

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Esecuzione immobiliare n. 173/2025 R.G. Es.

G.E. Dr.ssa Sara Fioroni

promossa da

PRELIOS CREDIT SOLUTION S.P.A.

per

ALTEA SPV S.R.L.

difesa dall'Avv. Giorgio Segnana

contro

OMISSIS

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con propria ordinanza, datata 7.10.2025, il Giudice dell'esecuzione, Dr.ssa Sara Fioroni, nominava esperto stimatore nel procedimento sopra emarginato, il sottoscritto Dr. Luigi Lamincia, agronomo libero professionista, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia con il numero 805 ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale della stessa città al n. 1.761.

In data 9 ottobre 2025, il sottoscritto trasmetteva telematicamente propria dichiarazione di accettazione incarico ed allo stesso veniva posto il seguente quesito:

“FORMULA***di seguito il quesito a cui l'esperto dovrà rispondere:******1) Provveda l'esperto prima di ogni altra attività, a controllare la***

completezza dei documenti di cui l'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co. 2, 599 co. 2, segnalando **immediatamente** (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o idonei;

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 di posta, e-mail o pec, **l'inizio delle operazioni peritali** da intraprendersi entro 30 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 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 (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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando **il costo** per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione*

urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

- *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 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 di 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;

- 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 della 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 ed 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; **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 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 di 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;

- 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 segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti estimatori.***

Nella suddetta ordinanza il Giudice disponeva inoltre che il C.T.U. depositasse il proprio elaborato peritale almeno 30 (trenta) giorni prima dell'udienza di rinvio.

Ricevuto l'incarico il tecnico procedeva all'analisi della documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio telematico verificandone la completezza.

L'esperto stimatore procedeva, come da incarico conferitogli, a comunicare la data ed il luogo dell'Inizio delle Operazioni Peritali,

a tutti gli interessati al procedimento ed in particolare: a mezzo P.E.C. (allegato n. 1), ai legali del creditore procedente ed all'Istituto di Vendite Giudiziarie del Distretto della Corte di Appello di Perugia ed a mezzo lettera raccomandata A/R (allegato n. 2) agli esecutati.

In detta comunicazione l'esperto fissava, l'Inizio delle Operazioni Peritali, per il giorno 5 novembre 2025, ore 9.20 presso gli immobili pignorati. La lettera inviata agli esecutati tornava al mittente con la causale "*destinatario sconosciuto*" (allegato n. 3).

L'inizio delle operazioni peritali si è svolto alla presenza, oltre che dello scrivente tecnico, del delegato per l'I.V.G. di Perugia, Sig. *Omissis*...., senza poter effettuare un accesso agli immobili in quanto disabitati.

Con propria P.E.C. datata 18.11.2025 (allegato n. 4) il tecnico comunicava all'I.V.G. ed al legale del creditore procedente che le Operazioni peritali sarebbero proseguite, alla presenza di un fabbro per la forzatura e la sostituzione delle serrature di accesso agli immobili pignorati, in data 27.11.2025, alle ore 9.20. In data 18.11.2025 lo scrivente inviava una P.E.C. (allegato n. 5) al Comando di Polizia locale di Perugia, competente per territorio, per informare dell'accesso forzoso che sarebbe stato eseguito, invitando lo stesso a presenziare all'incombenza. Il Comando della Polizia locale di Perugia non ha né risposto alla comunicazione né ha presenziato all'accesso eseguito.

Alla data ed ora comunicate si svolgeva l'accesso agli immobili

pignorati con esecuzione di rilievi anche fotografici. Di tale operazione il delegato dell'I.V.G. ha redatto il relativo verbale (allegato n. 6). Successivamente all'accettazione dell'incarico lo scrivente provvedeva a trasmettere, all'Ufficio SUAPE del Comune di Perugia, propria istanza di accesso agli atti (allegato n. 7).

