due camere matrimoniali, una singola, disimpegno, bagno, ripostiglio e fondo, offerto al prezzo di 87.000€ (830€/mq).

Le principali differenze fra l'unità oggetto di stima e quelle comparabili, che possono incidere positivamente sul valore unitario, sono la metratura più piccola e la recente ristrutturazione interna.

Tenendo conto della metratura e dell'effettiva posizione all'interno della zona B8, si ritiene congruo posizionarsi sui valori massimi dell'intervallo di variazione proposto dalla banca dati OMI, ossia 850€/mq, coerentemente agli annunci individuati per immobili simili. Considerato che i valori OMI sono validi per immobili in stato manutentivo normale e che anche gli appartamenti comparabili non risultano essere stati ristrutturati di recente, è opportuno introdurre un coefficiente di incremento del valore unitario pari al 15%, che tiene conto della recente ristrutturazione dell'appartamento oggetto di stima. Si raggiunge così un valore di riferimento pari a 978€/mq, che comporta un valore complessivo di 69.500€.

Al valore così calcolato vanno apportate le seguenti correzioni:

- *per stato di possesso*: nessuna variazione in quanto i locali sono occupati in assenza di titolo registrato antecedentemente al pignoramento;
- *per l'assenza di garanzia per vizi occulti*: riduzione del 5%;
- *per spese condominiali insolute*: detrazione di 319,71€ per le spese insolute nell'annata 2025 e di 250€ per le spese che con ogni probabilità rimarranno insolute nell'anno 2026;

- *per necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi*: nessuna detrazione in quanto al momento del sopralluogo non sono stati individuati rifiuti ma soltanto oggetti di arredamento, beni mobili degli occupanti, ecc.;
- *per oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale*: nessuna detrazione.

IPOTESI A

Regolarizzazione edilizia e catastale: non necessaria

Bonifica da rifiuti: non necessaria

VALORE BASE: 69.500€

- *detrazione per assenza di garanzia per vizi occulti*: - 3.475,00€

- *detrazione per spese condominiali insolute*: - 569,71€

VALORE DI MERCATO (arrotondato alle centinaia di euro): 65.500€

IMMOBILE C – Laboratorio in Via Ettore Ricci n.27-29

La banca dati OMI, per laboratori in stato di manutenzione normale in zona B8 (Zona Stazione, Via del Macello) prevede valori compresi fra i 590€/mq e i 900€/mq. Il Listino della Camera di Commercio, invece, non riporta i prezzi per unità ad uso laboratorio ma solo per quelle adibite a negozio che, nelle zone in semi-centro e semi-periferia vengono valorizzate fra i 600€/mq e i 1900€/mq.

Per quanto riguarda gli annunci di vendita relativi a unità immobiliari comparabili, è stata reperita nelle immediate vicinanze l'inserzione di vendita di un negozio di 37mq a 26.000€ (700€/mq). Si tratta di un annuncio risalente al 2024, ancora disponibile, il che testimonia la scarsa vivacità del mercato immobiliare nella zona, quantomeno per immobili di questa tipologia. Un ulteriore annuncio pubblicizza un secondo negozio, a breve distanza dall'unità oggetto di stima ma in posizione più visibile e quindi commercialmente più appetibile. Si tratta di un locale ad uso negozio di 22mq, per il quale vengono richiesti 22.000€ (1.000€/mq). Entrambe le unità sono analoghe a quella oggetto di stima per tipologia di finiture, stato manutentivo e caratteristiche architettoniche del fabbricato in cui sono inserite. Le principali differenze sono la maggiore luminosità dell'unità oggetto di stima rispetto a quelle comparabili, e la destinazione a negozio anziché a laboratorio.

Tutto ciò premesso, si ritiene congruo stimare per l'unità un valore di riferimento pari a 700€/mq, che comporta un valore complessivo di 29.120€.

