

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
*CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO*

nella Esecuzione Immobiliare n. 38/2026 R.G. Es.

PROMOSSA DA:

**Amco-asset Management Company S.p.a.**

**Esecutante**

Proc. Leg. Avv. Massimo Luconi

CONTRO:

[REDACTED]

**Esecutati**

Perugia (PG), lì 15 Giugno 2026

*Il C.T.U.*

*Geom. Luca Montagnoli*



**PREMESSO CHE**

- Con ordinanza del 07/04/2026 l'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Giulia Busti, nominava C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto, il sottoscritto Geom. Luca Montagnoli – iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia al n. 4012 e all'albo dei Periti del Tribunale di Perugia al n. 614, con studio in Perugia, Via dei Prati, 12 – ponendo il seguente quesito:
- Provveda l'esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co. 2 e 599 co. 2 c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inadeguati;
- 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**;
- provveda quindi:
  - 1) 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;
  - 2) 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;
  - 3) 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;
  - 4) 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;

**5)** 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);

**6)** 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;

**7)** 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;

**8)** 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; 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;

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

**10)** 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.)

**11)** 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;



**12)** 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;

**13)** 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;

**14)** 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;

**15)** 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.



**16)** 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.);

**17) 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;

**18)** terminata la relazione, ad inviarne 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 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 teletrasmessi e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;

**Nello stesso termine sino a 30 giorni prima della successiva udienza fissata ex art. 569 c.p.c.**, il perito dovrà provvedere al deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione della perizia, dei relativi allegati e quale ulteriore eventuale allegato, bozza di ordinanza di vendita.

\*\*\*\*\*

Lo scrivente Geom. Luca Montagnoli ha accettato l'incarico e presentato giuramento mediante documento sottoscritto con firma digitale trasmesso tramite posta certificata alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari; Ha quindi verificato la completezza della documentazione prevista dall'art. 567, comma 2, c.p.c.

– Successivamente in data 29/04/2026 inviava alle parti a mezzo PEC la comunicazione d'inizio operazioni peritali, fissata per il giorno 07/05/2026 alle ore 14:30 presso gli immobili oggetto di esecuzione; (All. n. 1);

– Nel giorno stabilito il tecnico si è recato presso il complesso immobiliare, alla presenza del Custode dell'I.V.G., procedendo all'individuazione delle unità immobiliari site nelle palazzine che costituiscono un unico complesso edilizio.



– Iniziando l'accesso al Piano Terra incontrava il Signor [REDACTED] [REDACTED] il quale, anche se non informato dalla ditta proprietaria, su incarico verbale, apriva le porte di accesso dei locali pignorati permettendo di effettuare il necessario sopralluogo, come riportato nella relazione di accesso I.V.G. (All. n. 2A);

Seguendo l'accesso al Piano Secondo incontrava il Signor [REDACTED] il quale, anche se non informato dalla ditta proprietaria, su incarico verbale, apriva le porte di accesso dei locali pignorati permettendo di effettuare il necessario sopralluogo, come riportato nella relazione di accesso I.V.G. (All. n. 2B);

– provvedeva quindi all'identificazione dei luoghi, nonché alla raccolta di notizie di carattere generale sulla consistenza dei beni da stimare, la loro posizione, esposizione, accessi, coerenze, pertinenze, ecc., realizzando la necessaria documentazione fotografica;

– procedeva ad ulteriori rilievi di dettaglio per la raccolta dei necessari dati estimativi, nonché all'acquisizione di informazioni sull'andamento attuale del mercato immobiliare della zona in esame.

– Ultimate le prime due unità immobiliari, si spostava all'altra palazzina provando ad accedere al Piano Primo, ove provando ripetutamente a suonare il campanello non è stato possibile effettuare l'accesso, riusciti a prendere contatti con la figlia della signora [REDACTED], quest'ultima occupante dell'unità immobiliare. La [REDACTED] mi ha fatto contattare dal suo avvocato [REDACTED], la quale dopo varie comunicazioni e scambio di corrispondenza, confermava la disponibilità per poter accedere il giorno 03/06/2026.

per tanto sopra, il giorno stabilito, si recava pertanto presso il complesso delle unità immobiliari pignorate, dove alla presenza del Custode dell'I.V.G., procedeva all'accesso al piano Primo dove incontrava il Signor [REDACTED] le quali, anche su incarico verbale oltre l'accordo con l'avvocato, aprivano le porte di accesso dei locali pignorati permettendo di effettuare il necessario sopralluogo, come riportato nella relazione di accesso I.V.G. (All. n. 2C);

– Successivamente lo scrivente si recava presso l'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio di Perugia per procedere ai necessari accertamenti ed aggiornamenti ipotecari e catastali e verificare le intestazioni della proprietà dell'immobile.

– Altri accessi il sottoscritto li ha compiuti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Città di Perugia, per indagare sulla situazione urbanistica del bene pignorato e reperire eventuali notizie sull'esistenza di istanze di Condonio edilizio ex L. 47/85 e di vincoli come richiesto dal quesito formulato.



