

TRIBUNALE CIVILE di PERUGIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

All'III.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Sara Fioroni

Relazione di Perizia Tecnica d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare n°178/2025 promossa da Vela 2023 SPV srl contro Rinvio udienza 30/06/2026.

La sottoscritta Dr. Agr. Marilena Morisco, iscritta all'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Provincia di Perugia al n°606 e all'Albo dei Periti e Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Perugia al n°1167, domiciliata per lo svolgimento dell'attività professionale a Perugia in via F. Petrarca, 9 in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare su emarginata, a seguito di nomina del 21/10/2025, stende la presente relazione rispondendo ai seguenti quesiti posti dal Sig. G.E.:

PROVVEDA

- 1) *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, 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 al Giudice quelli mancanti o 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 30 giorni dal conferimento dell'incarico;*
- 3) *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, identificando 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 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);

- 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 della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;

- 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'art.40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art.45, 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;

- 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;

- 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.)

- 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 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;

- 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;

- 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 di dichiarazione 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 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.).

- 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;

- L'esperto, terminata la relazione, come previsto dall'art. 173 bis d.a. c.p.c., dovrà inviarme copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata 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.

Dopo aver depositato telematicamente in data 04/11/2025 l'accettazione dell'incarico e prestato il giuramento di rito, comunicato alle parti l'inizio delle operazioni peritali, la sottoscritta, esaminati gli atti del procedimento, svolti gli accertamenti tecnico-urbanistici e ipocatastali, effettuate indagini del mercato immobiliare, presa visione dei beni in oggetto, reperita la relativa documentazione tecnica ed amministrativa, ha redatto la presente relazione che ha



suddiviso nei seguenti paragrafi:

Paragrafo 1 - Verifica della completezza della documentazione ai sensi dell'art.567 secondo comma c.p.c.; Sopralluoghi e Accessi;

Paragrafo 2 - Formazione di uno o più lotti e, nel caso di pignoramento di quota, parere su comoda divisibilità dei beni;

Paragrafo 3 - Individuazione e identificazione degli immobili pignorati ed eventuali variazioni intervenute;

Paragrafo 4 - Elencazione e descrizione sintetica degli immobili, accertamento della proprietà;

Paragrafo 5 - Stato di possesso degli immobili;

Paragrafo 6 - Individuazione di formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente e di quelli da cancellare o non opponibili all'acquirente;

Paragrafo 7 - Importo delle spese fisse di gestione e manutenzione e delle spese straordinarie deliberate; spese condominiali scadute non pagate; cause in corso;

Paragrafo 8 - individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio con l'elenco degli atti di acquisto;

Paragrafo 9 - Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, pratiche edilizie svolte, eventuale presentazione di domande di sanatoria e relativi costi;

Paragrafo 10 - Descrizione analitica dei beni pignorati;

Paragrafo 11 – Criteri di stima e valutazione dei beni pignorati;

Paragrafo 12 – Conclusioni e Attestazione invii copie perizia.



RELAZIONE di PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

Paragrafo 1 - Verifica della completezza della documentazione ai sensi dell'art.567 secondo comma c.p.c.; Sopralluoghi e Accessi

Dall'analisi della documentazione ipo-catastale prodotta dalla parte procedente e dalle risultanze delle ricerche effettuate si può affermare che la documentazione allegata agli atti processuali risulta completa e regolare tranne che per la mancanza della planimetria del fabbricato. Il C.T.U. ha provveduto ad acquisire tale documentazione presso l'Agenzia del Territorio e ad inserirla negli allegati della perizia.

