

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

RELAZIONE DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 166/2025

PROMOSSA DA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

**G.E. DOTT.SSA SARA FIORONI
C.T.U. DOTT. ANGELO COVARELLI**

INDICE

PREMESSA	pag.	2
Capitolo 1 COMPLETEZZA ED ACQUISIZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE	pag.	2
Capitolo 2 FORMAZIONE DI UNO O PIU' LOTTI PER LA VENDITA	pag.	2
Capitolo 3 BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	pag.	3
Dati catastali e confini	pag.	3
Conformità dei dati indicati nel pignoramento	pag.	3
Descrizione dei beni oggetto di pignoramento	pag.	3
Conformità degli impianti	pag.	6
Stato di possesso	pag.	6
Attestato di prestazione energetica	pag.	7
Calcolo delle superfici	pag.	7
Capitolo 4 VERIFICA EDILIZIA ED URBANISTICA	pag.	8
Capitolo 5 VINCOLI, ONERI O SPESE INSOLUTE DI NATURA CONDOMINIALE	pag.	9
Capitolo 6 PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI	pag.	10
Capitolo 7 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI E PESI	pag.	10
Capitolo 8 VALUTAZIONE	pag.	11
Capitolo 9 RIEPILOGO	pag.	12
Capitolo 10 ELENCO ALLEGATI	pag.	13

PREMESSA

Il sottoscritto dr. Agr. Angelo Covarelli veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare in oggetto ed accettava l'incarico con la prestazione del giuramento di rito in data 25/09/2025.

2

Il CTU stabiliva l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 26/09/2025, presso il proprio studio. Con comunicazione alle Parti tramite lettera raccomandata, veniva fissato il sopralluogo per il giorno 14/11/2025, alle ore 14.30, presso i beni pignorati.

In tale occasione veniva presa visione degli immobili, ponendo particolare attenzione alle caratteristiche rilevanti ai fini della loro valutazione e venivano scattate le foto allegate alla perizia. Sono stati quindi eseguiti gli opportuni controlli catastali, ipotecari ed urbanistici in riferimento agli immobili pignorati.

A completamento delle operazioni è stata eseguita un'indagine per verificare il mercato di immobili analoghi a quelli oggetto della presente esecuzione, nella zona in cui questi sono ubicati. Si è infine proceduto alla stesura della presente relazione peritale.

Capitolo 1.

COMPLETEZZA ED ACQUISIZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione depositata ex art. 567 2° comma c.p.c. risultava completa ed è stata debitamente aggiornata nel corso delle operazioni peritali.

Capitolo 2.

FORMAZIONE DI UNO O PIU' LOTTI PER LA VENDITA

Data la tipologia delle porzioni immobiliari in oggetto, si ritiene necessario costituire un unico lotto per la vendita, e si precisa che i confini resteranno pertanto invariati.

Capitolo 3.
BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO
trascritto a Perugia n. 19027/2025

LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 spettante alla società [REDACTED]
[REDACTED] su **porzione di capannone artigianale** attualmente adibito a palestra, **corredato di due corti esclusive**, in Comune di Magione (PG), località Soccorso, Str. Ludovico Ariosto n. 49.

3

❖ **DATI CATASTALI E CONFINI**

N.C.E.U. di Magione, fol 31, p.lla 415 sub. 8 (D/7, rendita € 1.698,12), Str. Ludovico Ariosto n. 49, piano T;

Correttamente intestati a: [REDACTED] - proprietà per 1/1.

Le porzioni immobiliari in oggetto hanno subito nel corso degli anni le seguenti **VARIAZIONI CATASTALI**:

N.C.E.U. fol 31, p.lla 415 sub. 8, **ex** sub. 7, **ex** sub. 2.

Confini: immobili censiti alla p.lla 415 subb. 4, 10 e 17.

(Cfr. documentazione fotografica e documentazione catastale allegati nn. 1 e 2).

