

Dott. Ing. Sergio Mugianesi

Via Leonardo da Vinci, 6/B2 - 06121 Perugia

e-mail *mugimagic@libero.it* • PEC *sergio.mugianesi@ingpec.eu*

TRIBUNALE DI PERUGIA

Esecuzione Immobiliare n. 182/2025 R.G. Es.

promossa da:

SPECIAL GARDANT S.p.A.

(per AMCO S.p.A.)

contro

OMISSIS
TARANTO VINCENZO

G.E.: Dott.ssa Sara Fioroni

* * * * *

Con propria ordinanza il Giudice delle Esecuzioni nominava in data 21.10.2025 Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento sopra emarginato il sottoscritto Dott. Ing. Sergio Mugianesi, iscritto al n. A600 all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia - Sezione A e all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Perugia.

Dopo avere prestato il giuramento di rito, allo scrivente veniva posto il seguente quesito:

- 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., con la collaborazione del custode ai sensi dell'art. 559, co. 3 c.p.c., nonché la completezza degli avvisi ex artt. 498, co. 2 e 599 co. 2, c.p.c., segnalando **immediatamente** (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) 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 **dell'inizio delle operazioni peritali**, da intraprendersi entro trenta giorni dal conferimento 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, 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 al-*



tro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto

o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori eseguiti;

- 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; ... omissis ...

- 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'art. 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, a 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 dall'art. 46, comma quinto 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 sull'opportunità di disporre la vendita in 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 al 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 su bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei sud-



detti titoli;

- *che risulti l'informazione 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 delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- *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 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; **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 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;
- a procedere ad accesso forzoso, autorizzando 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 peritali 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; ... omissis ...*

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata 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 telematici e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.

In ottemperanza all'incarico affidatogli, lo scrivente C.T.U. provvedeva all'analisi della documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio, verificandone la completezza ed effettuava le operazioni di seguito riepilogate.

In data 27.10.2025 richiedeva presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Batipaglia il Certificato contestuale di Residenza e Stato di famiglia relativo al debitore esecutato. In data 31.10.2025 l'Amministrazione Comunale provvedeva al rilascio del documento richiesto, il quale attestava l'attuale residenza del debitore nel Comune di Perugia.

In data 05.11.2025 acquisiva presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Perugia copia del Certificato contestuale di Residenza e Stato di famiglia relativo



al debitore esecutato.

In data 07.11.2025 comunicava alle parti l'inizio delle operazioni peritali, fissate, di concerto con il Custode, per il giorno 28.11.2025, alle ore 14:30, presso l'immobile pignorato.

In data 08.11.2025 accedeva al sistema telematico "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate acquisendo la documentazione catastale aggiornata relativa all'immobile pignorato.

In data 10.11.2025 richiedeva presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia la verifica dell'esistenza di contratti di locazione o comodato, stipulati prima della data del pignoramento, relativamente al bene in questione. In data 28.11.2025 l'Agenzia rilasciava l'attestazione richiesta.

In data 26.11.2025, il debitore, tramite l'Avv. Anna Maria Leopardi, inoltrava, a mezzo PEC, richiesta di rinvio del sopralluogo, giustificata dalla momentanea permanenza fuori regione.

In pari data lo scrivente, accogliendo la suddetta richiesta, concordava con il Custode di posticipare l'inizio delle operazioni peritali al giorno 13.01.2026, alle ore 14:30, presso l'immobile pignorato.

In data 27.11.2025, previa presentazione di istanza di accesso agli atti amministrativi depositata in data 11.11.2025, reperiva presso gli Uffici Tecnici del Comune di Perugia la documentazione edilizia ed urbanistica richiesta.

In data 13.01.2025, di concerto con il Custode, eseguiva il sopralluogo presso l'immobile pignorato durante il quale effettuava i necessari rilievi tecnici e produceva un'accurata documentazione fotografica al fine di documentare al meglio lo stato dei luoghi.

In data 25.01.2026 contattava l'amministratore pro-tempore del Condominio



entro il quale ricadeva l'immobile richiedendo le informazioni sollecitate dal quesito affidatogli. La richiesta veniva riscontrata in data 02.03.2026.