Il sottoscritto C.T.U. ha dato inizio alle operazioni peritali in data 05/11/2025. In data 28/11/2025 alle ore 9.30, per il Custode IVG, si è effettuato un primo tentativo di sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima sito a S. Enea (Perugia) in via dello Ziro n.1. Si attendeva fino alle ore 10.00 ma non si presentava. In data 22/12/2025 alle ore 9.45 si effettuava un nuovo tentativo di accesso alla presenza . Si attendeva fino alle ore 10.00 ma l'esecutata non si presentava. In data 02/01/2026 si depositava telematicamente la comunicazione di accesso forzoso al G.E. e si richiedeva assistenza della forza pubblica tramite pec inviate al Comando Carabinieri ed alla Questura di Perugia. In data 30/01/2026 si effettuava l'accesso forzoso alla presenza del fabbro incaricato, del personale della questura di Perugia e



custode IVG. Si accedeva all'immobile in oggetto, verificandone tipologia costruttiva, lo stato conservativo inoltre si scattavano alcune fotografie, come riportato nel verbale di sopralluogo **(All.to n°1)**. Si effettuava, poi, un'ispezione delle zone per constatarne la viabilità e la consistenza edilizia. Le comunicazioni sono state inviate alle parti tramite pec ed all'esecutata tramite Raccomandate A/R tutte rispediti al mittente per compiuta giacenza.

In data 26/11/2025 dall'Ufficio Territoriale della Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate si riceveva l'attestazione relativa all'assenza di contratto di locazione dell'immobile in oggetto.

Si otteneva in data 02/12/2025, dall'archivio notarile di Perugia, copia dell'atto di compravendita rep.110036 del 31/05/2007.

In data 11/12/2025 si otteneva dalla Sezione Urbanistica del Comune di Perugia la documentazione tecnica.

In data 26/12/2025 dall'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Perugia – Servizio di Pubblicità Immobiliare, si otteneva l'elenco sintetico delle formalità relative agli immobili in oggetto aggiornato ad integrazione della Relazione Notarile presente in atti.

In data 25 e 26/12/2025 dall'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Perugia – Servizi Catastali, si acquisivano: le Visure per soggetto e le Planimetrie.

Dal 15 al 27/05/2026 si sono svolte indagini Internet (www.agenziaentrate.it; www.umbria.camcom.it/tutelare-limpresa-e-il-consumatore/borsa-immobiliare-dellumbria; immobiliare.it) al fine di



consultare i valori immobiliari dichiarati e i borsini immobiliari di beni simili a quello oggetto di procedura.

Paragrafo 2 - Formazione di uno o più lotti e, nel caso di pignoramento di quota, parere su comoda divisibilità dei beni;

In esito agli atti di causa e dei documenti in essi riportati, tenuto conto di quanto emerso nel corso dei rilievi tecnici e delle verifiche urbanistiche-catastali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato, la scrivente ritiene si possa procedere alla vendita in un unico lotto.

Paragrafo 3 – Individuazione e identificazione degli immobili pignorati, ed eventuali variazioni intervenute;

Dall'esame della documentazione ipo-catastale il pignoramento in oggetto risulta colpire la piena proprietà intestata a **(All.to n°2)**. Vi è esatta corrispondenza fra i dati ipo-catastali e quelli riportati nell'atto di pignoramento. Inoltre, lo stato dei luoghi coincide con quanto riportato nella planimetria in atti al Catasto Edilizio **(All.to n°2)** tranne che per la presenza di una lieve modifica al piano terra di cui si tratterà successivamente.

L'immobile oggetto di valutazione risulta catastalmente identificato al Catasto Fabbricati nel Comune di Perugia come di seguito specificato:

Foglio	Part.	Sub	Categ.	Classe	Consist.	Sup. Catastale	Rendita
---------------	--------------	------------	---------------	---------------	-----------------	-----------------------	----------------

		A/3	2	5 vani	94m ²	€222,08	
--	--	-----	---	--------	------------------	---------	--

La particella è stata originata in forza di Variazione per fusione – diversa distribuzione degli spazi interni del 17/03/2010



Pratica n. PG0081702 (n.4634.1/2010) dalla soppressione e fusione delle seguenti unità Particella

Paragrafo 4 – Elencazione e descrizione sintetica degli immobili, accertamento della proprietà;

Descrizione sommaria - Ubicazione

Il bene oggetto del presente pignoramento è rappresentato da un fabbricato su 4 livelli con al piano terra la cantina, al primo piano la cucina ed un ripostiglio, al piano secondo due camere e il bagno, al terzo livello, cui si accede con una scala di ferro, si trova la soffitta. L'immobile è ubicato al n.1 di via dello Ziro nel centro storico della frazione di S. Enea nel Comune di Perugia. L'area è caratterizzata dalla presenza di edifici di civile abitazione di tipo residenziale, in maggior parte di due o tre piani fuori terra. La distanza dalla Ferrovia e dal centro città è di circa 12km, dall'aeroporto è di circa 20Km mentre a 7km dall'ingresso della superstrada E45 (**All.to n.7 foto 1 e 2**). La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria.