- In ottemperanza all'incarico affidato, lo scrivente ha effettuato tutte le ulteriori operazioni necessarie per l'espletamento della presente.

**Premesso quanto precede**

Il sottoscritto geom. Luca Montagnoli, in base ai dati acquisiti ed in seguito elaborati, ha redatto la presente relazione tecnica estimativa, che ha ritenuto articolare nei seguenti capitoli essenziali:

- 1. Dati catastali;
- 2. Descrizione sintetica;
- 3. Descrizione analitica;
- 4. Stato di possesso;
- 5. Formalità, vincoli e oneri;
- 6. Provenienza e Precedenti proprietari nel ventennio;
- 7. Situazione urbanistica;
- 8. Conformità Catastale;
- 9. Valutazione;
- 10. Formazione dei lotti;
- 11. Allegati;

**1. Dati catastali**

I diritti pignorati, come da Atto di Pignoramento immobiliare dell' [REDACTED] [REDACTED] epositato nel fascicolo della procedura, sono costituiti da:

*diritti di piena proprietà per l'intero spettanti a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per la quota di 1/1, su Unità Immobiliari censite al **Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Perugia come segue:***

- **Foglio 97, particella 1282, sub. 113, - Piano terra, Categ. A/2, Vani 7, Classe 5 - Rendita €.** 542,28;
- **Foglio 97, particella 1289, unità graffata alla precedente;**
- **Foglio 97, particella 1282, sub. 8, - Piano primo sottostrada, Categ. C/6, MQ.15, Classe 4 - Rendita €.** 19,37;
- **Foglio 97, particella 1282, sub. 81 – Piano secondo, categ. A/2, Vani 6,5, Classe 5 - Rendita €.** 503,55;
- **Foglio 97, particella 1282, sub. 54 - Piano primo sottostrada, categ. C/6, MQ.15, Classe 4 - Rendita €.** 19,37 ;



- **Foglio 97, particella 1282, sub. 18** - Piano primo sottostrada, categ. C/6 MQ.15, Classe 4 - Rendita €. 19,37;
- **Foglio 97, particella 1282, sub. 79** - Piano primo, categ. A/2, Vani 3,5, Classe 5 - Rendita €. 271,14.

(All. n. 3 – visure catastali).

Confini per tutte le Unità Immobiliari:

- le abitazioni confinano con vano scale, proprietà di terzi e muri perimetrali;
- i garage confinano con corsia condominiale, proprietà di terzi e muri perimetrali.

Per l'individuazione dei beni oggetto di perizia si allegano le planimetrie catastali delle unità immobiliari rilasciate dall'Agenzia del Territorio di Perugia (All. n. 4 – planimetrie catastali).

## **2. Descrizione sintetica**

Unità immobiliare di civile abitazione, (**Foglio 97, particella 1282, sub. 113 graffata con la particella 1289**, - Piano terra, Categoria A/2, Vani 7, Classe 5) posta al Piano terra di palazzina plurifamiliare sita in Perugia Località Ponte Pattoli (PG), Via Benedetto Croce, n. 19, costituita da appartamento di ingresso, soggiorno - pranzo, angolo cottura, tre camere, due bagni, ampio terrazzo con piccola corte adibita a giardino annessa; unità immobiliare adibita a garage (**Foglio 97, particella 1282, sub. 8**, - Piano primo sottostrada, categoria C/6, MQ.15, Classe 4) al Piano primo sottostrada e diritti di comproprietà pro-quota che alla suddetta unità immobiliare competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione, sono da ritenersi comuni.

Unità immobiliare di civile abitazione, (**Foglio 97, particella 1282, sub. 81** – Piano secondo, categoria A/2, V.6,5, Classe 5) posta al Piano secondo di palazzina plurifamiliare sita in Perugia Località Ponte Pattoli (PG), Via Benedetto Croce, n. 19, costituita da appartamento di ingresso, soggiorno e cucina con terrazzo, tre camere, due bagni; unità immobiliare adibita a garage (**Foglio 97, particella 1282, sub. 54**, - Piano primo sottostrada, categoria C/6, MQ.15, Classe 4) al Piano primo sottostrada e diritti di comproprietà pro-quota che alla suddetta unità immobiliare competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione, sono da ritenersi comuni.

Unità immobiliare di civile abitazione, (**Foglio 97, particella 1282, sub. 79** – Piano primo, categoria A/2, Vani 3,5, Classe 5) posta al Piano primo di palazzina plurifamiliare sita in Perugia Località Ponte Pattoli (PG), Via Benedetto Croce, n. 31, costituita da



appartamento di ingresso soggiorno con angolo cottura e terrazzo, due camere, un bagno; unità immobiliare adibita a garage (**Foglio 97, particella 1282, sub. 18, - Piano primo sottostrada, categoria C/6, MQ.15, Classe 4**) al Piano primo sottostrada e diritti di comproprietà pro-quota che alla suddetta unità immobiliare competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione, sono da ritenersi comuni.