❖ **CONFORMITA' DEI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO**

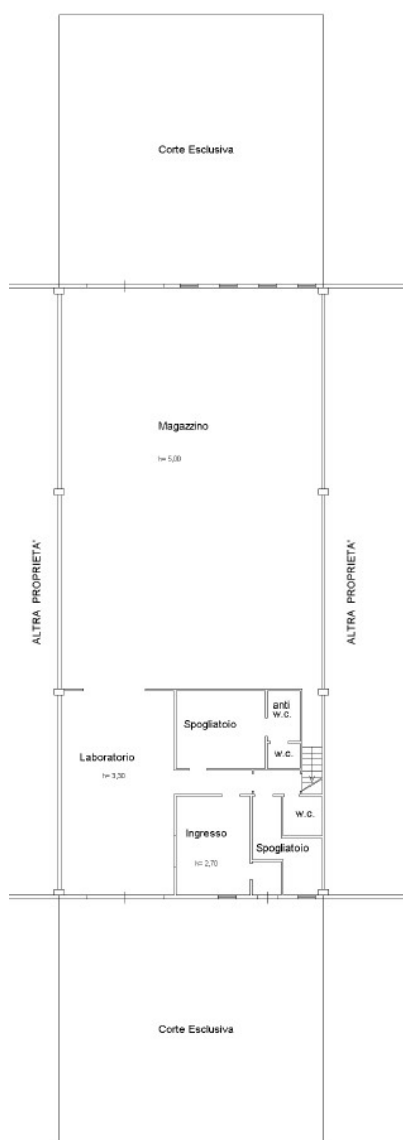
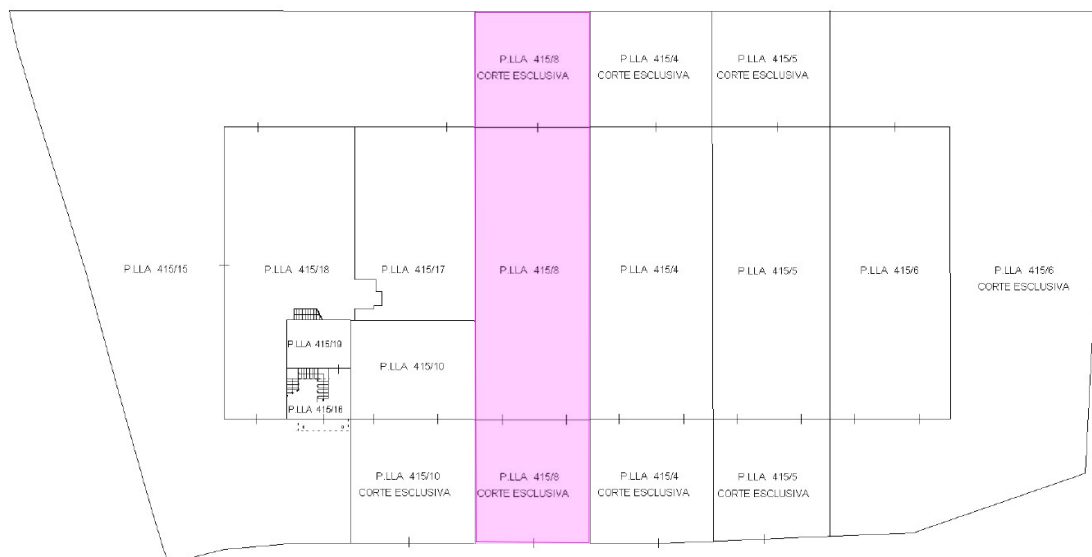
La descrizione dei beni contenuta nel pignoramento è conforme alla situazione attuale.

❖ **DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Ubicazione degli immobili e descrizione della zona

Le porzioni in oggetto sono site in Comune di Magione (PG), località Soccorso, Str. Ludovico Ariosto n. 49, in zona di passaggio e ben servita, ben visibile anche dal vicino Raccordo Autostradale Perugia-Bettolle.

Di seguito si allega l'elaborato planimetrico dell'intero edificio, con evidenziata in velatura rosa la porzione interessata, nonché la planimetria della porzione in oggetto.



Descrizione analitica degli immobili

La porzione oggetto di pignoramento afferisce ad un capannone artigianale edificato nel 1986 e che ospita complessivamente sei porzioni adibite a laboratori ed esercizi commerciali.

Caratteristiche dell'edificio:

- la struttura portante è in cemento armato con tamponature in pannelli prefabbricati;
- il tetto è piano con manto di copertura in eternit incapsulato.

La **PORZIONE DI CAPANNONE**, attualmente adibita a palestra, si sviluppa al piano terra dell'edificio oltre a piccolo soppalco e presenta una superficie utile netta complessiva pari a circa mq 378,20. Vi si accede dalla pubblica via attraverso la porzione di corte esclusiva antistante l'ingresso.