Accertamento della proprietà al momento del pignoramento

Dall'esame della documentazione ipo-catastale in atti ed a seguito dell'aggiornamento effettuato dalla sottoscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (situazione al 24/12/2025) risulta che il diritto di proprietà dell'immobile al momento del pignoramento è da attribuirsi

Paragrafo 5 – Stato di possesso degli immobili;

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 20/01/2026,



l'immobile pignorato risulta nella disponibilità dall'esecutao. Inoltre, è stata verificata presso l'Agenzia delle Entrate l'eventuale presenza di un regolare contratto di affitto con esito negativo (**All.to n.10**).

Paragrafo 6 - Individuazione di formalità, vincoli ed oneri, che resteranno a carico dell'acquirente e di quelli da cancellare o non opponibili all'acquirente;

6.1 Vincoli ed oneri giuridici da cancellare non opponibili all'acquirente

Dall'esame della documentazione ipo-catastale in atti (situazione al 13/10/2025) ed a seguito dell'aggiornamento effettuato dalla sottoscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (situazione al 24/12/2025) sul bene pignorato risultano i seguenti gravami (**All.to n°3**):

Trascrizioni

a) **Pignoramento** derivante da atto giudiziario, verbale di pignoramento rep.3662 del 26/08/2025, trascritto a Perugia in data 22/09/2025 Reg. Part.**19340** Reg. Gen.26337, a favore di **VELA 2023 SPV s.r.l.** contro .

Iscrizioni

a) **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 05/04/2013 rep.124577/40924 notaio Giuseppe Brunelli in Perugia, iscritta a Perugia in data 08/04/2013 Reg. Part.**1031** Reg. Gen.8211 a favore di **Banca di Mantignana e di Perugia – Credito Coopertivo Umbro soc. coop.** contro



b) **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura credito del 20/01/2015 rep.127494/42781 notaio Giuseppe Brunelli in Perugia, iscritta a Perugia in data 20/01/2015 Reg. Part.**120** Reg. Gen.1222 a favore di *Credito Coopertivo Umbro-BCC Mantignana-soc. coop.* Contro .

c) **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 11/08/2020 rep.2451 Tribunale di Monza, iscritta a Perugia in data 02/07/2021 Reg. Part.**2217** Reg. Gen.17958 a favore di *Chemical Resine s.a.s.* contro

6.2 Vincoli ed oneri giuridici e oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale che resteranno a carico dell'acquirente.

Non si sono rilevati oneri giuridici né di regolarizzazione urbanistica. Tuttavia, in difformità alla planimetria catastale, e quindi presumibilmente in assenza di titolo abilitativo, risultano essere stati aggiunti dei tramezzi al piano terra come risulta dalla planimetria allegata (**All.to n°8**). Si quantificano i costi di ripristino per riportare la situazione conforme alla planimetria catastale, applicando i costi desunti dall'elenco regionale dei prezzi e dei costi minimi della manodopera per lavori edili, impianti tecnologici, infrastrutture a rete, lavori stradali e impianti sportivi per l'esecuzione di opere pubbliche Ed. 2025 (Deliberazione della Giunta Regionale n. 190 del 4/03/2026 pubblicata nel Supplemento ordinario n. 2 al «Bollettino Ufficiale» - Serie Generale - n. 12 del 18 marzo 2026).

