

Dott. Ing. Berardino Buonforte

Via Thaon de Revel n° 2 – 06128 Perugia

Tel. e Fax 075/5006398 – Cell. 347-1044001

e-mail: berardino.buonforte@tin.it

pec: berardino.buonforte@ingpec.eu

* * * * *

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

* * * * *

Procedura esecutiva n°144/2025 R.G. Es. del Tribunale Civile di Perugia;

Promossa da:

DOVALUE SPA (PER PRISMA SPV S.R.L.) – (Creditore) con sede legale in Verona via dell'Agricoltura n. 7, C.F.-OMISSIS- , rappresentata e difesa dall'avv. -OMISSIS- (c.f.- OMISSIS -) del foro di Roma - PEC: -omissis-

contro:

- 1) -omissis-** (Debitore) nato a Foligno (PG) il 02/12/1979 e residente in -omissis-, Via -omissis-, C.F.-omissis-;
- 2) -omissis-** – (Debitore) nata a Perugia (PG) il 07/03/1970 e residente in -omissis-, Via-omissis- C.F. -omissis-

* * * * *

A seguito della nomina disposta dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott.ssa Sara Fioroni, il giorno 26.09.2025 il sottoscritto dott. Ing. Berardino Buonforte formulava il giuramento di rito di *“Bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli”* al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità, e riceveva l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio.

Prima di ogni altra attività controllava la completezza dei documenti di cui all'Art. 567 co. 2 c.p.c..
Esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa

comunicazione alle parti di inizio delle operazioni peritali, il sottoscritto CTU redigeva la presente relazione in conformità a quanto chiesto dal Giudice dell'Esecuzione, provvedendo:

- 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;*

pag. 9

- 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*

pag. 9

- 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*

pag. 11

- 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*

pag. 12

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)*

pag. 12

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*

pag. 13

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 dell'eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente*

pag. 13

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, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n° 47/85 e n° 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;

pag. 14

- 9)** *ad esprimere il proprio motivato parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti identificando i nuovi confini*

pag. 14

- 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*

11) *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 condizione di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato di 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 l'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*

12) *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*

13) *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;*
Allegati

- a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica ed di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso.
 - a riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);
 - a formulare tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso d'impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.
 - ad inviare copia della la relazione ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, **nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'articolo 569 del codice**, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all' originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.
- Nello stesso termine sino a 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. con il presente provvedimento**, il perito dovrà provvedere al deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione dei seguenti atti:
- quale atto principale, in formato rigorosamente PDF nativo testuale (e non quindi, scannerizzato), con la perizia, senza allegati;
 - in allegato, un'ulteriore copia della perizia, in file denominato "Perizia" in formato word contenente la relazione peritale;

- in allegato, un'ulteriore copia della perizia denominata "copia perizia Privacy", con omissis dei dati personali del debitore e di eventuali terzi (anche dalle fotografie, con appositi oscuramenti);
- gli allegati alla perizia quali singoli allegati, ciascuno denominato con descrizione sintetica del documento (le fotografie potranno essere contenute in un unico file);
- quale ulteriore eventuale allegato, in formato word, bozza di ordinanza di vendita in cui dovranno essere riportati per ciascun lotto i seguenti dati: la corretta e attuale indicazione dei dati catastali, dei confini, dell'ubicazione degli immobili, l'esatta descrizione dei diritti che vengono posti in vendita, precisando per ciascuno immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascuno esecutato con l'indicazione sintetica della presenza di eventuali vincoli o gravami giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità o meno di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, lo stato di occupazione e gli estremi dell'eventuale titolo di occupazione (contratto di affitto o locazione).

Contestualmente al deposito telematico dovrà riconsegnare in cancelleria la eventuale documentazione tecnica in suo possesso e una copia di cortesia di quanto già depositato telematicamente, contestualmente al deposito telematico (e comunque non oltre 7 giorni oltre lo stesso).