- La **divisione interna** è la seguente: ingresso, corridoio, due spogliatoi, due bagni, ripostiglio sottoscala, due locali palestra, corridoio, scale di accesso al soppalco e soppalco.
- **Difformità planimetriche**
 - Nel corso del sopralluogo non sono state rilevate difformità planimetriche ad eccezione del fatto che non è riportato in planimetria il soppalco che sovrasta la porzione dell'ingresso e degli spogliatoi, ma solo le scale che vi conducono. Il soppalco, che misura circa mq 35,00, non risulta provvisto di titolo abilitativo e dovrà, ove possibile, essere regolarizzato. Si rimanda alla pag. 8 per l'indicazione delle modalità di regolarizzazione di tale difformità.
 - I locali adibiti a ingresso, spogliatoi e bagni presentano un'altezza utile interna pari a mt 2,50, misurata all'intradosso di una controsoffittatura piana con corpi illuminanti incassati. L'altezza di progetto per tali ambienti risulta essere di mt 2,70. Si rimanda alla pag. 9 per l'indicazione delle modalità di regolarizzazione di tale difformità.
- **Caratteristiche interne**
 - Le pavimentazioni sono in battuto di cemento, laminato e piastrelle di ceramica;
 - le pareti sono tinteggiate, ad eccezione di quelle dei bagni che sono parzialmente rivestite di piastrelle in ceramica;
 - le due porte carrabili di accesso al piano terra sono in ferro e vetro;
 - le porte interne sono in tamburato ad eccezione di una in alluminio;
 - le finestre hanno infissi in alluminio e vetro;
 - l'impianto di riscaldamento e raffreddamento è autonomo e consiste di termoconvettori elettrici

- nella palestra e termoarredo elettrico negli spogliatoi;
- l'impianto elettrico è in parte sotto-traccia e in parte fuori-traccia ed è presente l'interruttore differenziale (salvavita);
- l'impianto idrico-sanitario è sottotraccia, è alimentato dall'acquedotto comunale e scarica nella pubblica fognatura. L'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler posizionato nel ripostiglio sottoscala.

Stato di manutenzione

Il livello delle finiture è normale, come pure lo stato di conservazione ed uso. L'esterno dell'edificio versa in discrete condizioni.

LE DUE CORTI ESCLUSIVE si trovano una nella parte antistante ed una sul retro dell'immobile in oggetto. Sono entrambe di forma pressoché quadrata e pianeggianti.

La corte antistante, alla quale si accede direttamente dal fronte stradale tramite cancello carrabile ad apertura manuale, è interamente recintata mediante muretto e sovrastante ringhiera metallica, è completamente asfaltata e presenta una superficie pari a circa mq 158,00.

La corte sul retro dell'edificio, alla quale si accede dall'interno dell'immobile tramite porta carrabile, è interamente recintata mediante rete metallica, è sterrata con manto erboso e presenta una superficie pari a circa mq 178,00.

Al momento del sopralluogo, sul retro risultava altresì presente una rimessa per attrezzi in legno, che sulla base di quanto dichiarato dal socio della società esecutata [REDACTED], è stato rimosso alcuni mesi fa ed ora non è più presente.

❖ CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Per quanto riguarda la corrispondenza degli impianti alla vigente normativa, non sono stati reperiti presso i competenti uffici comunali le Dichiarazioni di conformità dell'**impianto di riscaldamento, elettrico e idrico-sanitario**, che pertanto **non possono essere considerati a norma**.

❖ STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo le porzioni in oggetto risultavano occupate dalla soc. [REDACTED] in forza di contratto di locazione stipulato in data 27/01/2022, con decorrenza dal 01/02/2022 e

scadenza al 31/01/2028, reg. il 31/01/2022 al n. 001086-serie 3T. (Cfr. allegato n. 3).

❖ ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile non è fornito di APE.

❖ CALCOLO DELLE SUPERFICI

La consistenza dei beni, espressa in termini di superficie commerciale, è stata rilevata a seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e sulla base della documentazione grafica disponibile.