Alla luce delle indagini svolte, delle informazioni assunte, della documentazione contenuta in atti, di quella reperita e di quanto visto ed accertato, il sottoscritto esperto è in grado di espletare l'incarico ricevuto dal Signor Giudice dell'Esecuzione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

ED EVENTUALI VARIAZIONI INTERVENUTE

Dall'atto del pignoramento immobiliare, a firma dell'Avv. Felicità Fenaroli, in atti, i beni immobili oggetto della presente sono come di seguito individuati:

“..... Tutto ciò premesso

ALTEA SPV S.r.l., ut supra rappresentata e difesa, dichiara di sottoporre a pignoramento il seguente immobile, con le relative pertinenze e i relativi frutti, per i diritti spettanti a i Sig.ri:

- Omissis.....: proprietà superficiaria, per la quota di 4/6;*
- Omissis.....: proprietà superficiaria, per la quota di 1/6;*
- Omissis.....: proprietà superficiaria, per la quota di 1/6;*

*Sito in Comune di **Perugia (PG)** loc. **Ponte Valleceppi**, Via **Ombrone n. 75** e precisamente:*

- Appartamento posto al terzo piano, composto da: soggiorno,*

cucina, due camere, bagno e balcone.

Confinante con: parti condominiali, residua proprietà delle Poste

Italiane, s.s.a.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di riferimento

come segue:

- Foglio 222, part. 75, sub. 13, Via Ombrone n. 75, piano 3, cat.

A/3, classe 5, vani 5, R.C. € 361,52”.

Si riporta di seguito l’attuale individuazione catastale dei beni, alla

data del pignoramento immobiliare:

COMUNE DI PERUGIA

CATASTO FABBRICATI

INTESTATO:

- Omissis.... – proprietà superficiaria per 1/6;

- Omissis.... – proprietà superficiaria per 1/6;

- Omissis.... – proprietà superficiaria per 4/6;

- **██████████** con sede in Roma – proprietà per l’area 1/1.

Fg	Part.	Sub	Categoria	Classe	Cons.	Rendita
222	75	13	A/3	5	5 vani	€ 361,52

Per ulteriore dettaglio in merito alla sopra riportata individuazione,

si vedano visura catastale storica dell’immobile (allegato n. 8),

planimetria catastale vax scala 1:2000 (allegato n. 9), Elaborato

planimetrico part. 75 con elenco subalterni (allegato n. 10),

planimetria catastale urbana scala 1:200 (allegato n. 11). Tale

ultima risulta sostanzialmente conforme allo stato di fatto.

Gli immobili pignorati presentano i seguenti confinanti:

.... Omissis...., porzioni comuni, salvo se altri.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI PIGNORATI

Gli immobili pignorati consistono in un appartamento di civile abitazione con relativo posto auto coperto, rispettivamente ubicati ai piani terzo e terra di una palazzina residenziale pluripiano di maggior consistenza, ubicata in Comune di Perugia, frazione Pontevalleceppi, via Ombrone n. 40.

TITOLO DI PROPRIETA' PER L'IMMOBILE PIGNORATO

Dalla documentazione in atti risulta che, alla data del pignoramento, i beni immobili erano di proprietà degli esecutati. Agli stessi sono pervenuti i diritti pari a 1/2 di proprietà superficiaria, in forza di atto amministrativo di certificato denuncia di successione, del 4 settembre 2017 repertorio n. 2090/9990, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 2 novembre 2017 al numero di registro generale 27362 e numero di registro particolare 19185, per morte di Omissis...., avvenuta a Perugia il 18 agosto 2016. Al suddetto atto è seguita accettazione tacita di eredità trascritta ai nn. 5910/8003 del 24.03.2025.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Alla data dell'accesso eseguito gli immobili erano disabitati.