Demolizione: $8\text{m}^2 \times 18,20\text{€/m}^2 = 145,60\text{€}$

Rimozione apparecchi idrosanitari: 45,80€



Numero d'ordine	Descrizione dell'articolo	u.m.	Prezzo €	costo minimo manodopera €
2.3.80.0	DEMOLIZIONE DI TRAMEZZI. Demolizione di tramezzi di qualsiasi genere e tipo. Nella demolizione sono compresi, qualora presenti, l'intonaco, i rivestimenti ed il battiscopa. I tramezzi possono essere eseguiti in foglio o ad una testa, con mattoni pieni o forati, etc.; possono avere qualsiasi altezza e spessore. Sono compresi: il carico, il trasporto e lo scarico a rifiuto; fino a qualsiasi distanza, del materiale di risulta. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito.			
2.3.80.1	Per uno spessore compreso tra cm 6-11.	mq	12,30	5,90
2.4.130	RIMOZIONE DI APPARECCHI IDRO-SANITARI E RISCALDAMENTO. Rimozione di apparecchi idro-sanitari e riscaldamento. Sono compresi: le opere murarie e idrauliche; il calo a terra dei materiali; il carico, il trasporto e lo scarico a rifiuto, fino a qualsiasi distanza, del materiale di risulta. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito.	cad	31,00	14,80

Totali costi di ripristino: 160,40€ che, considerando eventuali imprevisti, viene arrotondato a **300,00€**.

Paragrafo 7 – Importo delle spese fisse di gestione e manutenzione e delle spese straordinarie deliberate; spese condominiali scadute non pagate; cause in corso;

- L'immobile pignorato non fa parte di un condominio.
- Non risultano cause in corso.

Paragrafo 8 – Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio con l'elenco degli atti di acquisto;

Dall'esame della documentazione in atti e visto l'aggiornamento effettuato dalla sottoscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (situazione al 24/12/2025) per l'immobile in oggetto risulta quanto di seguito esposto (**All.to n°4**):

8.1 Attuale proprietario per la quota di 2/8 in forza di decreto di trasferimento immobili del 03/09/1992 rep.2667 trascritto a Perugia il 06/04/1993 Reg. Part. **5023** Reg. Gen. 6505 (**All.to n°4a**) e successivo ricongiungimento di usufrutto in morte di del 02/08/2019 voltura 19674.1/2025. Per la quota di 4/8 in forza di decreto di trasferimento immobili del 13/09/1997



rep.273 trascritto a Perugia il 17/09/1997 Reg. Part. **13416** Reg. Gen.

18393 contro **(All.to n°4b)**. Per la quota di 2/8 in forza di

Atto di compravendita del 31/05/2007 notaio Brunelli Giuseppe rep.

110036/31843 trascritto a Perugia il 22/06/2007 Reg. Part. **11877**

Reg. Gen. 21068 contro **(All.to n°4c)**.

8.2 Precedenti proprietari: in forza di successione

in morte di del 25/04/1965 denuncia n.100 vol.555 trascritta a

Perugia il 16/09/1976 Reg. Part. **10323**.

Per quanto sopra esposto sembra sussistere la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

Paragrafo 9 – Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, pratiche edilizie svolte, eventuale presentazione di domande di sanatoria e relativi costi;

Il fabbricato è stato edificato in epoca anteriore al 01/09/1967. Il sottoscritto C.T.U. ha effettuato indagine presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Perugia, al fine di reperire la documentazione urbanistica relativa all'immobile oggetto del presente pignoramento, con esito negativo in quanto non si rinveniva alcuna autorizzazione edificatoria né il Certificato di agibilità. Unica pratica reperita è una comunicazione di inizio lavori n.4299/2013 per manutenzione straordinaria della copertura. Nel sito regionale <https://siat.regione.umbria.it/paesaggineltempo> vi è una applicazione che permette di visualizzare i cambiamenti di utilizzo del territorio



confrontando le ortofoto digitali in diversi anni. Nello specifico è possibile confrontare le immagini del 2020 con quelle del 2014, 2011, 2008, 2005, 2000, 1997, 1977 e 1954/55, pertanto si è potuto consultare la trasformazione del paesaggio umbro nel tempo confrontando la foto aerea del 1954/1955 con quella del 2020, questo permette di constatare la presenza del fabbricato in oggetto sin dagli anni 1954-1955. Inoltre, a pag.4 dell'atto notaio Giuseppe Brunelli del 31/05/2007 **(All.to 4c)**, viene riportato che: *"l'immobile fa parte di fabbricato costruito in epoca anteriore al 01/09/1967 e che successivamente a tale data non sono state effettuate opere per la cui esecuzione sarebbe stato necessario il rilascio di autorizzazioni edificatorie"*. Non risulta emesso *L'Attestato di Prestazione Energetica*.

