

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Consulenza Tecnica di Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare n.12/2026

DOVALUE S.P.A. (per OLYMPIA SPV SRL) contro



G.E. Dr.ssa Giulia Busti

C.T.U. Dr. Agr. Michele Paladino

Udienza di rinvio: 28 maggio 2026

INDICE

- 1 PREMESSA
- 2 DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI
- 3 DESCRIZIONE CATASTALE, INTESTAZIONE E CONFINI
- 4 PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO
- 5 FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI
- 6 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE
- 7 VERIFICA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA
- 8 FORMAZIONE DEI LOTTI
- 9 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI
- 10 VALUTAZIONE
- 11 ELENCO ALLEGATI



1. PREMESSA

Il sottoscritto Dr. Agr. Michele Paladino con ordinanza di nomina del 10 marzo 2026, veniva nominato dal G.E. Dr.ssa Giulia Busti, Consulente Tecnico di Ufficio nell'esecuzione immobiliare in oggetto.

Dopo aver preso visione del quesito, lo scrivente accettava l'incarico dal G.E. con atto di accettazione mediante apposito documento sottoscritto con firma digitale del 11 marzo 2026.

Il quesito che il G.E. ha posto all'esperto è stato il seguente:

1. *Provveda l'esperto prima di ogni altra attività, a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co. 2, 599 co. 2, segnalando **immediatamente** (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti e inidonei;*

2. *qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, **comunichi** alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, **l'inizio delle operazioni peritali**, da intraprendersi entro 10 giorni dall'avvenuta accettazione dell'incarico;*

3. *provveda quindi*

- *all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la **natura** del diritto a ciascuno spettante e le rispettive **quote** di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle*



certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;

- *ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc...) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;*

- *a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;*

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

- *ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione*



della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso – oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico - edilizie, difformità catastali);

- a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

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

b) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

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

d) eventuali cause in corso;

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

*- alla verifica della regolarità edilizia ed 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, le 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 dell'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 di stima.

- 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 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 e le eventuali attività necessarie per il frazionamento, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuarlo ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone, ecc.) con 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, ecc.) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

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

- *a fornire le eventuali informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

- *ad accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso delle 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 l'assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto;

*- ad identificare, **nel caso di pignoramento di quota indivisa**, i comproprietari e 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;*

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

- a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica 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;

- riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);

*- **in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato**, a formulare tempestiva e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio dell'udienza per il rispetto dei termini di cui all'art.173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; **il mancato deposito nei termini** originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e - in caso di particolare gravità - ai fini della revoca dell'incarico e della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori;*

L'esperto, terminata la relazione, come previsto dall'art. 173 bis d.a. c.p.c. dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata ed avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratori) 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 di aver proceduto a tali invii.

Il G.E. assegnava al CTU termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza (fissata per il giorno 10-09-2026) per la trasmissione in via telematica della perizia di stima e l'invio delle copie alle Parti, in seguito con decreto del 11-03-2026 il G.E. a parziale modifica dell'ordinanza resa in data 10-03-2026 indicava come data di udienza il 28-05-2026.

Il CTU stabiliva l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 23 marzo 2026 alle ore 10,00 presso il proprio studio e, con medesima comunicazione inviata alle parti tramite lettera raccomandata e PEC del 18-03-2026, fissava il sopralluogo per il giorno 31 marzo 2026, martedì, alle ore 9.30 presso il bene pignorato ubicato in Comune di Perugia (cfr. comunicazione inizio operazioni peritali e sopralluogo, certificato di stato di famiglia del Comune di Perugia; allegati n.1-2).

Il giorno fissato, all'ora stabilita, in Comune di Perugia, frazione Ponte Valleceppi, via Bologna n.114, il sottoscritto procedeva alla visione, misurazione e scatto di alcune foto dell'immobile pignorato (distinto al NCEU al foglio n.241, particella n.278, subalterno 6 e al NCT al foglio 241, particella 278) in presenza del custode delegato dall'IVG di Perugia nella persona del signor [REDACTED] e del signor [REDACTED] (cfr. verbale di sopralluogo del 31-03-2026; allegato n.3).