In data 12.02.2026 reperiva presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia le note di trascrizione relative a trasferimenti immobiliari relativi a unità ricadenti nello stesso fabbricato perfezionatisi successivamente alla procedura fallimentare che ha interessato l'impresa che aveva provveduto al restauro del fabbricato stesso.

Lo scrivente, ritenendo di aver eseguito le necessarie ricerche ed accertamenti ed aver assunto tutte le informazioni utili alla miglior valutazione del bene oggetto di stima, redigeva la presente relazione articolandola, per chiarezza espositiva nei capitoli che seguono.

1. Individuazione del bene oggetto di pignoramento

2. Identificazione catastale

3. Descrizione sintetica dell'immobile e confini

4. Proprietà e diritti

5. Stato di possesso

6. Vincoli ed oneri giuridici

7. Posizione ed oneri condominiali

8. Regolarità edilizia ed urbanistica

9. Formazione dei lotti

10. Descrizione analitica dell'immobile

11. Criteri di stima

12. Valutazione

13. Conclusioni

* * * * *



1. INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Dall'esame della Certificazione Notarile presente in atti, sostitutiva del Certificato Ipocatastale, redatta dal Notaio Vincenzo Calderini, come da nota di trascrizione del pignoramento n. 19742 R.P. del 26.09.2025, l'espropriazione in oggetto risulta colpire i diritti di piena proprietà in capo al Sig. ~~Taranto Vincenzo, nato a Cava de' Tirreni (SA) il 04.02.1980~~ su abitazione di tipo civile, sita in Comune di Perugia, Piazza Francesco Morlacchi n. 24 e censita al C.F. di detto Comune al Fg. 234, Part. 595, Sub. 49, Natura A/2, Consistenza 3,5 vani, piano 2.

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La porzione immobiliare oggetto di valutazione risulta catastalmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al:

- Fg. 234, Part. 595, Sub. 49, Cat. A/2, Cl. 6, Cons. 3,5 vani, Sup. totale 79 mq, Rendita Euro 587,47 - P.2

intestato:

~~Taranto Vincenzo, nato a Cava de' Tirreni (SA) il 04.02.1980 (C.F.
 CRNYCN80B040951D) - proprietà del~~

3. DESCRIZIONE SINTETICA E CONFINI

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è rappresentato da appartamento posto al piano secondo di edificio storico, denominato "Palazzo Bianchi", sito in Comune di Perugia, Piazza Francesco Morlacchi n. 24.

L'unità immobiliare confina con: ~~Mercati Maria Assunta, Wagné Dramatic,~~ parti comuni condominiali da più lati, salvo altri.

4. PROPRIETA' E DIRITTI



Sulla base della Certificazione Notarile presente in atti, sostitutiva del Certificato Ipotecale, redatta dal Notaio Vincenzo Calderini e dello "Elenco sintetico delle formalità" richiesto dallo scrivente in data 12.02.2026 presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia - Servizio di Pubblicità Immobiliare, risulta quanto segue:

4.1. Attuali titolari di diritti

~~OMISSIS~~
- Tarante Vincenzo, nato a Cava de' Tirreni (SA) il 04.02.1980, pieno proprietario

4.2. Titolari di diritti nel ventennio

~~OMISSIS~~
A Tarante Vincenzo, sopra generalizzato, la quota dell'intero in piena proprietà del bene in esame è pervenuta in forza di atto pubblico di compravendita a rogito Notaio Daniele Migliori del 27.02.2013 Rep. n. 4614/3668 e trascritto a Perugia in data 27.03.2013 al n. 5184 di formalità da Santarelli Costruzioni S.p.A. con sede in Roma C.F. 09009771008.

A margine della suddetta trascrizione sussiste il seguente annotamento:

- N. 11507/2005 del 14.05.2013: Cancellazione condizione sospensiva.

Si rileva atto pubblico notarile di trasformazione di società a rogito Notaio Francesca Filauri del 10.01.2008 Rep. n. 18575/4778 e trascritto a Perugia in data 15.01.2008 al n. 909 di formalità a favore di Santarelli Costruzioni S.p.A. con sede in Roma C.F. 09009771008 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e contro Costa Degli Ulivi S.r.l. con sede in Roma C.F. 09009771008 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile in esame.