Paragrafo 10 – Descrizione analitica dei beni pignorati;

Unità immobiliare elevata su quattro livelli destinata a civile abitazione, con accesso dalla pubblica via. L'edificio ha forma rettangolare con facciata lineare. Risulta costituito al piano terra da cantina (altezza 2,50m), al primo piano da soggiorno con angolo cottura e un ripostiglio (altezza 2,55m), al secondo piano da due camere da letto (con altezze da 3,12m a 2,19m), un bagno ed un ripostiglio con scala di ferro che consente l'accesso al quarto livello ovvero alla soffitta (con altezze da 1,90m a 0,80m) **(All.to n°7 foto da n°3 a n°20)**.

Componenti edilizie e costruttive

Fabbricato: Tetto: a falde Condizioni: sufficienti – Struttura portante in pietra;



Ascensore: assente - Impianto citofonico: presente - Scala: Tipologia: a rampa, Condizioni: mediocri - Pavimentazione e rivestimento parti esterne: pietra e mattoni facciavista Condizioni mediocri.

Portoncino d'ingresso alle scale: Tipologia: a battente, Materiale: legno; Porta di accesso alla cantina in alluminio e vetro, Condizioni: sufficienti, - Infissi interni: Materiale: legno e vetro, Condizioni: mediocri – Infissi esterni: persiane in legno, Condizioni: mediocri Porte interne: Tipologia: legno tamburato, Condizioni: sufficienti; - Pareti e soffitti: intonacati e tinteggiati – Pavimentazione: piastrelle in monocottura.

Impianti tecnologici

Elettrico residenziale: Tipologia: sottotraccia – Tensione 220V - Idrico: Impianto allacciato a rete pubblica - Fognatura: rete di smaltimento collegata a pubblica fognatura - Telefonico: non riscontrato - Termico (riscaldamento ed acqua sanitaria): non riscontrato – Diffusori: radiatori in alluminio a parete presenti solamente nel locale al piano terra, rimossi negli altri ambienti. Condizionamento: assente.

Nel complesso il fabbricato necessita di un generale intervento di ristrutturazione edilizia.

Paragrafo 11 – Criteri di stima e valutazione dei beni pignorati (punto 11 del quesito);

11.1 Criterio di Stima adottato

Il calcolo estimativo per la determinazione del valore economico dell'immobile in oggetto si effettuerà applicando al metodo di stima sintetico-comparativo. Tale metodo di stima si basa sull'applicazione dei prezzi unitari per metro quadrato realizzatisi nel mercato



immobiliare della zona riferiti all'attualità, tenendo conto delle caratteristiche tecnico-funzionali dell'immobile, della sua ubicazione, dello stato di conservazione, della destinazione d'uso, dell'accessibilità, dell'appetibilità e degli altri fattori sia intrinseci e che estrinseci. Dalla consultazione della *banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio Nazionale dei Beni immobiliari*, si sono estrapolati i dati, determinati sulla base di contrattazioni avvenute, relativi al II semestre 2025 riportati in allegato (**All.to 6**). Inoltre, per periodo da settembre 2024 a ottobre 2025, si è effettuata una *consultazione dei valori immobiliari dichiarati* individuando i prezzi (€/m²). Si sono anche consultati i dati desunti dal listino del *borsino immobiliare Bii Umbria* i cui valori unitari nel IV trimestre 2025 sono riportati in allegato. Inoltre, si sono individuati sui siti internet del settore immobiliare nei giorni di indagine annunci di vendita di beni con analoghe caratteristiche. I valori così reperiti sono stati selezionati in base alla realtà del bene oggetto di stima e alle realtà storiche del momento di riferimento della presente valutazione al fine di giungere alla determinazione di valori certi ed attendibili sui quali basare il presente giudizio di stima, tenendo conto delle aggiunte/detrazioni ai valori unitari per le particolari condizioni intrinseche ed estrinseche del bene ricavando un valore medio unitario. risultando così possibile attribuire un valore unitario all'appartamento pari a 500€/m². Per quanto concerne i criteri di valutazione, si precisa che: le consistenze degli immobili sono riferite alla "superficie commerciale" con riferimento alla planimetria catastale ed ai rilievi effettuati sul