*In assenza di provvedimenti espressi del G.E o di altri giudici competenti il perito stimatore **non potrà interrompere o sospendere** le operazioni peritali, neppure in presenza di richieste delle parti o di terzi.*

Il G.E. autorizzava il C.T.U., al fine dell'incarico conferito, ad accedere ad ogni documento mancante concernente gli immobili pignorati, necessario o utile per l'espletamento dell'incarico (con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile) in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio, acquisendone anche copia semplice, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla Legge n° 675 del 31/12/1996 come modificata. Il Giudice dell'esecuzione fissava l'udienza il giorno 26 maggio 2026.

Non venivano nominati C.T. di parte.

Sintesi cronologica delle operazioni peritali:

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

Tramite comunicazione PEC e posta raccomandata, comunicava alle parti di iniziare le operazioni peritali il giorno 24/10/2025 alle ore 15.30, presso il bene immobile oggetto di pignoramento siti nel Comune di Perugia (PG) – frazione di Ponte Felcino, Via Francesco Maniconi n.62 (ALL. 1)

Nel luogo, nel giorno stabilito, alle ore 15:30 alla presenza del tecnico Cetra Fabrizio quale tecnico incaricato dall'Istituto Vendite Giudiziarie (IVG) custode dell'immobile oggetto dell'esecuzione, si dava inizio alle operazioni peritali. Si prendeva atto dell'impossibilità ad accedere presso l'immobile per assenza dei proprietari.

Previa comunicazione alle parti, un secondo tentativo di sopralluogo è stato esperito in data 15/11/2025. Stante l'impossibilità ad accedere presso l'unità immobiliare e la mancanza di alcun riscontro da parte dei convenuti alle comunicazioni del CTU, veniva presentata richiesta al Giudice dell'Esecuzione di procedere mediante accesso coatto.

Previa autorizzazione rilasciata in data 21/11/2025 da parte Giudice, in accordo con l'Istituto Vendite Giudiziarie, veniva eseguito l'accesso presso l'unità immobiliare, alla presenza delle Forze dell'Ordine, della sig.ra -omissis- e del tecnico incaricato dall'IVG.

Esaminati gli atti del procedimento, eseguiti gli accertamenti dovuti ed acquisita la documentazione necessaria presso gli uffici del Catasto, dell'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Perugia, Servizio Pubblicità Immobiliare, nonché presso il Comune di Perugia, è possibile riportare quanto segue in ottemperanza all'incarico ricevuto.

A tal proposito, si premette la difficoltà riscontrata nel reperire la documentazione tecnica archiviata dal Comune di Perugia in formato cartaceo. A seguito della scarsità di documentazione acquisita attraverso la procedura di accesso atti presso l'Ente comunale, quanto riportato di seguito scaturisce esclusivamente dalla documentazione resa disponibile. In particolare si segnala che l'atto di acquisto dell'unità immobiliare in trattazione da parte dei sigg. -omissis- del 03/02/2004 (ALL. 3), fa riferimento ad una pratica di condono (n. -omissis-) di cui non è stata reperita alcuna documentazione tecnica, ma esclusivamente il titolo di "Concessione in sanatoria" rilasciato dal Sindaco del Comune di Perugia in data 24/01/1990.

RELAZIONE PERITALE

- Risposta al quesito di cui al punto 1).

Esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento.

Il pignoramento immobiliare relativo al procedimento n° 144/2025 R.G. Es. del Tribunale di Perugia, afferisce ad una porzione di vecchio fabbricato ad uso residenziale ubicato nel Comune di Perugia (PG), nella Frazione di Ponte Felcino, così individuato catastalmente:

Rif. catastali: Catasto Fabbricati - Foglio n° -omissis- , particella n°

omissis. - sub 5 Rendita: € 180,76

Cat. caastale: A/3: Abitazioni di tipo economico

Classe: 3

Consistenza: 3,5 vani

Dati di Superficie: Totale 52 mq – Totale escluse aree scoperte: 52 mq

Indirizzo: Via Francesco Maniconi n.62 Piano 3°

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

Foglio n° -omissis- , particella n° -omissis- - sub 7 (BCNC)

Intestato a:

- 1) -omissis-** (Debitore) nato a Foligno (PG) il 02/12/1979 e residente in -omissis-, Via -omissis-, C.F. -omissis- ;

Diritti di proprietà: 1/2

- 2) -omissis-** (Debitore) nata a Perugia (PG) il 07/03/1970 e residente in -omissis-, Via -omissis-, C.F. -omissis-

Diritti di proprietà: 1/2

Si allegano le visure storiche dell'unità immobiliare, la porzione di mappa catastale e la planimetria del bene in trattazione (ALL. 2).