Lo scrivente ha quindi eseguito gli opportuni riscontri di tipo catastale, ipotecario e urbanistici in riferimento all'immobile pignorato.

A completamento delle operazioni, il CTU ha eseguito un sondaggio per verificare la vivacità del mercato dell'immobile del tipo trattato, nella zona dove



questo è ubicato. Ha proceduto infine e in modo analitico alla stesura della presente relazione peritale.

2. DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Dall'esame degli atti di pignoramento, dalla relazione notarile allegate al procedimento in seguito al sopralluogo effettuato, lo scrivente può affermare che il compendio immobiliare pignorato, ubicato nel Comune di Perugia, frazione Ponte Valleceppi, via Bologna n.114, è costituito da diritti di piena proprietà spettanti a [REDACTED] su porzione di più ampio fabbricato di civile abitazione elevato su tre piani fuori terra oltre a piano sottostrada, costituita da appartamento al piano secondo con fondo al piano sottostrada (N.C.E.U. foglio n.241, particella n.278 sub.6), comprensiva dei proporzionali diritti di comproprietà sulle aree e parti comuni (N.C.T. foglio n.241, particella n.278).

3. DESCRIZIONE CATASTALE, INTESTAZIONE E CONFINI

Dall'esame dell'atto di pignoramento, della certificazione ipocatastale presente all'interno del fascicolo della documentazione tecnica e in seguito al sopralluogo effettuato, il compendio pignorato, risulta così censito:

UBICAZIONE: Perugia (PG), frazione Ponte Valleceppi, via Bologna n.114

CONSISTENZA: porzione di più ampio fabbricato di civile abitazione costituita da appartamento al piano secondo e fondo al piano sottostrada, comprensiva dei proporzionali diritti di comproprietà sulle aree e parti comuni.

N.C.E.U. del Comune di Perugia:

foglio n.241 particella n.278 sub.6 intestata a [REDACTED]



██████████ (diritti di piena proprietà), con le seguenti caratteristiche (cfr. estratto di mappa con foto aerea, elenco subalterni, visura storica per immobile, planimetria u.i.u.; allegati n.4-5-6-7):

FGL	PRTC	SUB.	CAT.	CL.	CONSISTENZA	RENDITA
241	278	6	A/4	4	5 vani	Euro 253,06

L'intestazione catastale trova corrispondenza con l'effettiva proprietà del bene.

I confini sono: via Bologna, ██████████ s.a..

Il bene è occupato dall'esecutato.

Il confronto tra la situazione riportata nella planimetria catastale e lo stato di fatto non evidenzia difformità.

L'area di sedime del fabbricato e la corte annessa cui appartiene la porzione immobiliare pignorata, è censita al **N.C.T. al foglio n.241, particella n.278, Ente Urbano, della superficie di 620 metri quadrati, senza reddito** (cfr. estratto di mappa con foto aerea e visura storica per immobile; allegati n.4-8).

Infine si precisa che la particella **ex144 sub.6 del foglio n.241** censita in **Comune di Perugia al N.C.E.U.** con variazione identificativi per allineamento mappe del 29/09/2011 pratica n.PG0361317 in atti dal 29/09/2011 ha originato la particella 278 sub.6 e soppresso la particella ex144 sub.6 (cfr. visura storica per immobile; allegato n.6).

4. PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Il compendio pignorato, ante ventennio, era di proprietà della ██████████

██████████ ad essa pervenuto con atto di compravendita a rogito Dott. Cesare Quattrocecere in Perugia del 29/12/1972



repertorio n. 19288/22345, trascritto a Perugia in data 20/01/1973 al n. 1705 di formalità per averne fatto l'acquisto dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Perugia.