posto. Per ulteriori dettagli in merito alla valutazione vedasi la tabella di determinazione delle consistenze e di stima (**All.to n.9**).

11.2 Fonti di informazione

Le fonti di informazione a cui si è fatto riferimento, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale, sono: le principali banche dati disponibili on line quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il listino dei prezzi degli immobili accertati presso la Borsa Immobiliare della Camera di Commercio dell'Umbria oltre al sito internet del settore immobiliare www.immobiliare.it (**All.to 6**).

11.3 Valutazioni delle superfici

<i>Destinazione</i>	<i>Sup.commerciale</i>	<i>Valore unitario €/m²</i>	<i>Valore totale €</i>
Appartamento terra-cielo	72,00m²	500,00	36.000,00

Il valore espresso tiene debitamente conto dello stato manutentivo generale. Tutte le valutazioni, anche se basate su parametri di superficie, sono da intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, con tutte le relative pertinenze e accessori, diritti, azioni e ragioni e con tutte le servitù attive e passive di cui si giovano e/o sono gravate, nonché di tutti i patti a favore e contro. Per ulteriori dettagli in merito alla valutazione vedasi la tabella di determinazione delle consistenze e di stima (**All.to n.9**).

11.4 Adeguamenti e correzioni della stima

- Si applica una riduzione del 15%, in considerazione dell'assenza di garanzia per i vizi occulti, per cui



36.000,00x15%= €5.400,00.

- Si applica una riduzione per i costi di ripristino di tramezzi interni precedentemente quantificata in €300,00;
- Si applica una riduzione per assenza dell'Attestato di Prestazione Energetica la cui emissione comporta un sopralluogo da parte di tecnico abilitato, il rilievo dei dati (misurazioni, controllo degli infissi, caldaia e impianti), l'elaborazione e registrazione con l'inserimento della pratica nel catasto energetico Regionale, pari a €250,00.

11.5 Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €36.000,00 - €5.950,00=€30.050,00

Valore arrotondato €30.000,00

Paragrafo 12 – Conclusioni e Attestazione invii copie perizia.

12.1 Conclusioni

In riferimento ai quesiti posti dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione sulla base degli atti di causa, delle risultanze dei sopralluoghi, delle ricerche effettuate e delle considerazioni espresse nella presente relazione, il sottoscritto C.T.U. ritiene di sintetizzare il contenuto di quanto precede:

- il bene pignorato risulta intestato a nome di _____ quale piena proprietaria.
 - La vendita dei diritti di proprietà del bene pignorato è da effettuarsi in un unico lotto, il cui valore, è stato determinato pari a:

Lotto UNICO

€30.000,00



12.2 Attestazione invii copie perizia

Il sottoscritto C.T.U. dichiara di aver trasmesso copia dell'elaborato al custode: ivgumbriaimmobili@pec.it; al legale del creditore procedente: pierluigifederici@ordineavvocatiroma.org; all'esecutata con raccomandata A/R.

Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con Osservanza

Perugia li 28/05/2026

il C.T.U



Documentazione allegata:

- 1) Verbale di sopralluogo
- 2) Planimetrie e visure catastali
- 3) Ispezione ipotecaria
- 4) Atti di Provenienza
- 5) Pratiche edilizie
- 6) Banca dati quotazioni immobiliari
- 7) Documentazione fotografica
- 8) Planimetria ripristino piano terra
- 9) Tabella Consistenze e Stima
- 10) Agenzia Entrate Banca dati

Bozza ordinanza di vendita

Copia Perizia Privacy