A Costa Degli Ulivi S.r.l. con sede in Roma C.F. 09009771008 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'edificio di cui è parte l'immobile in oggetto è



pervenuto in forza di atto pubblico di conferimento in società a rogito Notaio Francesca Filauri del 20.12.2007 Rep. n. 18484/4730 e trascritto a Perugia in data 31.12.2007 al n. 24212 di formalità da Santarelli Costruzioni S.p.A. con sede in Roma C.F. 00103620449.

A Santarelli Costruzioni S.p.a. con sede in Roma C.F. 00103620449 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'edificio di cui è parte l'unità immobiliare in esame è pervenuto in forza di atto pubblico di compravendita a rogito Notaio Paolo Biavati del 18.12.2006 Rep. n. 319351/38342 e trascritto a Perugia in data 28.12.2006 al n. 26187 di formalità dal Comune Di Perugia, con sede in Perugia C.F. 00163570542.

A margine della suddetta trascrizione sussiste il seguente annotamento:

- N. 2039 del 26.04.2007: Cancellazione condizione sospensiva.

Al Comune Di Perugia, con sede in Perugia C.F. 00163570542, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'edificio di cui è parte la porzione immobiliare in esame è pervenuto in esecuzione della Legge n. 833 del 23.12.1978 e della Legge Regionale n. 75 del 19.12.1979 mediante acquisizione del patrimonio dall'Ente Ospedaliero Riuniti Ospedali di Santa Maria della Misericordia di S. Nicolò degli Incurabili e Pietro Grocco, con sede in Perugia.

5. STATO DI POSSESSO

Come attestato dal Certificato contestuale di Residenza e Stato di famiglia rilasciato dal Comune di Perugia in data 05.11.2025, al civico 24, di Piazza Francesco Morlacchi risulta risiedere il debitore esecutato, ~~Sig. Taranto Vincenzo~~ ^{OMISSIS} ~~OMISSIS~~ sopra generalizzato.

La ricerca relativa all'esistenza di contratti di locazione o comodato registrati anteriormente alla data di trascrizione del pignoramento, eseguita presso



l'Agenzia delle Entrate di Perugia, dava esito negativo.

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Sulla base della Certificazione Notarile presente in atti, sostitutiva del Certificato Ipotecale, redatta dal Notaio Vincenzo Calderini, risulta che gli immobili in esame hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli che verranno cancellate dalla procedura:

- **Ipoteca volontaria R.P. n. 7636 del 31.12.2010** a favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana S.p.A. con sede in Fabriano (AN) C.F. 00077790426 (domicilio ipotecario eletto in Fabriano, Via Don G. Riganelli n. 36) ed a carico di Santarelli Costruzioni S.p.A. con sede in Roma C.F. 09009771008 per Euro 18.000.000,00 di cui Euro 10.000.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato (durata anni 15), come da atto notarile pubblico a rogito Notaio Francesca Filauri del 29.12.2010, Rep. n. 23903/7867.

A margine della suddetta iscrizione sussiste il seguente annotamento:

- **N. 718 R.P. del 27.02.2013: Frazionamento in quota.**

Relativamente al bene in esame: Ipoteca per € 342.000,00 di cui € 190.000,00 per capitale.

- **Verbale di pignoramento immobili R.P. n. 19742 del 26.09.2025** a favore di Amco - Asset Management Company S.p.A. con sede in Milano C.F. 05828330638 (domicilio ipotecario eletto presso Sovime S.r.l. in Napoli, Piazza G. Bovio n. 22) e contro ~~Taranto~~ ^{OMISSIS} sopra generalizzato.

7. POSIZIONE ED ONERI CONDOMINIALI

A seguito di richiesta inoltrata dallo scrivente in data 25.01.2026, l'Amministratore di Condominio pro-tempore, Sig. Gianni Bellezza, in data



02.03.2026, relativamente all'unità immobiliare oggetto di stima, rimetteva le seguenti informazioni:

- Quote millesimali generali di proprietà: **31,36/980,090**;
- Importo annuo delle spese fisse di gestione: **€ 2.200,00**;
- Spese condominiali scadute e non pagate nella precedente gestione: **€ 1.271,23**;
- Eventuali cause in corso: il Condominio è coinvolto nel Fallimento della Società SA.CO. S.p.A.