* * * * *

Risposta al quesito di cui al punto 2):

2.1 Elencazione sommaria e descrizione sintetica dei beni

Descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare oggetto della presente consulenza tecnica d'ufficio consiste in un appartamento mansardato ubicato al terzo piano di un fabbricato a destinazione residenziale di più ampia consistenza, edificato nella prima metà del secolo scorso, sito in frazione Ponte Felcino, nel Comune di Perugia (PG), a breve distanza dal capoluogo.

L'immobile è localizzato in Via Maniconi, arteria principale della frazione, che garantisce il collegamento diretto con il centro urbano di Perugia e con la SS3 Bis Tiberina (E45), importante infrastruttura viaria di interesse sovralocale.

Il contesto territoriale in cui insiste il bene risulta completamente urbanizzato e dotato di servizi, con presenza di attività commerciali, artigianali e sociali, nonché aree verdi sviluppate lungo il corso del fiume Tevere, ubicato a breve distanza.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte confina con proprietà private limitrofe, con la pubblica via sul fronte principale (Via Maniconi) e con spazi condominiali retrostanti, in parte destinati a orti.

Caratteristiche costruttive e stato di conservazione

L'edificio è realizzato in muratura portante in pietra e mattoni e insiste su terreno pianeggiante. Le caratteristiche costruttive risultano tipiche dell'epoca di realizzazione e, nel complesso, l'involucro esterno si presenta in buono stato di conservazione.

Diversamente, l'unità immobiliare oggetto di perizia versa in pessimo stato manutentivo, rendendo necessari interventi di ristrutturazione integrale. Anche le scale interne e le parti comuni del fabbricato risultano di modesto livello qualitativo.

Distribuzione interna

L'appartamento, di forma planimetrica rettangolare e superficie di circa 40 mq, risulta così articolato, secondo quanto rilevato in sede di sopralluogo:

- disimpegno;
- una camera;
- soggiorno con angolo cottura;
- due bagni;
- un ripostiglio.

Impianti

L'unità è dotata degli impianti necessari alla destinazione residenziale; tuttavia, gli stessi risultano obsoleti e necessitano di revisione o completa sostituzione.

Documentazione fotografica

Foto esterni: nn. 1–2–3

Foto interni: nn. 4–5–6–7

(documentazione fotografica in ALLEGATI).

2.2 Inquadramento territoriale e valutazione del contesto

La località di Ponte Felcino costituisce una frazione del Comune di Perugia (PG), con il quale risulta ben collegata e facilmente accessibile mediante la Strada Eugubina. Risulta altresì agevole il collegamento con la SS 3 Bis Tiberina (E45), infrastruttura viaria di primaria importanza che collega Terni a Ravenna attraversando la valle del Tevere.

L'area in esame presenta una prevalente destinazione residenziale, pur essendo caratterizzata dalla presenza diffusa di attività commerciali, artigianali e industriali, nonché di servizi di pubblica utilità, che contribuiscono a rendere il contesto urbanistico complessivamente dotato e funzionale. Nel complesso, la collocazione del fabbricato all'interno del tessuto urbano, unitamente alla buona accessibilità viaria e alla prossimità al capoluogo, conferisce all'immobile un discreto interesse sotto il profilo commerciale.

Si evidenzia, tuttavia, che l'unità immobiliare oggetto di stima necessita di un intervento di ristrutturazione rilevante; tale circostanza sarà debitamente considerata nella determinazione del più probabile valore di mercato.