Al valore così calcolato vanno sottratti:

- *per stato d'uso e manutenzione*: nessuna variazione in quanto gli immobili usati come riferimento presentano condizioni analoghe a quello oggetto di stima;
- *per stato di possesso*: nessuna variazione in quanto l'occupazione del locale è avvenuta successivamente al pignoramento e non è quindi opponibile alla procedura;
- *per l'assenza di garanzia per vizi occulti*: riduzione del 5%;
- *per spese condominiali insolute*: detrazione di 136,50€ per le spese insolute nell'annata 2025 e di 110€ per le spese che con ogni probabilità rimarranno insolute nell'anno 2026;
- *per necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi*: nessuna detrazione in quanto al momento del sopralluogo non sono stati individuati rifiuti ma soltanto oggetti di arredamento, vestiario, ecc.;
- *per oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale*: detrazione di 1.000€ come stimato al punto 8.

IPOTESI A

Oneri di regolarizzazione edilizia e catastale: a carico dell'acquirente

Bonifica da rifiuti: non necessaria

VALORE BASE: 29.120€

- *detrazione per assenza di garanzia per vizi occulti*: - 1.456,00€

- *detrazione per spese condominiali insolute*: - 246,50€

- *detrazione per oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale*: - 1.000,00€

VALORE DI MERCATO (arrotondato alle centinaia di euro): 26.400€

IPOTESI B

Oneri di regolarizzazione edilizia e catastale: a carico della procedura

Bonifica da rifiuti: non necessaria

VALORE BASE: 29.120€

- detrazione per assenza di garanzia per vizi occulti: - 1.456,00€

- detrazione per spese condominiali insolute: - 246,50€

VALORE DI MERCATO (arrotondato alle centinaia di euro): 27.400€

PUNTO 14

Il pignoramento colpisce diritti di piena proprietà esclusiva e di conseguenza non è necessario ricorrere a divisione.

PUNTO 15

IMMOBILE A – Ufficio in Via Luigi Rizzo 87

Documentazione fotografica	→	<u>allegato H.01</u>
Planimetria catastale	→	<u>allegato G.06</u>
Visura catastale	→	<u>allegato G.09</u>
Titoli edilizi	→	<u>allegati E.01, E.02, E.04 e E.05</u>
Agibilità	→	<u>allegato E.03</u>
Atto di provenienza	→	<u>allegato B.06</u>

IMMOBILE B – Appartamento in Via Ettore Ricci n.25

Documentazione fotografica	→	<u>allegato H.02</u>
Planimetria catastale	→	<u>allegato G.05</u>
Visura catastale	→	<u>allegato G.08</u>
Titoli edilizi	→	<u>irreperibili (vedi allegato F.01)</u>

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX CONTRO XXXXXXXXXXXXXXXXX

Agibilità → allegato F.02
Atto di provenienza → allegato B.05
Dichiarazioni terzo occupante → allegati A.06 e A.09

IMMOBILE C – Laboratorio in Via Ettore Ricci n.27-29

Documentazione fotografica → allegato H.03
Planimetria catastale → allegato G.04
Visura catastale → allegato G.07
Titoli edilizi → allegato F.04
Agibilità → allegato F.05
Atto di provenienza → allegato B.05

PUNTO 16

L'esecutata e gli occupanti non hanno impedito lo svolgimento dei sopralluoghi, e pertanto non è stato necessario procedere ad accesso forzoso.

PUNTO 17

Durante le attività peritali non è giunta al sottoscritto alcuna richiesta di sospensione dell'esecuzione.

PUNTO 18

Le attività sono state completate nei termini fissati dal Giudice e non è stato quindi necessario richiedere proroghe per il deposito della relazione di stima.