Sono inoltre da considerare Comuni a tutte Unità Immobiliari della Particella 1282 le Particelle 1285, 1288, 1321, 1323

La palazzina insiste su area identificata al Catasto Terreni di Perugia al Foglio n. 97, particella n. 1282 – Qualità Ente Urbano - Superficie mq 1690. (All. n. 5 – Estratto di Mappa).

### **3. Descrizione analitica**

L'immobile oggetto di stima si trova in una zona centrale di Ponte Pattoli, caratterizzata prevalentemente da edifici residenziali plurifamiliari, ben servita da attività commerciali, servizi pubblici e infrastrutture ed altri servizi di urbanizzazione primaria e secondaria nelle immediate vicinanze.

L'intero edificio che comprende le unità immobiliari sopra descritte, è costituito da tre palazzine cielo-terra con le stesse caratteristiche, disposte su cinque piani fuori terra ed un'interrato che le collega tutte, con vari accessi e con più scale ed ogni palazzina ha l'ascensore. Per ogni palazzina i piani terra, primo, secondo e terzo sono composti da 4 appartamenti a piano, mentre al piano quarto ci sono solo due appartamenti. Pertanto sopra riportato, ogni palazzina ci sono 18 appartamenti di complessivi 54 appartamenti, 54 garage. Gli accessi alle unità immobiliari avvengono dalle corti comuni (All. n. 5 Elaborato Planimetrico).

La costruzione dei fabbricati è stata ultimata nel 2010, risulta censito come primo accatastamento il 24 febbraio 2010.

Lo stesso ha una struttura portante in Cemento Armato e solai interpiano in latero-cemento. discendenti pluviali in rame. Le facciate intonacate e tinteggiate.

Il vano scala comune è dotato di portoncino di accesso in alluminio, pavimentazione della scala in marmo, pareti intonacate e tinteggiate.

Nel complesso, esternamente, il fabbricato si trova in condizioni generali di manutenzione buone (foto da n. 1 a n. 4 e n. 38 e 39 All. n. 9)



L'appartamento al Piano terra, (*Foglio 97, particella 1282, sub. 113*) avente un'altezza utile interna di m 2,70 circa, è dotato di portoncino d'accesso in legno, pavimentazione per tutta l'estensione dell'appartamento con piastrelle di gres porcellanato e nei bagni in piastrelle di ceramica, le finestre sono in legno con vetro camera e protette da avvolgibili, le porte interne di legno tamburato impiallacciato, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

La terrazza, dotata di parapetto in muratura con pavimentata con piastrelle in gres porcellanato da accesso alla corte esclusiva.

La terrazza e le finestre sopra descritte si affacciano sui lati Est e Nord del fabbricato, rispettivamente su area privata con distacco su fabbricato in costruzione, e distacco su fabbricati ad uso abitativo.

L'appartamento al Piano secondo, (*Foglio 97, particella 1282, sub. 81*) avente un'altezza utile interna di m 2,70 circa, è dotato di portoncino d'accesso in legno, pavimentazione per tutta l'estensione dell'appartamento in parquet e nei bagni in piastrelle di ceramica, le finestre sono in legno con vetro camera e protette da avvolgibili, le porte interne di legno tamburato impiallacciato, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

La terrazza, dotata di parapetto in muratura con pavimentazione con piastrelle in gres porcellanato.

La terrazza e le finestre sopra descritte si affacciano sui lati Est e Nord del fabbricato, rispettivamente su area privata con distacco su fabbricato in costruzione, e distacco su fabbricati ad uso abitativo.

L'appartamento al Piano primo, (*Foglio 97, particella 1282, sub. 79*) avente un'altezza utile interna di m 2,70 circa, è dotato di portoncino d'accesso in legno, pavimentazione per tutta l'estensione dell'appartamento in gress porcellanato, le finestre sono in legno con vetro camera e protette da avvolgibili, le porte interne di legno tamburato impiallacciato, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

La terrazza, dotata di parapetto in muratura con pavimentazione con piastrelle in gres porcellanato.

La terrazza e le finestre sopra descritte si affacciano sui lati Ovest e Sud del fabbricato, rispettivamente su strada condominiale e distacco su fabbricati ad uso abitativo.

Gli immobili sono dotati dei seguenti impianti tecnologici: elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento autonomo con terminali in alluminio, alimentato a gas metano con caldaia murale posta all'esterno nella terrazza, video-citofonico e fognario, dei quali non è stata reperita alcuna certificazione di conformità; è stato dichiarato la funzionalità.



Le condizioni e lo stato di manutenzione sono buone.

Per quanto riguarda i garages al piano primo sottostrada aventi un'altezza utile interna di m 2,47 circa, dotati di porta basculante d'accesso in ferro dalla corsia comune, hanno pavimentazione in cemento e pareti con muratura non intonacati e soffitto tinteggiato.