* * * * *

- Risposta al quesito di cui al punto 3)

Verifica titolo di proprietà, eventuali diritti di comproprietà o altri diritti parziali

L'unità immobiliare in trattazione risulta di proprietà dei sigg. -omissis- e , -omissis- ognuno con diritto di proprietà pari ad 1/2.

Atto di compravendita sottoscritto in data 03 febbraio 2004 a rogito del dott. Mario Briganti, Notaio in Bastia Umbra (ALL. 3)

* * * * *

- Risposta al quesito di cui al punto 4)

Stato di possesso o di occupazione dei beni

In occasione del sopralluogo effettuato in data 16/01/2026, l'unità immobiliare risultava priva di occupanti, pur rilevandosi elementi indicativi di un utilizzo recente.

Premesso quanto sopra, non si riscontra la presenza di contratti di locazione o di comodato d'uso regolarmente registrati, come attestato dalla certificazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Perugia in data 28/11/2025 (ALL. 4).

* * * * *

- Risposta al quesito di cui al punto 5)

Individuazione esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene:

Alla data del 19/02/2026 sul bene individuato al Catasto Fabbricati al Foglio -omissis- part. - omissis- sub 5, presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare della Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Perugia - risultano presenti le seguenti formalità (ALL.5):

5.1 Trascrizione a favore del 09/02/2004.

ATTO TRA VIVI – Compravendita

Reg. Part. - omissis- Reg. Gen. -

omissis-

5.2 Iscrizione contro del 12/09/2004.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

Reg. Part. -omissis- Reg. Gen. -omissis-

5.3 Iscrizione contro del 11/01/2024.

IPOTECA DI RINNOVAZIONE DERIVANTE DA IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

Reg. Part. -omissis- Reg. Gen.-

omissis-

5.4 Trascrizione contro del 20/08/2025.

Atto esecutivo cautelare – Verbale di pignoramento immobili

Reg. Part. -omissis- - Reg. Gen. -omissis-

- Risposta al quesito di cui al punto 6)

Eventuali spese di gestione, ordinarie e straordinarie

Da quanto riferito allo scrivente dalla sig.ra -omissis- da altri condomini, non risulta formalmente costituito un condominio.

Ciò premesso, non emergono spese straordinarie deliberate né programmate; allo stato attuale non si rileva la necessità di interventi urgenti sulle parti comuni eccedenti l'ordinaria manutenzione. Resta ferma, per contro, la necessità di un intervento di ristrutturazione dell'unità immobiliare oggetto di stima.

* * * * *

- Risposta al quesito di cui al punto 7)

Individuazione precedenti proprietari nell'ultimo ventennio:

1. Dalla data del 03/02/2004 ad oggi:

-omissis- (Debitore) nato a Foligno (PG) il 02/12/1979 e residente in -omissis-, Via -omissis-, Cod. Fiscale -omissis-
Diritti di proprietà pari a 1/2

-omissis- (Debitore) nata a Perugia (PG) il 07/03/1970 e residente in -omissis-, Via -omissis-, Cod. Fiscale -omissis-
Diritti di proprietà pari a 1/2

2. Alla data del 03/02/2004:

-omissis-, nato a Perugia (PG) il 15/05/1949 – Cod. Fiscale -omissis-

Diritti di proprietà pari a 1/1.

Atto di compravendita del 03/02/2004. Repertorio -omissis-. Trascrizione del 09/02/2004 n. -omissis- - Reg. Gen. n. -omissis- - Reg. Part. n. -(omissis-) ALL. 4). Rogito del dott. -omissis-, Notaio in Bastia Umbra, iscritto nel Collegio Notarile di Perugia.

* * * * *

- Risposta al quesito di cui al punto 8)

8.1 Verifica regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità

Il fabbricato è stato costruito in assenza di titolo abilitativo essendo stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967.