Per ulteriori informazioni si rimanda all'allegato Regolamento di Condominio.

8. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

A seguito delle indagini effettuate presso i competenti Uffici del Comune di Perugia per l'edificio di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di stima, edificato in data anteriore al 01.09.1967, risultano essere stati rilasciati i seguenti atti amministrativi:

- Denuncia di Inizio Attività Prat. n. 1079/10 per *“manutenzione straordinaria nell'immobile con destinazione d'uso residenziale/direzionale ubicato in Perugia Piazza Morlacchi”*;
- Autorizzazione Paesaggistica n. 1 del 12.01.2011 per *“restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione per parziale cambio di destinazione di edificio storico da destinare a residenza e direzionale posto in Perugia Piazza Morlacchi”*;
- Permesso di costruire n. 148 del 08.04.2011 avente ad oggetto: *“restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione per parziale cambio di destinazione di edificio storico da destinare a residenza e direzionale posto*



in Perugia Piazza Morlacchi”;

- Autorizzazione Paesaggistica n. 853 del 04.12.2012 per “*varianti a restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione per parziale cambio di destinazione di edificio storico da destinare a residenza e direzionale di cui all’Autorizzazione n. 1 del 12.01.2011 sito in Piazza Morlacchi”;*

- Permesso di costruire n. 696 del 10.12.2012 avente ad oggetto: “*opere in variante - consistenti nella modifica di alcune aperture esterne, cambio di destinazione d'uso di parte del piano sottotetto ad abitazione mantenendo le stesse unità immobiliari - al progetto relativo al restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione per parziale cambio di destinazione di edificio storico da destinare a residenziale e direzionale, posto in Perugia Piazza Morlacchi, già assentito con P.d.C. n. 148 del 08.04.2011”.*

- Comunicazione di fine lavori parziale del 21.12.2012 per i lavori di “*ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo di edificio storico da destinare a residenza e attività direzionale”;*

- Comunicazione di fine lavori parziale del 09.08.2013 per i lavori: di “*ristrutturazione, restauro risanamento conservativo di edificio storico da destinare a residenza e attività, direzionale”;*

- Agibilità n. 492 del 24.10.2013 (istanza Prot. 147729 del 12.08.2013) riguardante l'immobile sito in Piazza Morlacchi n. 24, Via Leopoldo Tiberi nn. 5 e 7, Via del Naspo n. 2, censito al C.F. al Fg. 234, Part. 595, Subb. da 23 a 65 e Part. 596, Subb. da 6 a 12;

- S.C.I.A. Prot. 0024993 del 20.11.2012 ai sensi del Rinnovo comunicato con prot. 9376 del 24.05.2024 (rilasciato a seguito di richiesta del



19.04.2024 Prot. 7207) per “*interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nel completamento di unità immobiliare posta al piano 5° e sottotetto di Palazzo Bianchi in Piazza Morlacchi, 24 - Perugia*”.

A seguito dei sopralluoghi effettuati, la porzione immobiliare oggetto di stima risulta sostanzialmente conforme alle planimetrie catastali ed alle tavole grafiche progettuali allegate ai suddetti titoli assentiti.

9. FORMAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente CTU, considerata la consistenza, l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché la dotazione impiantistica dell'immobile oggetto di stima, al fine di non penalizzarne l'appetibilità commerciale ritiene opportuno che la vendita debba farsi in **unico lotto**.

10. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

La porzione immobiliare oggetto di stima è rappresentata da appartamento facente parte di edificio storico denominato “Palazzo Bianchi” ubicato nel centro storico di Perugia in Piazza Francesco Morlacchi n. 24. Detto edificio, annoverato tra i palazzi storici più noti della città, sorge di fronte all'omonimo teatro e fu progettato dall'architetto Guglielmo Calderini su commissione dell'Avvocato Alessandro Bianchi. Venne edificato tra il 1873 e il 1876. Classificato tra gli “Edifici di rilevanza architettonica e tipologica”, è stato riconosciuto come “Bene di interesse Storico-Artistico”, con Decreto del Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Umbria del 31.10.2006 n. 23903/2006, trascritto a Perugia in data 11.05.2011 al n. 8192 di formalità.