Con denuncia di successione registrata a Perugia in data 11/11/1999 al n.78, volume n.951, trascritta a Perugia in data 08/09/2001 al n.13686 di formalità, in morte di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] i diritti di piena proprietà, sull'immobile distinto al N.C.E.U. foglio n.241, particella n.144 sub.6) passavano al Signor [REDACTED]

In seguito con denuncia di successione registrata a Perugia in data 24/12/2003 al n.99, volume n.1050, trascritta a Perugia in data 18/10/2004 al n.20227 di formalità, in morte di [REDACTED] [REDACTED] i diritti di piena proprietà, sull'immobile distinto al N.C.E.U. foglio n.241, particella n.144 sub.6 passavano ai Signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di proprietà pari ad 1/3 ciascuno pro indiviso.

Con atto di compravendita a rogito Dott. Filippo Duranti in Perugia del 26/01/2007, repertorio n. 50276/16292, trascritto a Perugia in data 01/02/2007 al n.2180 di formalità, i [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per i



diritti di proprietà pari a 1/2 ciascuno pro-indiviso *“su porzione del fabbricato posto in Perugia, loc. Ponte Valleceppi, via Bologna 114 costituita da appartamento al piano secondo, composta da ingresso, cucina, sala, due camere, un bagno, terrazzo con fondo al piano primo sottostrada”* (distinto al NCEU al foglio n.241 particella 144 subalterno n.6).

A seguito di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso, a rogito Dott. Filippo Duranti in Perugia del 09/01/2013 repertorio n.57305/21202, trascritto presso l'agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 07/02/2013 al n.2373 di formalità, il [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] cedeva i diritti pari a 1/2 *“su porzione dei fabbricato posto in Perugia, loc. Ponte Valleceppi, via Bologna 114 costituita da appartamento al piano secondo, composta da ingresso, cucina, sala, due camere, un bagno, terrazzo con fondo al piano primo sottostrada”* (distinto al NCEU al foglio n.241 particella 278 subalterno n.6) alla signora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Infine con atto per causa di morte registrata a Perugia in data 11/10/2019 repertorio n.292431/8888, trascritto a Perugia in data 17/10/2019 al n.17947 di formalità, in morte di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e accettazione di eredità del 28/10/2019 al n.18531 di formalità, i diritti di piena proprietà, sull'immobile distinto al N.C.E.U. foglio n.241, particella n.278 sub.6 passavano all'attuale proprietario signor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]



5. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, a tutto il giorno 25-03-2026, a nome dell'esecutato, sul bene pignorato, risulta la seguente trascrizione:

contro	1658	26-01-2026	OLYMPIA SPV SRL	Pignoramento Immobiliare
--------	------	------------	-----------------	--------------------------

Di seguito si riportano le caratteristiche salienti dell'atto:

- n. **1658** del 26-01-2026: a favore di OLYMPIA SPV SRL con sede in Conegliano (TV) e contro [REDACTED] [REDACTED] per diritti di piena proprietà; a seguito di atto giudiziario del 29-12-2025 rep.5659, gravante su bene immobile, ubicato nel Comune di Perugia e censito al NCEU al foglio n.241 particella 278 sub.6.

Circa le iscrizioni ipotecarie, a tutto il 25-03-2026, risulta la seguente:

914	01-02-2007	Unicredit Banca Spa	Ipoteca volontaria
-----	------------	---------------------	--------------------

Di seguito si riportano le caratteristiche salienti dell'atto:

- n. **914** del 01-02-2007: a favore di Unicredit Banca spa con sede in Bologna (BO) e contro [REDACTED] [REDACTED] per diritti di piena proprietà; ipoteca volontaria per Euro 263.040,00 di cui Euro 131.520,00 per capitale della durata di 30 anni, con atto a rogito del Dott. Filippo Duranti, notaio in Perugia, in data 26-01-2007 rep. 50277, gravante su abitazione di tipo popolare (A4) censita al N.C.E.U. al foglio n.241 particella 278 sub.6.

I vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura sono i



seguenti:

- ipoteca volontaria n.914 del 01-02-2007
- pignoramento immobiliare n.1658 del 26-01-2026

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Non ci sono altre informazioni per l'acquirente rispetto a quanto già riportato nella relazione. Il bene allo stato attuale è occupato dall'esecutato.

7. VERIFICA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle indagini espletate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Perugia, in base al PRG vigente, l'area in cui ricade il bene sopra descritto risulta così classificata: **"ZONE DI COMPLETAMENTO E RIQUALIFICAZIONE (BA)"** (cfr. estratto di PRG e art.113 NTA; allegato n.9):

Dalle ricerche esperite sempre presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Perugia, per il fabbricato cui appartiene il bene in oggetto edificato antecedentemente al 01-09-1967, non è presente alcun quadro autorizzativo.

Non risultano essere state presentate domande di sanatoria edilizia, infine per quanto riguarda il certificato di abitabilità/agibilità, non risulta ad oggi rilasciato né richiesto.

8. FORMAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente ritiene che, da un punto di vista economico, logistico, di commerciabilità e sulla base di quanto sopra esposto, l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, debba formare un unico lotto.



LOTTO UNICO: Diritti di piena proprietà, spettanti a [REDACTED] su unità immobiliare costituita da appartamento al piano secondo e fondo al piano sottostrada facente parte di più ampio fabbricato di civile abitazione elevato su tre piani fuori terra oltre a piano sottostrada, comprensiva dei proporzionali diritti di comproprietà sulle aree e parti comuni. Il tutto sito nel Comune di Perugia, frazione Ponte Valleceppi, via Bologna n.114 (NCEU foglio n.241, particella n.278, sub.6).

9. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Il bene pignorato ubicato in frazione Ponte Valleceppi di Perugia, via Bologna n.114, costituisce porzione di un più ampio fabbricato di civile abitazione elevato su tre piani fuori terra (T, 1° e 2°) e a piano sottostrada, adibita ad appartamento al piano secondo (ingresso, cucina, sala, due camere e bagno) e fondo al piano sottostrada, oltre a proporzionali diritti di comproprietà sulle aree e parti comuni (cfr. foto n.1-2-3-4-5-6).

La corte comune, della superficie di 620,00 mq., comprensiva dell'area di sedime, è divisa in una zona carrabile di viabilità e parcheggio lastricata, sui prospetti sud ed ovest (cfr. foto n.1-6-7-8-9) e una parte è sistemata a verde con pratino e piante di alto fusto sui prospetti est e nord (cfr. foto n.4-5).

La corte è completamente delimitata da recinzioni dalle contigue proprietà; sul lato sud, in adiacenza a via Bologna, è delimitato da un muretto in pietra faccia vista con sovrastante ringhiera metallica (cfr. foto n.1) e su tutti i restanti lati (nord, est ed ovest) da un muretto in calcestruzzo sormontato da rete metallica (cfr. foto n.5-6-7-8).



L'accesso alla corte da via Bologna, è garantito da un accesso carrabile delimitato da cancello metallico su binario scorrevole (cfr. foto n.1) realizzato sul prospetto sud, che tramite il viale lastricato permette l'accesso all'ingresso principale del fabbricato sul prospetto ovest (civico n.114; cfr. foto n.6-7-8-9).

Il fabbricato, edificato alla fine degli anni '60, presenta forma rettangolare, la struttura portante è in cemento armato e le tamponature esterne sono di diversa tipologia: al piano terra ha tamponature in pietra facciavista (cfr. foto n.1-4-5-8-9) e il resto dei piani ha tamponature esterne intonacate e tinteggiate (cfr. foto n.1-2-3-4-5-6-8-9). Il tetto è del tipo a due falde sfalsate con manto di copertura in tegola marsigliese, i solai sono in latero cemento, i canali di gronda e pluviali discendenti sono in lamiera zincata verniciata (cfr. foto n. 1-2-3-4-5-6-8). Le finestre presentano persiane in legno tranne quelle del piano interrato che hanno inferriate in ferro (cfr. foto n.1-2-3-4) e i parapetti dei balconi sono protetti da ringhiera metallica (cfr. foto n.4-8-9).