ELENCO ALLEGATI

OPERAZIONI PERITALI

- A.01 – Comunicazione inizio operazioni peritali all'esecutata
- A.02 – Comunicazione inizio operazioni peritali al creditore procedente
- A.03 – Comunicazione inizio operazioni peritali al custode
- A.04 – Verbale delle operazioni peritali del 02/10/2025
- A.05 – Verbale delle operazioni peritali del 03/11/2025
- A.06 – Dichiarazioni del terzo occupante – Sig.ra XXXXXXXXXXXXX
- A.07 – Preliminare d'acquisto dell'appartamento in Via Ettore Ricci 25
- A.08 – Verbale delle operazioni peritali del 23/12/2025
- A.09 – Dichiarazioni del terzo occupante – Sig. XXXXXXXXXXXXX

VISURE IPOTECARIE

- B.01 – Ispezione ipotecaria Immobile C - part. 568 sub. 1
- B.02 – Ispezione ipotecaria Immobile B - part. 568 sub. 3
- B.03 – Ispezione ipotecaria Immobile A - part. 1254 sub. 56
- B.04 – Atto acquisto Immobili B e C - part. 568 sub. 1 e 3
- B.05 – Atto donazione Immobili B e C - part. 568 sub. 1 e 3
- B.06 – Atto acquisto Immobile A - part. 1254 sub. 56
- B.07 – Ispezione ipotecaria Immobile C - part. 568 sub. 1 aggiornata al 18/03/2026
- B.08 – Ispezione ipotecaria Immobile B - part. 568 sub. 3 aggiornata al 18/03/2026
- B.09 – Ispezione ipotecaria Immobile A - part. 1254 sub. 56 aggiornata al 18/03/2026

CERTIFICAZIONI ANAGRAFICHE

- C.01 – Composizione famiglia XXXXXXXXXXXXX
- C.02 – Stati di famiglia Ahmed Ibrahim XXXXXXXXXXXXX
- C.03 – Certificato di residenza storico XXXXXXXXXXXXX
- C.04 – Certificato di residenza storico XXXXXXXXXXXXX

C.05 – Certificato di residenza storico XXXXXXXXXXXXX

C.06 – Certificato di residenza storico XXXXXXXXXXXXX

REGOLAMENTI CONDOMINIALI

D.01 – Regolamento “Condominio Via E. Ricci 23/25”

D.02 – Regolamento “Residence Madonna Alta - Edificio C”

DOCUMENTAZIONE URBANISTICA-EDILIZIA IMMOBILI IN VIA RIZZO

E.01 – Concessione Edilizia n.175 del 26/01/1985

E.02 – Variante n.1288 del 18/06/1987

E.03 – Agibilità n.229/194 del 10/12/1987

E.04 – CILA-S prot. 214176 del 20/09/2022

E.05 – CILA prot. 237551 del 14/10/2022

DOCUMENTAZIONE URBANISTICA-EDILIZIA IMMOBILI IN VIA RICCI

F.01 – Comunicazione irreperibilità titoli edilizi

F.02 – Abitabilità n.303 prot. 30861 del 12/12/1966

F.03 – Richiesta aggiornamento agibilità per cambio d’uso

F.04 – Concessione Edilizia n.1971 prot. 49171 del 28/08/1985

F.05 – Agibilità n.11/384 prot. 055567 del 14/01/1986

VISURE CATASTALI

G.01 – Visura catastale storica Immobile C - part. 568 sub. 1

G.02 – Visura catastale storica Immobile B - part. 568 sub. 3

G.03 – Visura catastale storica Immobile A - part. 1254 sub. 56

G.04 – Planimetria catastale Immobile C - part. 568 sub. 1

G.05 – Planimetria catastale Immobile B - part. 568 sub. 3

G.06 – Planimetria catastale Immobile A - part. 1254 sub. 56

G.07 – Visura catastale Immobile C - part. 568 sub. 1

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX CONTRO XXXXXXXXXXXXXXXXX

G.08 – Visura catastale Immobile B - part. 568 sub. 3

G.09 – Visura catastale Immobile A - part. 1254 sub. 56

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

H.01 – Documentazione fotografica Immobile A

H.02 – Documentazione fotografica Immobile B

H.03 – Documentazione fotografica Immobile C

RICERCA CONTRATTI DI LOCAZIONE

I.01 – Contratti di locazione registrati

RICEVUTE INVIO PERIZIA

L.01 – Ricevuta invio perizia a XXXXXXXXXXXXX

L.02 – Ricevuta invio perizia a XXXXXXXXXXXXX