Per anni sede degli uffici comunali, l'edificio ha subito un completo restauro ultimato nel 2013 a seguito del quale ha riacquisito la funzione residenziale



con la realizzazione di venticinque prestigiosi appartamenti e tre uffici.

L'appartamento (Sub. 49), ubicato al piano secondo, è raggiungibile mediante scala interna e/o ascensore condominiale. L'immobile risulta suddiviso in pranzo-cucina, disimpegno, n. 2 camere, bagno e n. 2 terrazzi; il tutto per complessivi mq 57 calpestabili circa (oltre ai terrazzi di complessivi mq 5 circa). Le altezze interne utili risultano variabili da m 2,40 a m 2,85 circa; buono lo stato di conservazione/manutenzione.

Le finiture dell'appartamento, di elevata qualità, sono rappresentate da porta di ingresso blindata ad un'anta rivestita in legno, pareti intonacate e tinteggiate, porte interne in legno, infissi in legno con vetrocamera e scuri interni pure in legno. La pavimentazione è realizzata in gres porcellanato, mentre i rivestimenti del bagno sono in ceramica.

L'edificio è dotato di impianto di condizionamento centralizzato con sistema di contabilizzazione dell'energia per ciascuna utenza, centrale termica con caldaie a condensazione alimentate a gas metano e gruppo frigorifero ad aria.

L'appartamento risulta dotato dei seguenti impianti: elettrico sottotraccia, citofonico, telefonico, televisivo, idrico e fognario di tipo residenziale allacciato alla rete pubblica, impianto di ventilazione meccanica controllata per il rinnovo dell'aria con recupero di calore, riscaldamento e raffrescamento con pannelli radianti a pavimento, deumidificatore autonomo per il controllo dell'umidità ambientale.

Come indicato nell'atto di compravendita a rogito Notaio Fulvio Fiori del 11.03.1999 Rep. n. 99489, l'appartamento gode dei proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge, così come risultano individuati nel Regolamento di Condominio.



11. CRITERI DI STIMA

In relazione alla tipologia del bene oggetto di pignoramento ed allo scopo del presente elaborato peritale, volto alla valutazione di immobile destinato a vendita giudiziaria, lo scrivente ai fini della stima del bene in questione ha utilizzato l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità.

Per la formulazione del più probabile valore di mercato, che scaturirebbe cioè in una libera contrattazione di compravendita, il sottoscritto, sulla base della conoscenza del mercato degli immobili ad uso residenziale siti nel Comune di Perugia, nonché della possibilità di reperire prezzi unitari di beni simili recentemente compravenduti, ha ritenuto opportuno adottare il procedimento estimativo per confronto diretto.

Tale procedimento si estrinseca attraverso le seguenti fasi:

- conoscenza dei prezzi di mercato realizzatisi per beni simili nella medesima zona;
- esistenza di un parametro tecnico in comune, ovvero di comparazione tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di un valore medio ordinario scaturito dall'acquisizione di una serie di prezzi realizzatisi da recenti compravendite;
- definizione delle aggiunte e detrazioni al valore medio ordinario al fine di collocare i beni da stimare nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trovano all'attualità.

Trattandosi di unità immobiliare inserita in Palazzo Bianchi, edificio storico con caratteristiche tipologiche, costruttive ed architettoniche peculiari, tali da renderlo difficilmente comparabile con altri immobili presenti nel medesimo contesto urbano, non risultando pertanto sul mercato locale compravendite



recenti riferibili a immobili aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, al fine di disporre di una casistica concreta e documentata dei reali prezzi di scambio, il sottoscritto CTU ha assunto quale principali termini di raffronto i trasferimenti intervenuti all'interno del medesimo edificio. In particolare, sono stati analizzati i trasferimenti immobiliari perfezionatesi nell'ambito della procedura fallimentare della società "SACO S.p.A.", che hanno interessato la maggior parte delle unità immobiliari costituenti il fabbricato, considerando che anteriormente al fallimento risultavano vendute soltanto n. 8 unità sulle complessive n. 28.