L'accesso al fabbricato è garantito da un ingresso pedonale delimitato da portone in legno a due ante con pensilina (cfr. foto n.9-10) che immette alla scala condominiale di accesso ai rispettivi appartamenti.

Il vano scala comune presenta pareti parzialmente rivestite con perline in legno e la scala è completamente rivestita in marmo con muretto protettivo e corrimano in legno (cfr. foto n.10-11-15).

Il bene è costituito da un appartamento al piano secondo con ingresso delimitato da un portoncino in legno blindato (cfr. foto n.15-16), della superficie interna complessiva di circa 75,40 mq e altezza media di circa 2,95 ml, distinto in



disimpegno di smistamento di 6,90 mq circa (cfr. foto n.15-16), cucina di 14,40 mq circa (cfr. foto n.19-20), sala di 17,20 mq circa con accesso al balcone sul prospetto principale (cfr. foto n.17-18-26), camera piccola dotata di finestra con affaccio sul prospetto est di 13,50 mq circa (cfr. foto n.25), camera grande dotata di finestra con affaccio sul prospetto sud di 18,00 mq circa (cfr. foto n.23-24) e bagno di 5,40 mq circa (cfr. foto n.21-22). Tutti i vani dell'appartamento hanno pareti intonacate e tinteggiate, ad eccezione del bagno e dell'angolo cottura della cucina dove sono rivestite con piastrelle in ceramica (cfr. foto n.19-20-21-22).

I pavimenti sono realizzati in monocottura e il bagno è dotato di tutti i sanitari e di box (cfr. foto n.21-22).

Le porte interne sono in legno ad eccezione di quella della cucina e della sala che sono in legno vetrate (cfr. foto n.18-19); finestre e portefinestre hanno infissi in PVC e le persiane sono in legno (cfr. foto n.17-20-21-24).

Gli impianti (elettrico, idrico e termico) sono sottotraccia e gli elementi radianti dell'impianto di riscaldamento in alluminio (cfr. foto n.20-21-24-25).

Il livello delle finiture è medio e lo stato di conservazione è buono.

Al fondo al piano sottostrada si accede dal vano scala comune tramite un accesso delimitato da una porta in legno (cfr. foto n.11-12). Il fondo della superficie di 17,60 mq circa e altezza media interna di 2,30 ml circa, è costituito da un unico ambiente ed è dotato di finestra basculante protetto da inferriata con affaccio sul prospetto est (cfr. foto n.13-14). Il locale dotato di impianto elettrico fuori traccia, si presenta intonacato e tinteggiato con pavimento in battuto di cemento (cfr. foto n.13-14). Il livello delle finiture è di bassa qualità e lo stato di



conservazione è medio. I contatori elettrici, dell'acqua e del gas metano sono ubicati all'interno in appositi alloggi nel vano scala comune (cfr. foto n.10).

La consistenza del bene espressa in termini di superficie commerciale, è stata rilevata a seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e sulla base della documentazione grafica disponibile. Il valore ottenuto è così riassunto:

appartamento al piano secondo e fondo al piano sottostrada

Superficie utile interna	mq	75,40
muri divisori (100%) max 10%	mq	1,95
muri portanti (50%) max 10%	mq	6,00
fondo al piano sottostrada (25%)	mq	4,40
balcone (30%)	mq	1,36
Totale superficie commerciale	mq	89,11

10. VALUTAZIONE

Si procederà ora ad attribuire all'immobile oggetto di esecuzione, prima descritto, il più probabile valore di mercato, riferito alla data del presente elaborato.