Previa verifica congiunta con funzionari dello Sportello Unico per le Attività produttive e l'Edilizia (SUAPE) ed a seguito di formale richiesta di accesso atti presentata al Comune di Perugia dei titoli abilitativi rilasciati dal Comune, si riporta di seguito il riferimento dell'ultima pratica edilizia presentata in ordine di tempo:

D.I.A. del 2004 per la realizzazione di opere interne. (ALL. 6)

8.2 Esistenza di opere abusive e loro sanabilità

Nel corso del sopralluogo sono state effettuate misurazioni al fine di verificare la conformità dell'unità immobiliare rispetto al progetto presentato. All'esito delle verifiche, sono emerse alcune difformità interne rispetto a quanto previsto dalla D.I.A. del 2004 sopra richiamata relativo ad opere interne, nonché rispetto alla planimetria depositata presso il Catasto. Il rilievo ha evidenziato la presenza di alcune difformità distributive.

Le stesse difformità risultano, per loro natura, riconducibili a modifiche interne e, pertanto, suscettibili di regolarizzazione mediante idoneo procedimento edilizio in sanatoria.

Infine, si evidenzia che non è stato possibile comprendere a cosa facesse riferimento il Condono Edilizio in sanatoria n. -omissis- del 24/01/1900 (ALL. 7) richiamato nell'atto di acquisto del 03/02/2004.

* * * * *

- Risposta al quesito di cui al punto 9)

Opportunità di vendita in uno o più lotti

Il bene immobile oggetto della presente valutazione costituisce, per sua natura, un lotto unico di vendita.

* * * * *

- Risposta al quesito di cui al punto 10)

Descrizione analitica dei beni compresi nel lotto

Il compendio oggetto della presente consulenza è costituito da un appartamento mansardato posto al terzo ed ultimo piano di un edificio a destinazione residenziale, ubicato lungo Via Maniconi, nella frazione di Ponte Felcino del Comune di Perugia. La suddetta via rappresenta l'arteria principale della frazione, garantendo il collegamento con la Strada Eugubina e, per il suo tramite, con il capoluogo perugino.

L'edificio è privo di impianto ascensore; pertanto, l'unità immobiliare è accessibile esclusivamente mediante il vano scale interno.

L'appartamento, di forma planimetrica rettangolare e con superficie di circa 40 mq, risulta così distribuito, come rilevato in sede di sopralluogo: ingresso/disimpegno, una camera, soggiorno con angolo cottura, due bagni e un ripostiglio. Le altezze interne variano da un minimo di circa 2,30 m a un massimo di circa 2,80 m.

Il fabbricato è stato verosimilmente realizzato alla fine degli anni '50 del secolo scorso, con struttura portante in muratura mista (pietra e mattoni) e finitura esterna in pietra serena bocciardata.

Per quanto riguarda le finiture interne, le pareti risultano prevalentemente intonacate e tinteggiate, con rivestimenti in piastrelle nella zona dell'angolo cottura e nei servizi igienici. La pavimentazione è interamente realizzata in mattonelle ceramiche. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, corredati da persiane; le porte interne sono in legno laminato.

L'unità è dotata degli impianti elettrico, idrico-sanitario, gas metano e di smaltimento delle acque reflue, nonché di impianto di riscaldamento autonomo mediante caldaia murale esterna. Quest'ultima è collocata in un piccolo spazio di pertinenza (circa 1,20 x 1,30 m), accessibile dal pianerottolo di interpiano tra il secondo e il terzo livello. Il sistema di emissione del calore è costituito da radiatori in alluminio. Tutti gli impianti risultano allacciati alle reti comunali.

Le finiture interne si presentano in cattivo stato di conservazione e manutenzione; conseguentemente, l'intera unità immobiliare necessita di un intervento di ristrutturazione integrale al fine di renderla pienamente abitabile.