Per quanto sopra descritto e per maggiore esaustività circa le caratteristiche costruttive del fabbricato e le finiture, si rimanda alla documentazione fotografica (All. n. 9).

#### **4. Stato di possesso**

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Perugia - Ufficio Territoriale di Perugia competente per la zona, è stato riscontrato quanto segue:

– **alla data odierna, con riferimento alla particella indicate nell'istanza, (Foglio 97, particella 1282, sub. 79 e sub 18) il soggetto, [REDACTED] risulta (in qualità di dante causa) nel seguente contratto di locazione:**

CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 2727 SERIE 3T

CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: T3E18T002727000OF

STIPULATO IL 01/12/2018 E REGISTRATO IL 07/12/2018

PRESSO L'UFFICIO DI DPPG UT FOLIGNO

RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: [REDACTED]

**RELATIVO A: L1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO**

DATI DEL CONTRATTO:

DURATA DAL 01/12/2018 AL 30/11/2022

**(N.PAG. 2 N. FOGLI 0 N.COPIE 2)**

CORRISPETTIVO ANNUO EURO 3.000

CONTRATTO OGGETTO DI PROROGA FINO AL 30/11/2026

– **Si segnali inoltre la registrazione di un contratto scaduto nel 2026 relativo alle particelle (Foglio 97, particella 1282, sub. 81 e sub 54):**

CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 876 SERIE 3T

CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: T3E18T000876000WE

STIPULATO IL 16/04/2018 E REGISTRATO IL 17/04/2018

PRESSO L'UFFICIO DI DPPG UT FOLIGNO

RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: [REDACTED]

**RELATIVO A: L1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO**



**DATI DEL CONTRATTO:**

DURATA DAL 01/05/2018 AL 30/04/2022

(N.PAG. 2 N.FOGLI 0 N.COPIE 2)

CORRISPETTIVO ANNUO EURO 4.200

**CONTRATTO OGGETTO DI PROROGA FINO AL 30/04/2026.**

Per le altre unità immobiliari, come da attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate, non sono risultati contratti registrati opponibili alla procedura (All. n. 6 – Attestazione rilasciato dall'Agenzia delle Entrate).

Al momento del sopralluogo, tutte le unità immobiliari risultavano occupate e l'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia, che ne detiene la custodia ne ha preso atto, come da verbali allegato (All. n. 2).

**5. Formalità, vincoli e oneri**

Dalla documentazione ex art. 567 c.p.c. aggiornata al 27/02/2026 risultano:

**Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- Nessuno

**Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura**

Trascrizioni:

- **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Fino Maria Luigia del 9 agosto 2007** repertorio n. **238479/12607** ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Perugia** in data **10 agosto 2007** al numero generale **27427** e al numero particolare **7336** a favore di **Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a.** con sede in **Siena** C.F. **00884060526**, domicilio ipotecario eletto in **Siena, Piazza Salimbeni, N.3**, per capitale di € 7.500.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 15.000.000,00, a carico di [REDACTED] con sede in **Foligno (PG)** C.F. [REDACTED] per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà** su **NCT Foglio 97 Particella 102, NCT Foglio 97 Particella 478, NCT Foglio 97 Particella 594** siti nel comune di **Perugia**. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 19 marzo 2010 ai nn. 7243/1403 di frazionamento in quota
- Frazione € 100.000,00 (€ 50.000,00)
- Foglio 97 Particella 1281 Subalterno 15
- Foglio 97 Particella 1281 Subalterno 6
- Frazione € 120.000,00 (€ 60.000,00)
- Foglio 97 Particella 1281 Subalterno 19



- Foglio 97 Particella 1281 Subalterno 8
- Frazione € 170.000,00 (€ 85.000,00)
- Foglio 97 Particella 1281 Subalterno 21
- Foglio 97 Particella 1281 Subalterno 10
- Frazione € 120.000,00 (€ 60.000,00)
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 112
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 9
- Frazione € 150.000,00 (€ 75.000,00)
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 79
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 18
- Frazione € 160.000,00 (€ 80.000,00)
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 91
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 19
- Frazione € 140.000,00 (€ 70.000,00)
- Foglio 97 Particella 1275 Subalterno 22
- Foglio 97 Particella 1275 Subalterno 12
- Frazione € 140.000,00 (€ 70.000,00)
- Foglio 97 Particella 1275 Subalterno 26
- Foglio 97 Particella 1275 Subalterno 15
- Frazione € 280.000,00 (€ 140.000,00)
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 69
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 55
- Frazione € 320.000,00 (€ 160.000,00)
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 104
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 48
- Frazione € 200.000,00 (€ 100.000,00)



- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 105
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 49
- Frazione € 140.000,00 (€ 70.000,00)
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 67
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 27
- Frazione € 130.000,00 (€ 65.000,00)
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 76
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 21
- Frazione € 160.000,00 (€ 80.000,00)
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 88
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 34
- Frazione € 260.000,00 (€ 130.000,00)
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 90
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 20
- Frazione € 160.000,00 (€ 80.000,00)
- Foglio 97 Particella 1275 Subalterno 21
- Foglio 97 Particella 1275 Subalterno 5
- Frazione € 190.000,00 (€ 95.000,00)
- Foglio 97 Particella 1281 Subalterno 20
- Frazione € 100.000,00 (€ 50.000,00)
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 117
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 24
- Frazione € 100.000,00 (€ 50.000,00)
- Foglio 97 Particella 1275 Subalterno 25
- Foglio 97 Particella 1275 Subalterno 8
- Frazione € 100.000,00 (€ 50.000,00)



- Foglio 97 Particella 1275 Subalterno 29
- Foglio 97 Particella 1275 Subalterno 11
- Frazione € 280.000,00 (€ 140.000,00)
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 77
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 22
- Frazione € 280.000,00 (€ 140.000,00)
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 78
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 23
- Frazione € 280.000,00 (€ 140.000,00)
- Foglio 97 Particella 1281 Subalterno 26
- Frazione € 280.000,00 (€ 140.000,00)
- Foglio 97 Particella 1281 Subalterno 27
- Frazione € 240.000,00 (€ 120.000,00)
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 113, graffato con Foglio 97 Particella 1289
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 8
- Frazione € 240.000,00 (€ 120.000,00)
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 70
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 7
- Frazione € 240.000,00 (€ 120.000,00)
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 81
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 54
- Frazione € 240.000,00 (€ 120.000,00)
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 82
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 5
- Frazione € 240.000,00 (€ 120.000,00)
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 94



- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 52
- Frazione € 3.920.000,00 (€ 1.960.000,00)
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 115, graffato con Foglio 97 Particella 1286
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 116, graffato con Foglio 97 Particella 1287
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 114
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 63
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 72
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 73
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 74
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 75
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 84
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 85
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 86
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 87
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 96
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 97
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 98
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 99
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 106
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 107
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 10
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 11
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 12
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 13
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 14
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 15



- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 16
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 17
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 43
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 42
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 41
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 40
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 39
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 38
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 37
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 36
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 46
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 47
- Frazione € 260.000,00 (€ 130.000,00)
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 65, graffato con Foglio 97 Particella 1283
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 25
- Frazione € 260.000,00 (€ 130.000,00)
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 66, graffato con Foglio 97 Particella 1284
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 26
- Frazione € 280.000,00 (€ 140.000,00)
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 89
- Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 35
- Frazione € 320.000,00 (€ 160.000,00)
- Foglio 97 Particella 1275 Subalterno 16, graffato con Foglio 97 Particella 1276
- Frazione € 320.000,00 (€ 160.000,00)
- Foglio 97 Particella 1275 Subalterno 17
- Frazione € 220.000,00 (€ 110.000,00)



- Foglio 97 Particella 1275 Subalterno 19
- Foglio 97 Particella 1275 Subalterno 7
- Frazione € 280.000,00 (€ 140.000,00)
- Foglio 97 Particella 1275 Subalterno 20
- Foglio 97 Particella 1275 Subalterno 6
- Frazione € 280.000,00 (€ 140.000,00)
- Foglio 97 Particella 1275 Subalterno 23
- Foglio 97 Particella 1275 Subalterno 10
- Frazione € 280.000,00 (€ 140.000,00)
- Foglio 97 Particella 1275 Subalterno 24
- Foglio 97 Particella 1275 Subalterno 9
- Frazione € 300.000,00 (€ 150.000,00)
- Foglio 97 Particella 1275 Subalterno 30
- Foglio 97 Particella 1275 Subalterno 14
- Frazione € 300.000,00 (€ 150.000,00)
- Foglio 97 Particella 1275 Subalterno 31
- Foglio 97 Particella 1275 Subalterno 13
- Frazione € 2.420.000,00 (€ 1.210.000,00)
- Foglio 97 Particella 1293 Subalterno 32
- Foglio 97 Particella 1293 Subalterno 2
- Foglio 97 Particella 1293 Subalterno 3
- Foglio 97 Particella 1293 Subalterno 4
- Foglio 97 Particella 1293 Subalterno 5
- Foglio 97 Particella 1293 Subalterno 6
- Foglio 97 Particella 1293 Subalterno 7
- Foglio 97 Particella 1293 Subalterno 9