I valori ottenuti, per le diverse tipologie d'uso evidenziate, sono così riassunti:

Destinazione	Ht media mt	Esposizione	Condizione	Superficie utile netta mq	Superficie lorda mq	Coefficiente	Superficie commerciale mq
PORZIONE DI CAPANNONE ARTIGIANALE							
Ingresso	2,50 (2,70)	O	Normale	18,50	22,60	1,00	22,60
Corridoio	2,50 (2,70)	X	Normale	6,90	8,00	1,00	8,00
Spogliatoio	2,50 (2,70)	E	Normale	16,70	18,00	1,00	18,00
Antibagno	2,50 (2,70)	X	Normale	3,80	4,00	1,00	4,00
Bagno	2,50 (2,70)	X	Normale	1,80	1,90	1,00	1,90
Spogliatoio	2,50 (2,70)	O	Normale	9,60	10,40	1,00	10,40
Bagno	2,50 (2,70)	N	Normale	3,60	4,20	1,00	4,20
Ripostiglio sottoscala	1,30	X	Normale	1,60	2,70	0,25	0,60
Laboratorio (palestra)	4,30	O	Normale	55,50	60,30	1,00	60,30
Magazzino (palestra)	5,00	E	Normale	256,00	266,00	1,00	266,00
Corridoio	4,30	X	Normale	2,60	3,00	1,00	3,00
Scale del soppalco	x	X	Normale	1,60	2,70	0,25	0,60
SUPERFICIE UTILE al netto delle pareti						Mq 378,20	
SUPERFICIE LORDA						Mq 403,80	
SUPERFICIE COMMERCIALE						Mq 399,60	

La superficie della **CORTE ESCLUSIVA ANTISTANTE** misura circa mq **158,00**.

La superficie della **CORTE ESCLUSIVA RETROSTANTE** misura circa mq **178,00**.

I criteri adottati per il computo delle superfici commerciali sono quelli indicati dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 ed in conformità con le linee guida del Codice delle Valutazioni Immobiliari.

Capitolo 4.

VERIFICA EDILIZIA ED URBANISTICA

L'area in cui sorge l'edificio non risulta sottoposta a vincoli.

A) ANNO DI REALIZZO, LICENZE O CONCESSIONI EDILIZIE, AUTORIZZAZIONI ALLE VARIAZIONI E RISTRUTTURAZIONI

8

Il fabbricato è stato edificato nel 1986, e sono stati reperiti dai competenti uffici comunali i seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 1 del 07/01/1986 (P.E. 336/85);
- Concessione Edilizia n. 133 del 27/08/1987 (P.E. 116/87);
- Collaudo statico;
- Concessione Edilizia n. 105 del 17/05/1990;
- Certificato di Agibilità del 23/06/1990;
- Concessione per cambio di destinazione n. 62 del 16/04/1997;
- Certificato di Agibilità prot. n. 6379 del 20/05/1997;
- Presentazione SUAPE prot. n. 7517 del 17/03/2022.

(Cfr. allegato n. 4).

B) DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' E ABITABILITA'

E' stato reperito il certificato di Agibilità prot. n. 6379 del 20/05/1997.

(Cfr. allegato n. 4).

C) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

- Il soppalco realizzato sopra l'ingresso non risulta provvisto di titolo abilitativo e dovrà, ove possibile, essere regolarizzato.

Sarà necessario verificare l'esistenza della doppia conformità, e laddove questa abbia esito positivo, si dovrà presentare una Scia in sanatoria o un Permesso di costruire in sanatoria, corredata di Relazione tecnica da parte di un tecnico abilitato.

Sulla base delle indicazioni ricevute dai competenti uffici comunali, il costo della regolarizzazione non è quantificabile con esattezza al momento.

Nell'ipotesi in cui non sia possibile regolarizzare il soppalco, sarà necessario procedere alla sua demolizione e rimessa in pristino dei luoghi, per un costo stimato in circa Euro 6.000,00, somma

che verrà pertanto decurtata dal valore del lotto.

- I locali adibiti a ingresso, spogliatoi e bagni presentano attualmente un'altezza utile interna pari a mt 2,50, misurata all'intradosso di una controsoffittatura piana con corpi illuminanti incassati.

Sulla scorta dell'esame dei titoli abilitativi depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale, l'altezza di progetto per tali ambienti risulta essere di mt 2,70. Lo scrivente rappresenta che, data la presenza del controsoffitto e l'impossibilità di eseguire saggi distruttivi sulle strutture in questa fase, non è stato possibile verificare materialmente la quota dell'intradosso del solaio originario e l'effettiva presenza dell'altezza regolamentare di mt 2,70.