Nella determinazione del valore, il CTU ritiene opportuno adottare il metodo comparativo o per confronto diretto, perché ne sussistono i presupposti di applicabilità:

- presenza nella stessa zona di beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono i recenti valori di compravendita;
- esistenza di parametri normali (superficie utile, superficie commerciale, ecc.) comuni ai beni da confrontare.

La ricerca dei più recenti valori di compravendita è stata fatta sentendo studi tecnici, studi notarili e agenzie immobiliari, confrontando i dati così ottenuti con quelli già in possesso dello scrivente. Si sono anche consultate le principali banche dati disponibili sulla rete (OMI, Camera di Commercio) e i più diffusi



portali di vendite immobiliari. L'elemento comune di confronto tra i beni simili considerati e il bene oggetto di stima, è il metro quadrato.

Con questo procedimento si è addivenuti alla determinazione dei prezzi medi di compravendita, registrati negli ultimi mesi, per immobili con caratteristiche simili a quelle del bene pignorato.

I valori registrati per le tipologie d'uso in esame sono stati i seguenti:

- porzione di fabbricato di maggiore consistenza costituita da abitazione al piano secondo: da €/mq 850,00 a €/mq 950,00

Moltiplicando il valore medio unitario sopra determinato, per la relativa estensione superficiale si ottiene il valore di mercato complessivo del compendio immobiliare oggetto di stima.

- porzione di fabbricato di maggiore consistenza costituita da abitazione al piano secondo: mq 89,11 * €/mq 900,00 = € 80.199,00

Per l'intero compendio dei beni pignorati, in Comune di Perugia, frazione Ponte Valleceppi, via Bologna n.114, si stima un valore totale di € 80.199,00 (diconsi Euro ottantamila centonovantanove/00).

Trattandosi di vendita di bene che necessita di pratiche per la richiesta del certificato di agibilità/agibilità lo scrivente ritiene opportuno e necessario applicare una riduzione del 2% sul valore come sopra calcolato.

- **€ 80.199,00* (-2%) = € 78.595,02**

Si stima pertanto, per il compendio oggetto di pignoramento, un valore complessivo di base d'asta dei diritti di piena proprietà pari a € 78.595,02 (diconsi Euro settantottomila cinquecentonovantacinque/02) che si arrotonda a €



78.590,00 (diconsi Euro settantottomila cinquecentonovanta/00) tenendo in considerazione la mancanza di garanzie per vizi occulti nonché l'acquisizione della certificazione di prestazione energetica. Tutte le valutazioni, anche se basate su parametri di superficie, sono da intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutte le relative pertinenze ed accessioni, diritti, azioni e ragioni e con tutte le servitù attive e passive di cui si giovano e o sono gravate, nonché con tutti i patti a favore e contro, comprensive dei proporzionali diritti pro-quota sulle parti comuni.

11. ELENCO ALLEGATI

- 0) Documentazione fotografica
- 1) Comunicazioni inizio operazioni peritali e sopralluogo con lettera A/R e PEC del 18-03-2026
- 2) Certificato Stato di Famiglia
- 3) Verbale di sopralluogo del 31-03-2026
- 4) Estratto di mappa – Perugia foglio 241 particella 278
- 5) Elenco subalterni – Perugia foglio 241 particella 278
- 6) Visura storica per immobile – NCEU Perugia foglio 241 particella 278 sub.6
- 7) Planimetria u.i.u. – NCEU Perugia foglio 241 particella 278 sub.6
- 8) Visura storica per immobile – NCT Perugia foglio 241 particella 278
- 9) Estratto di PRG e art.113 NTA

————— ¶ —————

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione dell'incarico ricevuto.

Letto, confermato e sottoscritto, s.e.o.

Perugia, 27 Aprile 2026

Il CTU: dr. agr. Michele Paladino