Sono stati esaminati i seguenti atti notarili:

- trasferimenti immobiliari da procedura fallimentare a rogito Notaio Flavia De Felice Rep. n. 29.030 del 21.03.2022;
- trasferimenti immobiliari da procedura fallimentare a rogito Notaio Flavia De Felice Rep. n. 29.336 del 24.10.2022;
- trasferimento immobiliare da procedura fallimentare a rogito Notaio Flavia De Felice Rep. n. 29.441 del 10.02.2023.

Pur trattandosi di vendite intervenute in ambito concorsuale, le stesse risultano idonee a rappresentare valori di mercato, in quanto effettuate mediante procedure competitive e con adeguata pubblicità, tali da garantire il confronto concorrenziale tra potenziali acquirenti.

Al fine di verificare la coerenza dei valori riscontrati e rendere maggiormente attendibile il quadro conoscitivo del mercato di riferimento, il sottoscritto ha altresì consultato la banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate ed effettuato indagini dirette presso le agenzie immobiliari operanti in zona, tenendo anche conto delle informazio-



ni fornite dalle agenzie che hanno curato negli anni le vendite perfezionate nel complesso immobiliare.

Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto è stato assunto il metro quadrato riferito alla superficie commerciale, determinata secondo i criteri adottati dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria, che si uniformano alla Norma UNI 11932:2024, che prevedono il computo quale sommatoria delle seguenti superfici coperte:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di cm 25.

Per le superfici scoperte sono stati applicati gli opportuni coefficienti di ponderazione, ed in particolare:

- 25% ai terrazzi;

Sono state quindi analizzate criticamente le caratteristiche intrinseche e estrinseche dell'unità immobiliare, individuando gli elementi suscettibili di incidere in aumento o in diminuzione sul valore ordinario medio di mercato, così individuati:

Elementi incrementativi (aggiunte):

- presenza di due terrazzi, assenti nei livelli soprastanti dell'edificio.

Elementi di deprezzamento (detrazioni):

- assenza di cantina accessoria e/o box auto.

All'esito della ponderazione tra gli elementi incrementativi e fattori di deprezzamento, nonché alla luce delle indagini estimative sopra descritte, il



valore unitario è stato determinato in € 2.700/mq.

12. VALUTAZIONE

Posto quanto precede e aderendo ai principi di ordinarietà e concretezza che presiedono all'attività di estimatore lo scrivente formula il seguente giudizio di stima:

<i>Destinazione</i>	<i>Piano</i>	<i>Sup. Comm. [mq]</i>	<i>Valore unitario [€/mq]</i>	<i>Valore totale [€]</i>
Appartamento	2	73,50	2.700,00	198.450,00
Terrazzo	2	2,50	675,00	1.687,50
Terrazzo	2	2,50	675,00	1.687,50
Totale Appartamento (Sub. 49)	-	-		201.825,00

* * * * *

13. CONCLUSIONI

Rinviando ai precedenti capitoli per le informazioni e gli elementi di dettaglio, si conclude riepilogando i valori di stima arrotondati relativamente ai diritti gravanti sull'immobile pignorato:

Diritti di piena proprietà in capo al Sig. ~~Taranto Vincenzo~~ ^{OMISSIS} nato a Cava de' Tirreni (SA) il 04/02/1980, su appartamento ubicato al piano secondo di edificio di maggiore consistenza, denominato "Palazzo Bianchi", sito in Comune di Perugia, Piazza Morlacchi n. 24.

VALORE LOTTO UNICO:

Euro 201.800,00 (duecentounomilaottocento euro)

* * * * *

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.



Perugia, 16 marzo 2026

Il C.T.U.

Dott. Ing. Sergio Mugianesi

Documentazione allegata:

- 1) Documentazione fotografica (pag. n. 9)
- 2) Documentazione catastale (pag. n. 9)
- 3) Documentazione edilizia (pag. n. 160)
- 4) Certificato contestuale di Residenza e Stato di famiglia (pag. n. 3)
- 5) Atto di provenienza (pag. n. 8)
- 6) Attestazione Agenzia delle Entrate (pag. n. 1)
- 7) Comunicazione Amministratore di Condominio (pag. n. 1)
- 8) Regolamento di Condominio (pag. n. 45)

Documentazione separata:

- 1) Bozza ordinanza di vendita (pag. n. 11)