- Foglio 97 Particella 1293 Subalterno 10
- Foglio 97 Particella 1293 Subalterno 11
- Foglio 97 Particella 1293 Subalterno 12
- Foglio 97 Particella 1293 Subalterno 13
- Foglio 97 Particella 1293 Subalterno 14
- Foglio 97 Particella 1293 Subalterno 15
- Foglio 97 Particella 1293 Subalterno 16
- Foglio 97 Particella 1293 Subalterno 17
- Foglio 97 Particella 1293 Subalterno 18
- Foglio 97 Particella 1293 Subalterno 19
- Foglio 97 Particella 1293 Subalterno 20
- Foglio 97 Particella 1293 Subalterno 21
- Foglio 97 Particella 1293 Subalterno 22
- Foglio 97 Particella 1293 Subalterno 23
- Foglio 97 Particella 1293 Subalterno 24
- Foglio 97 Particella 1293 Subalterno 25
- Foglio 97 Particella 1293 Subalterno 26
- Foglio 97 Particella 1293 Subalterno 27
- Foglio 97 Particella 1293 Subalterno 28
- Foglio 97 Particella 1293 Subalterno 29
- Foglio 97 Particella 1293 Subalterno 8
- In data 17 ottobre 2007 al n. 6003 di erogazione parziale
- In data 6 febbraio 2008 al n. 908 di erogazione parziale
- In data 18 aprile 2008 al n. 2592 di erogazione parziale
- In data 20 agosto 2008 al n. 4316 di erogazione parziale
- In data 12 settembre 2008 al n. 4773 di erogazione parziale



- In data 7 novembre 2008 al n. 6028 di erogazione parziale
- In data 2 febbraio 2009 al n. 405 di erogazione parziale
- In data 3 aprile 2009 al n. 1372 di erogazione parziale
- In data 8 luglio 2009 al n. 2802 di erogazione parziale
- In data 18 agosto 2009 al n. 3375 di erogazione parziale
- In data 30 ottobre 2009 al n. 4741 di erogazione parziale
- - In data 2 febbraio 2010 al n. 432 di erogazione parziale
- In data 19 marzo 2010 al n. 1402 di erogazione a saldo
- In data 19 marzo 2010 al n. 1404 di restrizione di beni
- In data 19 maggio 2010 al n. 2381 di restrizione di beni
- In data 5 luglio 2010 al n. 3134 di restrizione di beni
- In data 26 luglio 2010 al n. 3565 di restrizione di beni
- In data 29 luglio 2010 al n. 3640 di restrizione di beni
- In data 31 agosto 2010 al n. 3967 di restrizione di beni
- In data 1 ottobre 2010 al n. 4420 di restrizione di beni
- In data 11 novembre 2010 al n. 5044 di restrizione di beni
- In data 16 novembre 2010 al n. 5158 di restrizione di beni
- In data 17 dicembre 2010 al n. 5616 di restrizione di beni
- In data 19 gennaio 2011 al n. 269 di restrizione di beni
- In data 7 dicembre 2018 al n. 4814 di restrizione di beni
- In data 4 maggio 2023 al n. 2461 di restrizione di beni
- In data 6 dicembre 2023 al n. 5685 di restrizione di beni
- In data 19 febbraio 2024 al n. 823 di restrizione di beni
- In data 9 dicembre 2024 al n. 4467 di restrizione di beni
- Comunicazione n° 1937 del 22 giugno 2012 di estinzione parziale avvenuta il 5 maggio 2010.



Cancellazione parziale eseguita in data 25 giugno 2012

- Comunicazione n° 1938 del 22 giugno 2012 di estinzione parziale avvenuta il 29 dicembre 2010.

Cancellazione parziale eseguita in data 25 giugno 2012

- Comunicazione n° 1939 del 22 giugno 2012 di estinzione parziale avvenuta il 2 luglio 2010.

Cancellazione parziale eseguita in data 25 giugno 2012

- Comunicazione n° 1940 del 22 giugno 2012 di estinzione parziale avvenuta il 13 dicembre 2010.

Cancellazione parziale eseguita in data 25 giugno 2012

- Comunicazione n° 1941 del 22 giugno 2012 di estinzione parziale avvenuta il 29 dicembre 2010.

Cancellazione parziale eseguita in data 25 giugno 2012

- Comunicazione n° 1942 del 22 giugno 2012 di estinzione parziale avvenuta il 29 dicembre 2010.

Cancellazione parziale eseguita in data 25 giugno 2012

- Comunicazione n° 1943 del 22 giugno 2012 di estinzione parziale avvenuta il 29 dicembre 2010.

Cancellazione parziale eseguita in data 25 giugno 2012

- Comunicazione n° 1944 del 22 giugno 2012 di estinzione parziale avvenuta il 29 dicembre 2010.

Cancellazione parziale eseguita in data 25 giugno 2012

- Comunicazione n° 1947 del 22 giugno 2012 di estinzione parziale avvenuta il 27 settembre 2010.

Cancellazione parziale eseguita in data 25 giugno 2012

- Comunicazione n° 1948 del 22 giugno 2012 di estinzione parziale avvenuta il 29 dicembre 2010.

Cancellazione parziale eseguita in data 25 giugno 2012

- Comunicazione n° 1949 del 22 giugno 2012 di estinzione parziale avvenuta il 29 dicembre 2010.

Cancellazione parziale eseguita in data 25 giugno 2012



- Comunicazione n° 1950 del 22 giugno 2012 di estinzione parziale avvenuta il 29 dicembre 2010.

Cancellazione parziale eseguita in data 25 giugno 2012

- Comunicazione n° 1951 del 22 giugno 2012 di estinzione parziale avvenuta il 3 agosto 2010.