Ai fini della presente stima, si presuppone il potenziale ripristino dell'altezza legittima mediante la semplice rimozione della controsoffittatura, il cui costo di smantellamento e ripristino viene stimato in circa Euro 5.000,00, cifra che verrà decurtata dal valore del lotto.

Si precisa che l'accesso agli atti è stato eseguito dallo scrivente richiedendo la visione di tutta la documentazione depositata presso i competenti uffici comunali in relazione agli immobili in oggetto. A fronte della richiesta avanzata, la documentazione reperita dagli uffici suddetti è esclusivamente quella sopra indicata. Non si può comunque escludere la presenza di documentazione ulteriore non esibita dai competenti uffici comunali e conseguentemente non può essere data certezza assoluta circa la regolarità edilizia ed urbanistica del compendio immobiliare in oggetto.

Capitolo 5.

VINCOLI, ONERI O SPESE INSOLUTE DI NATURA CONDOMINIALE, DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

Le porzioni immobiliari in oggetto non risultano gravate da vincoli, atti di asservimento, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso.

Non risulta costituito Condominio, non sono pertanto quantificabili i costi fissi di manutenzione del bene.

Non risultano esistenti vincoli od oneri di natura condominiale.

Le porzioni immobiliari in oggetto non risultano gravate da diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o da usi civici.

Capitolo 6.

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** del 16/01/1997, trascritto a Perugia il **21/01/1997 al n. 1952**;
contro: “P.C.M. s.n.c. di Palmizi, Magara e Ciambelli”;
a favore: “Drops di Cecchetti & C. s.n.c.”.
Immobili oggetto di compravendita:
piena proprietà della porzione immobiliare in oggetto.
(Cfr. nota e titolo allegato n. 5).
- **ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA’** del 21/12/2000, trascritto a Perugia il **22/04/2002 al n. 7074**;
contro: “Drops di Cecchetti & C. s.n.c.”;
a favore: “Drops s.a.s. di Vinti M.”.
Immobili:
piena proprietà della porzione immobiliare in oggetto.
(Cfr. nota allegato n. 6).
- **ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA’** del 24/06/2002, trascritto a Perugia il **03/07/2002 al n. 11522**;
contro: “Drops s.a.s. di Vinti M.”;
a favore: “Drops s.n.c. di Vinti M.”.
Immobili:
piena proprietà della porzione immobiliare in oggetto.
(Cfr. nota e titolo allegato n. 7).

Capitolo 7.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI E PESI

Le porzioni immobiliari in oggetto risultano gravate dalle seguenti formalità:

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Perugia in data **06/12/2006 al N. 9527**;

contro: “Drops s.n.c. di Vinti M.”;
a favore: “Banca delle Marche s.p.a.”.
Gravante sugli immobili in oggetto.
(Cfr. allegato n. 8).

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto a Perugia in data **17/09/2025** al N. **19027**;

contro: “Drops s.n.c. di Vinti Mario”;
a favore: “Fedaiia s.p.v. s.r.l.”.
Gravante sugli immobili in oggetto.
(Cfr. allegato n. 9).

Dalle visure ipotecarie, aggiornate alla data del 24/02/2026, non risultano a carico della società eseguita ulteriori formalità gravanti gli immobili in oggetto.
(Cfr. allegato n. 10).

Capitolo 8.

VALUTAZIONE

In considerazione dell’aspetto economico e dello scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto, **si è ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello relativo al più probabile valore di mercato, e come procedimento quello sintetico comparativo per valori tipici**, in quanto ne sussistono i presupposti di applicabilità, ovvero presenza nella stessa zona di beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche, dei quali si conoscono i recenti valori di compravendita ed esistenza di parametri normali (superficie, altezza, etc.) comuni ai beni da confrontare.

L’indagine, volta ad individuare i più recenti valori di compravendita, è stata eseguita mediante l’acquisizione di informazioni da studi tecnici, studi notarili, agenzie immobiliari, e consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio della provincia di Perugia. Si è così giunti a determinare i prezzi medi di compravendita, registrati negli ultimi mesi, per immobili con caratteristiche simili a quelle dei beni in parola.

Allo scopo di meglio determinare il valore dei beni in oggetto sono stati inoltre tenuti nel debito conto

l'area in cui l'edificio sorge e le sue condizioni, la visibilità dello stesso e la vicinanza ai servizi, lo stato di conservazione ed uso delle porzioni immobiliari, le condizioni degli impianti e la commerciabilità dell'immobile.