Documentazione fotografica:

- Foto esterni: nn. 1 – 2 – 3 (vedasi allegati)
- Foto interni: nn. 4 – 5 – 6 – 7 (vedasi allegati)

Nel dettaglio:



Hmin=2,30 m – Hmax≥ 2,80 m

NB: MISURE INDICATIVE RILEVATE DA GRAFICI CATASTALI O DI PROGETTO - VERIFICATE A CAMPIONE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

	Ambienti	Superficie netta mq
Piano Terzo	Ingresso/disimpegno	1,56
	Soggiorno con angolo cottura	10,66
	Camera	12,76
	Bagno 1	3,60
	Bagno 2	2,07
	Ripostiglio	4,80
	Tot. Superficie netta	35,45

Superficie lorda= Superficie netta + 15 % = 40,77 mq

* * * * *

- Risposta al quesito di cui al punto 11)

Su valore di mercato dell'immobile

Criterio di stima:

Il C.T.U. ritiene di poter determinare il valore del compendio oggetto della presente perizia, attraverso il criterio della stima comparativa, raffrontando il bene in esame con altri immobili simili, ubicati nella zona ed oggetto di compravendita.

Premessa:

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'unico lotto di vendita costituito, sono stati consultati ed analizzati gli annunci di compravendita immobiliare presenti sulla rete internet e su periodici specializzati nel settore.

Per l'unità residenziale, sono stati altresì presi altresì in esame i valori messi a disposizione dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Sulla base di quanto sopra è possibile procedere nella determinazione del valore commerciale del lotto posto in vendita, tramite una stima comparativa ed apportando gli adeguamenti ritenuti più opportuni in funzione delle caratteristiche del compendio.

Inquadramento estimativo – Ponte Felcino (Perugia)

Valore medio di zona: **900–1.000 €/mq**

Coefficienti correttivi:

Fabbricato di vecchia costruzione: -10 / -15%

Terzo piano senza ascensore: -15 / -20%

Stato: completamente da ristrutturare: -25 / -35%

Soffitto mansardato: -10 / -15%

In particolare, tenuto conto del fatto che taluni fattori di deprezzamento risultano tra loro correlati (quali, ad esempio, la collocazione al piano elevato in assenza di ascensore e la conformazione mansardata), incidendo su analoghi aspetti di fruibilità e appetibilità commerciale del bene, un'applicazione aritmetica integrale dei singoli coefficienti

determinerebbe una sovrastima della riduzione di valore, non coerente con le dinamiche del mercato immobiliare locale.

Alla luce di tali considerazioni, la riduzione complessiva rispetto al valore medio di zona è stata stimata in misura compresa tra il 35% e il 45%, ritenuta congrua e coerente con i valori espressi dal mercato per immobili aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

L'applicazione di tale coefficiente globale ha pertanto condotto alla determinazione di un valore unitario di stima compreso indicativamente tra 550 €/mq e 700 €/mq.

Sintesi:

Alla luce delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare — con particolare riferimento alla vetustà del fabbricato, all'ubicazione al terzo piano in assenza di ascensore, allo stato manutentivo scadente che richiede un intervento di ristrutturazione integrale, nonché alla presenza di superfici con altezze variabili tipiche della copertura mansardata si ritiene congruo assumere un valore di € 600,00/ mq della superficie lorda.

Il valore del bene immobile è pertanto stimato pari a € 600,00/mq x 40,77 mq = € 24.462,00

Per quanto sopra, si ritiene che il valore dei beni oggetto di pignoramento può essere stimato in € 25.000,00.

* * * * *

- Risposta al quesito di cui al punto 12)

a) Valutazione eventuali quote indivise

Non sono presenti quote indivise.

b) Eventuale comoda divisibilità dei beni

L'unità immobiliare rappresenta necessariamente un bene unico e indivisibile.

* * * * *

Quanto sopra in ottemperanza dell'incarico ricevuto.

Perugia, lì 22 Aprile 2026

Il C.T.U.

dott. Ing. Berardino Buonforte



ALLEGATI:

1. Comunicazione alle parti dell'inizio delle operazioni peritali;
2. Visure, mappa e planimetria catastale;
3. Atto di compravendita;
4. Agenzia delle Entrate: dichiarazione assenza contratti registrati;
5. Formalità su fabbricati;
6. D.I.A.;
7. Condono.

Documentazione fotografica.