Cancellazione parziale eseguita in data 25 giugno 2012

- Comunicazione n° 1952 del 22 giugno 2012 di estinzione parziale avvenuta il 29 dicembre 2010.

Cancellazione parziale eseguita in data 25 giugno 2012

- Comunicazione n° 1954 del 22 giugno 2012 di estinzione parziale avvenuta il 10 novembre 2010.

Cancellazione parziale eseguita in data 25 giugno 2012

- Comunicazione n° 1955 del 22 giugno 2012 di estinzione parziale avvenuta il 23 settembre 2010.

Cancellazione parziale eseguita in data 25 giugno 2012

- Comunicazione n° 1956 del 22 giugno 2012 di estinzione parziale avvenuta il 29 dicembre 2010.

Cancellazione parziale eseguita in data 25 giugno 2012

- Comunicazione n° 1957 del 22 giugno 2012 di estinzione parziale avvenuta il 17 giugno 2010.

Cancellazione parziale eseguita in data 25 giugno 2012

- Comunicazione n° 1958 del 22 giugno 2012 di estinzione parziale avvenuta il 29 dicembre 2010.

Cancellazione parziale eseguita in data 25 giugno 2012

- Comunicazione n° 2101 del 6 luglio 2012 di estinzione parziale avvenuta il 20 luglio 2010.

Cancellazione parziale eseguita in data 9 luglio 2012

- Comunicazione n° 187 del 11 gennaio 2013 di estinzione parziale avvenuta il 18 dicembre 2012.

Cancellazione parziale eseguita in data 18 gennaio 2013



- Comunicazione n° 920 del 26 marzo 2021 di estinzione parziale avvenuta il 3 marzo 2021.

Cancellazione parziale eseguita in data 6 aprile 2021

- Comunicazione n° 799 del 7 marzo 2025 di estinzione parziale avvenuta il 17 febbraio 2025.

Cancellazione parziale eseguita in data 20 marzo 2025

- Comunicazione n° 2640 del 29 agosto 2025 di estinzione parziale avvenuta il 14 luglio 2025.

Cancellazione parziale eseguita in data 29 agosto 2025.

- **Verbale Di Pignoramento Immobili** atto Uff. Giud. Corte D'appello Di Perugia del 16 febbraio 2026 repertorio n. 287 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 27 febbraio 2026 al numero generale 5832 e al numero particolare 4249 a favore di Amcoasset Management Company S.p.a. con sede in Milano C.F. 05828330638, domicilio ipotecario eletto in Sovime Srl Per Amco Spa Piazza G.bovio, 22 80133 Napoli, a carico di [REDACTED] con sede in [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 113 graffato con Foglio 97 Particella 1289, NCEU Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 8, NCEU Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 81, NCEU Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 54, NCEU Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 18, NCEU Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 79 siti nel comune di Perugia.

-

### **Oneri condominiali**

Per gli immobili pignorati, facenti parte del Condominio “Via Benedetto Croce,”, l’Amministratore pro-tempore [REDACTED] ha comunicato che **ci sono pagamenti insoluti** registrati negli ultimi anni:

- Per i Sub. 113 e 8 al 31/12/2025 l’importo a consuntivo per le spese condominiali risulta di €. 2378,39 e le spese di gestione ordinarie per i primi sei mesi dell’anno 2026 è di € 275,06;
- Per i Sub. 81 e 54 al 31/12/2025 l’importo a consuntivo per le spese condominiali risulta di €. 2212,76 e le spese di gestione ordinarie per i primi sei mesi dell’anno 2026 è di € 364,40;
- Per i Sub. 79 e 18 al 31/12/2025 l’importo a consuntivo per le spese condominiali risulta di €. 1393,50 e le spese di gestione ordinarie per l’anno 2026 è di € 236,34;



No sono previste spese straordinarie per l'anno in corso. (All. n. 10 – schema Amministratore di Condominio).

#### **6. Provenienza e Precedenti proprietari nel ventennio**

Al momento del pignoramento gli immobili sopra descritti risultavano catastalmente così intestati:

**in Comune amministrativo e censuario di PERUGIA (PG),**

Il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune:

- Abitazioni di tipo civile di categoria A/2 alla Via Benedetto Croce n. SNC, di vani 7 riportato nel NCEU al **Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 113** graffato alla **Particella 1289**, rendita € 542,28
- Rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria C/6 alla Via Benedetto Croce n. SNC di mq 15 riportato nel NCEU al **Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 18**, rendita € 19,37
- Rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria C/6 alla Via Benedetto Croce n. SNC di mq 15 riportato nel NCEU al **Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 54**, rendita € 19,37
- Abitazioni di tipo civile di categoria A/2 alla Via Benedetto Croce n. SNC, di vani 3,5 riportato nel NCEU al **Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 79**, rendita € 271,14
- Rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria C/6 alla Via Benedetto Croce n. SNC di mq 15 riportato nel NCEU al **Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 8**, rendita € 19,37
- Abitazioni di tipo civile di categoria A/2 alla Via Benedetto Croce n. SNC, di vani 6,5 riportato nel NCEU al **Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 81**, rendita € 503,55

**Attuale Proprietario:**

\_\_\_\_\_ per i  
diritti pari a 1/1 di **piena proprietà**.