FORMALITA', VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI DA

CANCELLARE E NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Per quanto concerne i vincoli ed oneri non opponibili all'acquirente, dalla documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio, l'immobile oggetto di stima risulta gravato dalle seguenti formalità:

iscrizioni al 23.09.2025

n. part. 1118 del 25.03.2025 – ipoteca volontaria in rinnovazione derivante da concessione a garanzia di mutuo, a favore di Unicredit Banca S.p.a. con sede in Bologna e contro Omissis....;

trascrizioni al 23.09.2025

n. part. 19419 del 23.09.2025 – pignoramento immobiliare gravante sugli immobili afferenti la presente relazione, a favore di Altea SPV S.r.l. con sede in Milano e contro Omissis.... e Omissis.....

Lo scrivente tecnico ha provveduto ad effettuare un aggiornamento dei gravami, a carico del bene pignorato, a tutto il 18.05.2026 (allegato n. 12). Da tale verifica non risultano ulteriori gravami, oltre a quelli riportati nella relazione notarile in atti, a carico dell'immobile pignorato.

EVENTUALI SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE, STRAORDINARIE E CONDOMINIALI

Con propria mail del 1.12.2025 (allegato n. 13), lo scrivente trasmetteva allo studio Omissis...., amministratore pro-tempore del condominio di cui gli immobili pignorati fanno parte, richiesta di informazioni in merito alle spese che rimarranno a

carico dell'aggiudicatario. Studio Gardi inviava propria mail del 25.02.2026 (allegato n. 14) con la quale comunicava quanto segue:

- Importo annuo delle spese fisse di gestione del condominio ammontano ad **Euro 768,00** (Preventivo salvo conguagli);

- Importo delle eventuali rate pregresse, non pagate negli ultimi due anni, ammonta ad **Euro 1.967,87** salvo conguaglio

- Importo di spese straordinarie per rifacimento facciate, già deliberate come da verbale di assemblea che si produce (allegato n. 15) non ancora scadute, per l'immobile pignorato ammontano a complessivi € 3.670,10, come da mail dello Studio Omissis....;

- Importo di eventuali spese straordinarie scadute non pagate negli ultimi due anni: non ci sono state spese straordinarie negli ultimi due anni;

- Eventuali cause in corso non sussistono.

PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili pignorati sono stati oggetto, nel ventennio, dei seguenti atti traslativi:

1. con atto di compravendita del Notaio Biavati Paolo del 7 aprile 2005 repertorio n. 316265/36234 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 15 aprile 2005 al numero di registro generale 12969 e numero di registro particolare 7391, gli immobili oggetto della presente relazione, sono pervenuti, da Poste Italiane S.p.a. con sede in Roma C.F. 97103880585, a Omissis.... e Omissis...., per i diritti pari a 1/1 di proprietà superficiaria, in regime di

comunione legale dei beni;

2. atto di denuncia di successione, del 4 settembre 2017 repertorio n. 2090/9990, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 2 novembre 2017 al numero di registro generale 27362 e numero di registro particolare 19185, per morte di Omissis...., avvenuta a Perugia il 18 agosto 2016 con il quale i diritti di $\frac{1}{2}$ di proprietà superficiaria di spettanza del de cujus, sono pervenuti agli odierni esecutati.

REGOLARITA' URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI

Per la palazzina di cui l'immobile pignorato fa parte, sono state rilasciate, da parte dei competenti Uffici del Comune di Perugia, le seguenti autorizzazioni:

- Concessione a costruire n. 1209 del 29.07.1986 per realizzazione di n. 2 edifici in Ponte Valleceppi (allegato n. 16);
- Concessione a Costruire n. 2130 del 18.11.1986 rilasciata a seguito di presentazione, in data 8.11.1986, di ulteriori grafici (allegato n. 17);
- Concessione a costruire n. 1329 del 15.06.1989 in variante alla costruzione di n. 2 edifici in Ponte Valleceppi, a sanatoria art. 15 L. 47/85 (allegato n. 18). Si precisa che in sede di invio, da parte del Comune di Perugia, della documentazione urbanistica, è stata scansionata la tavola errata, rispetto a quella visionata e richiesta dallo scrivente;
- Agibilità 265/283 prot. n. 023794 dell'11.09.1989 (allegato n.