Per tutto quanto sopra esposto, si ritiene adeguato proporre i seguenti valori di mercato:

- per la porzione di capannone: $\text{Euro/mq } 470,00 \times \text{mq } 399,60 = \text{Euro } 187.812,00$;
- per le due corti esclusive: $\text{Euro/mq } 47,00 \times \text{mq } 336,00 = \text{Euro } 15.792,00$.

Il tutto per un valore stimato in complessivi Euro 203.604,00 sul quale applicare i correttivi di stima.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

A tale valore si ritiene operare una detrazione pari a:

- Euro 6.000,00 per la demolizione del soppalco nell'ipotesi questo non risulti regolarizzabile;
 - Euro 5.000,00 per la rimozione della controsoffittatura che riduce l'altezza a mt 2,50;
- per complessivi euro 11.000,00.

Sulla scorta di quanto sopra il valore del lotto è stato quantificato in complessivi Euro 192.604,00, (Euro 203.604,00 – Euro 11.000,00), valore che viene arrotondato ad Euro 193.000,00 (Euro centonovantatremila/00).

Capitolo 9.

RIEPILOGO

LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 spettante alla società [REDACTED]

[REDACTED] **su porzione di capannone artigianale** attualmente adibito a palestra, **corredato di due corti esclusive**, in Comune di Magione (PG), località Soccorso, Str. Ludovico Ariosto n. 49.

Dati catastali:

N.C.E.U. di Magione, fol 31, p.lla 415 sub. 8 (D/7, rendita € 1.698,12), Str. Ludovico Ariosto n. 49, piano T;

Correttamente intestati a: [REDACTED] - proprietà per 1/1.

Confini: immobili censiti alla p.lla 415 subb. 4, 10 e 17.

Le porzioni in oggetto sono site in in zona di passaggio e ben servita, ben visibile anche dal vicino Raccordo Autostradale Perugia-Bettolle.

La porzione oggetto di pignoramento afferisce ad un capannone artigianale edificato nel 1986 e che ospita complessivamente sei porzioni adibite a laboratori ed esercizi commerciali.

La **PORZIONE DI CAPANNONE**, attualmente adibita a palestra, si sviluppa al piano terra dell'edificio oltre a piccolo soppalco e presenta una superficie utile netta complessiva pari a circa mq 378,20. Vi si accede dalla pubblica via attraverso la porzione di corte esclusiva antistante l'ingresso.

La **divisione interna** è la seguente: ingresso, corridoio, due spogliatoi, due bagni, ripostiglio sottoscala, due locali palestra, corridoio, scale di accesso al soppalco e soppalco.

Il livello delle finiture è normale, come pure lo stato di conservazione ed uso. L'esterno dell'edificio versa in discrete condizioni.

La superficie commerciale dell'edificio è pari a mq 399,60.

LE DUE CORTI ESCLUSIVE, una nella parte antistante ed una sul retro dell'immobile, sono entrambe di forma pressoché quadrata e pianeggianti.

La corte antistante è interamente recintata, asfaltata e presenta una superficie pari a circa mq 158,00.

La corte sul retro è interamente recintata, è sterrata con manto erboso e presenta una superficie pari a circa mq 178,00.

Stato di occupazione: Alla data del sopralluogo le porzioni in oggetto risultavano occupate dalla soc.

 in forza di contratto di locazione stipulato in data 27/01/2022, con decorrenza dal 01/02/2022 e scadenza al 31/01/2028, reg. il 31/01/2022 al n. 001086-serie 3T.

Valore del lotto: Euro 193.000,00.

Capitolo 10.

ELENCO ALLEGATI

- 1 Documentazione fotografica
- 2 Documentazione catastale
- 3 Contratto di locazione
- 4 Documentazione edilizia
- 5 Nota e titolo trascrizione 1952/1997

- 6 Nota trascrizione 7074/2002
- 7 Nota e titolo trascrizione 11522/2002
- 8 Nota iscrizione 9527/2006
- 9 Nota trascrizione 19027/2025
- 10 Aggiornamento visure ipotecarie

_____ ○ _____

Tanto doveva essere riferito in esecuzione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 17/05/2026

Il Consulente tecnico d'ufficio

dr. agr. Angelo Covarelli