19), rilasciata, a seguito dei sopralluoghi effettuati dall'Ufficio

Tecnico Comunale e del Settore Igiene;

- Agibilità 25/282 prot. n. 023793 del 24.01.1990 (allegato n. 20),

rilasciata, a seguito dei sopralluoghi effettuati dall'Ufficio

Tecnico Comunale e del Settore Igiene.

PARERE SULLA COMODA DIVISIBILITA' DEI BENI

IMMOBILI PIGNORATI

A tale proposito non si ha nulla da riferire poiché il pignoramento

colpisce la piena proprietà superficiaria dei beni immobili oggetto

della presente.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI

PIGNORATI

La palazzina pluripiano di cui gli immobili pignorati fanno parte è

ubicata in Comune di Perugia, loc. Pontevalleceppi, via Ombrone

al civico n. 40. La palazzina presenta vano scala ed ascensore sito

al piano terra ove troviamo anche i portici ove sono situati i posti

auto coperti, individuati con i numeri degli interni. Quello di

pertinenza l'unità abitativa pignorata è individuato con una

targhetta che riporta l'incisione "scala 4B int. 13". Detta palazzina

oltre al piano terra presenta ulteriori quattro piani ove sono ubicate

le unità abitative e dal punto di vista costruttivo è stata realizzata

con elementi verticali ed orizzontali in calcestruzzo armato gettato

in opera, tamponatura in laterizio intonacata e tinteggiata.

L'accesso al vano ascensore avviene attraverso un infisso con

struttura in alluminio anodizzato e vetri e da questa troviamo un

ulteriore infisso in alluminio e vetro che accede al vano scala.

Quest'ultimo presenta pareti intonacate e tinteggiate, gradini e

pianerottoli rivestiti in marmo e parapetto e corrimano in metallo.

L'appartamento pignorato è sito al piano terzo della palazzina con

porta di ingresso rappresentata da portoncino ad un'anta in legno

al naturale e lo stesso si articola in ingresso-soggiorno con accesso

ad un balcone coperto, cucina, disimpegno, due camere da letto,

ripostiglio e bagno. Le caratteristiche costruttive e di finitura sono

le seguenti:

- pavimentazione rivestita in piastrelle in monocottura;
- pareti intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle di cucina e bagno, interamente rivestite in piastrelle in ceramica;
- porte in legno tamburato al naturale;
- finestre in alluminio con avvolgibile esterno;
- bagno dotato degli usuali accessori e di vasca;
- impianto elettrico sotto traccia;
- impianto termo-idraulico dotato di radiatori in ghisa ed alimentato da caldaia ubicata nel balcone coperto.

L'appartamento, alla data dei sopralluoghi esperiti risultava

disabitato ed in discrete condizioni d'uso e manutenzione.

CRITERI DI STIMA E STIMA DEI BENI PIGNORATI

Si procede di seguito ad esplicitare la metodologia estimativa

adottata, descrivendone i criteri generali e precisando quelli

specificatamente utilizzati per gli immobili sopra descritti.

Il tecnico ha ritenuto di adottare, quale criterio quello "*del più*

probabile valore di mercato" e quale procedimento, quello

"sintetico comparativo", procedendo alle necessarie misurazioni

dei beni ed ai successivi conteggi estimativi.

Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili, il

tecnico ha effettuato una ricerca di atti di compravendita

comparabili, cioè di atti di compravendita stipulati, in epoca

prossima a quella della stima (max 24 mesi antecedenti), per beni

immobili simili per caratteristiche a quelli oggetto di valutazione.

Il tecnico ha inoltre consultato le principali borse e listini

immobiliari della Provincia di Perugia.

Dalla ricerca esperita non è stato possibile rinvenire, per il periodo

indagato, atti di compravendita per beni immobili siti in aree

limitrofe a quella oggetto di indagine e con caratteristiche

comparabili con quelle degli immobili oggetto di stima. Questo

anche in considerazione del fatto che molte delle trascrizioni

visionate rappresentavano successioni ereditarie e/o donazioni.

Per tale motivazione lo scrivente ha utilizzato i valori riportati nei

principali listini del mercato immobiliare della provincia di

Perugia, con particolare riferimento all'O.M.I. dell'Agenzia delle

Entrate ed al Borsino immobiliare.

In particolare lo scrivente ha preso a riferimento il vigente listino

del 2° semestre 2025, vigente alla data della valutazione, che

riporta i seguenti dati:

Provincia Perugia

Comune Perugia

	21	
	Fascia/zona	Periferica
	Codice zona	D3
	Microzona catastale	3
	Tipologia prevalente	Abitazioni civili
	Destinazione	Residenziale
	Abitazioni civili	Valore min 770,00 Valore max 930,00
	Abitazioni economiche	Valore min 600,00 Valore max 880,00
	Per quanto concerne i criteri generali di valutazione, si fa inoltre	
	presente che:	
	– le consistenze degli immobili sono state determinate, con	
	riferimento alle planimetrie catastali ed ai rilievi effettuati sul	
	posto, e sono state espresse in superficie commerciale;	
	– nel valore degli immobili sono compresi tutti gli investimenti	
	fissi, anche per destinazione, così come presenti al momento del	
	sopralluogo esperito;	
	– il valore espresso per l'appartamento tiene debitamente conto	
	dello stato di manutenzione generale dello stesso, ivi compresi	
	impianti generali (elettrico, idraulico), infissi, pavimenti e tutto	
	quant'altro compreso nei beni;	
	– nel valore unitario espresso per gli immobili è compreso il	
	valore dei diritti proporzionali sulle porzioni comuni;	
	– il valore espresso per l'appartamento tiene debitamente conto	
	del fatto che, oggetto di stima, è la proprietà superficiaria;	
	– per la valutazione degli immobili il tecnico ha adottato il	
	parametro tecnico “metro quadrato”.	

Si precisa che nella determinazione del valore si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni descritti in precedenza, prendendo a riferimento, per la stima, il valore unitario di €/mq. 800,00.

Trattandosi di stima del diritto superficiario si deve tenere in debita considerazione il fatto che questo è un diritto limitato rispetto a quello di piena proprietà in quanto ne è escluso il valore del terreno (superficie) che rimane in capo ad altro soggetto.

Nel caso in esame, dall'atto di provenienza sopra riportato, art. 1, si evince che oggetto del suddetto atto è la proprietà superficiaria per la residua durata di anni 99 a partire dal 12.05.1986.

La valutazione del diritto di superficie può essere ottenuto tramite l'applicazione della seguente formula:

$$V = V_p \times K$$

Dove:

V = valore del diritto di superficie

V_p = valore di piena proprietà

K = coefficiente (<1).

Il valore del coefficiente K dipende dalla durata residua del diritto di superficie e dal tasso di attualizzazione. Lo stesso può essere analiticamente ottenuto attraverso l'applicazione della seguente formula:

$$K = 1 - (1+r)^{-n} / 1 - (1+r)^{-N}$$

Dove:

n = anni residui diritto superficie

N = durata originaria

r = tasso

Nel nostro caso, applicando un tasso del 3% e riferendo il calcolo alla data della stima del 12.05.2026, si ha:

n = 59

N = 99

Per cui si ha:

$$K = (1,03)^{-59}/(1,03)^{-99}$$

$$K = 0,8252/0,9464 = 0,872$$

Quindi il coefficiente di riduzione del valore della piena proprietà, nel caso in esame, è pari all'87,20%.

Sulla base di tutto quanto sopra riportato, si propone di seguito la valutazione del diritto di piena proprietà dei beni immobili oggetto di stima, per poi applicare la formula di determinazione del diritto di superficie.

Valore della piena proprietà

$$\text{mq. } 79 \times \text{€/mq. } 800,00 = \text{€ } 63.200,00$$

Valore del diritto di superficie

$$\text{€ } 63.200,00 \times 0,872 = \text{€ } 55.110,40$$

Valore che si arrotonda, come usuale in complessivi € 55.000,00.

Confinanti: *Omissis*...., porzioni comuni, salvo se altri.

Per ulteriore dettaglio in merito alla sopra riportata valutazione si veda tabella determinazione consistenze e stima (allegato n. 21).

FORMAZIONE DEI LOTTI

Gli immobili oggetto della presente valutazione rappresentano una

unità abitativa composta da un appartamento ed un posto auto, legati da un forte legame di complementarietà, tale da portare lo scrivente tecnico a proporre la vendita giudiziaria in un unico lotto.

ATTESTAZIONE DI AVVENUTO INVIO DELLA C.T.U.

ALLE PARTI

Lo scrivente tecnico ha provveduto ad inviare agli esecutati, a mezzo mail, come da indicazioni ricevute dalla Sig.ra Omissis.... ed al legale del creditore procedente, a mezzo P.E.C., copia del presente elaborato completo di allegati. Le relative ricevute di avvenuto invio dell'elaborato si allegano alla sola relazione tecnica depositata, in originale, presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Perugia (allegato n. 22).

ELENCO ALLEGATI

1. P.E.C. comunicazione inizio delle operazioni peritali al legale ed all'I.V.G.;
2. Lettera raccomandata A/R comunicazione inizio delle operazioni peritali;
3. Copia della ricevuta della raccomandata tornata al mittente;
4. P.E.C. datata 18.11.2025 di comunicazioni della ripresa delle operazioni peritali;
5. P.E.C. datata 25.01.2024 al Comando di Polizia locale di Perugia;
6. Verbale di accesso forzoso;
7. Istanza di accesso agli atti trasmessa, dal tecnico, all'Ufficio SUAPE del Comune di Perugia;

	8. Agenzia delle Entrate di Perugia – Territorio – Servizi catastali	
	– visura storica;	
	9. Agenzia delle Entrate di Perugia – Territorio – Servizi catastali	
	– planimetria vax scala 1:2.000;	
	10.Agenzia delle Entrate di Perugia – Territorio – elaborato	
	planimetrico;	
	11.Agenzia delle Entrate di Perugia – Territorio – Servizi catastali	
	– planimetria urbana scala 1:200;	
	12.pubblicità immobiliare - aggiornamento gravami;	
	13.Mail del 1.12.2025 allo studio Paolo Gardi, amministratore pro-	
	tempore del condominio di cui gli immobili pignorati fanno	
	parte;	
	14.Mail dello studio Gardi del 25.02.2026 di risposta;	
	15.verbale di assemblea del condominio;	
	16.Concessione a costruire n. 1209 del 29.07.1986 per	
	realizzazione di n. 2 edifici in Ponte Valleceppi;	
	17.Concessione a Costruire n. 2130 del 18.11.1986 rilasciata a	
	seguito di presentazione, in data 8.11.1986, di ulteriori grafici;	
	18.Concessione a costruire n. 1329 del 15.06.1989 in variante alla	
	costruzione di n. 2 edifici in Ponte Valleceppi, a sanatoria art.	
	15 L. 47/85;	
	19.Agibilità 265/283 prot. n. 023794 dell’11.09.1989;	
	20.Agibilità 25/282 prot. n. 023793 del 24.01.1990;	
	21.Tabella determinazione consistenze e stima;	
	22.Ricevute di avvenuta trasmissione del presente elaborato.	

Tanto si doveva riferire in ossequio all’incarico ricevuto dal
Signor Giudice dell’Esecuzione.

Deruta, 19 maggio 2026

Il C.T.U.

Dr. Agr. Luigi Lamincia