Si rileva atto pubblico notarile di mutamento di denominazione o ragione sociale del Notaio **Boemi Giuseppe** del **23 aprile 2013** repertorio n. **54720/15622** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Perugia** in data **2 maggio 2013** al numero di registro generale **10573** e numero di registro particolare **7547** a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ per i diritti pari a 1/1 di **piena proprietà** e contro \_\_\_\_\_ con sede in **Foligno (PG)** C.F. \_\_\_\_\_ per i diritti pari a 1/1 di **piena proprietà** degli immobili siti nel comune di **Perugia**.



A [REDACTED] con sede in [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di **piena proprietà** gli immobili NCEU Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 113 graffato con Foglio 97 Particella 1289, NCEU Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 8, NCEU Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 81, NCEU Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 54, NCEU Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 78, NCEU Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 23, NCEU Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 79, NCEU Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 18, NCEU Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 88, NCEU Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 34 sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio **Anedda Angioy Paolo Efisio** del **25 novembre 2010** repertorio n. **181588/11631** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Perugia** in data **26 novembre 2010** al numero di registro generale **31446** e numero di registro particolare **19187** da [REDACTED] con sede in [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di **piena proprietà** degli immobili siti nel comune di **Perugia**.

A [REDACTED] con sede in [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di **piena proprietà** l'immobile NCT Foglio 97 Particella 102, soppresso che genera l'ente urbano alla Particella 1282 su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura, è pervenuto per atto di compravendita del Notaio **Pecchioli Leonardo** del **2 dicembre 1993** repertorio n. **261794** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Perugia** in data **6 dicembre 1993** al numero di registro generale **21320** e numero di registro particolare **15524** da [REDACTED] con sede in **Arezzo C.F.** [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di **piena proprietà** dell'immobile sito nel comune di **Perugia**.

### **7. Situazione urbanistica.**

Nel Piano Regolatore del Comune di Perugia, l'immobile ricade in area classificata come "ZONE PREVALEMENTEMENTE RESIDENZIALI - disciplinate da piani attuativi già approvati o convenzionati - Cn", di cui all'art. 123 del TUNA. (All. n. 7).

In riferimento agli immobile siti nel Comune di Perugia, Via Benedetto Croce, sono emersi i seguenti titoli autorizzativi edilizi.

Piano Attuativo (Lottizzazione)

- progetto presentato il 01/03/1994 prot. N. 015105,
- approvato D.C.C. n. 174 del 09/12/1998,
- convenzione urbanistica a rogito Notaio Brunelli in Perugia stipulata il 26/02/1999 repertorio 70466/17654 registrata a Perugia il 18/03/1999 al n. 1159 ed ivi trascritta il 26/03/1999 al n. 4076.

Piano Attuativo (Lottizzazione) — Variante

- presentato il 24/05/2007 prot. n. 0093603 e ss.ii.,
- adottato con D.C.C. n. 107 del 20/04/2009,



- approvato con D.C.C. n. 48 del 05/10/2009,
- convenzione urbanistica a rogito Notaio Brunelli in Perugia stipulata il 03/12/2009 repertorio 117105/36237 registrata a Perugia il 14/12/2009 al n. 20082 ed ivi trascritta in pari data al n. 20537.

**Permessi di Costruire — Blocco 2-3-4**

- progetto presentato il 26/04/2005 prot. n. 69425 e ss.ii. (pratica n. 1403/2005),
  - parere favorevole della Commissione Edilizia Integrata in data 11/07/2005,
  - istanza per riattivazione P.d.C. Del 24/11/2006 (pratica n. 4387/2006).
  - Permesso di Costruire n. 164 del 20/02/2007,
  - progetto di variante definitiva presentato il 19/11/2009 (pratica n. 4100/2009),
  - parere favorevole della C.C.Q.A.P. in data 11/01/2010,
  - parere favorevole Soprintendenza BB.AA. prot. n. 34.19.07 del 12/03/2010,
  - Autorizzazione Paesaggistica n. 55 del 25/03/2010
  - Permesso di Costruire n. 271 del 19/04/2010
  - Permesso di Costruire a Sanatoria n. 491 del 28/06/2010
  - istanza Agibilità prot. n. 99066 del 24/05/2010 n. 330
  - Prot. 196355 / 2022 Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata Superbonus (CILAS) VIA BENEDETTO CROCE Civico: 19
  - Prot. 196130 / 2022 Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata Superbonus (CILAS) VIA BENEDETTO CROCE Civico: 31
- (All. n. 8 Precedenti edilizi).

**8. Conformità catastale.**

Le planimetrie degli immobile pignorati, depositate presso l'Agenzia delle Entrate, al Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Perugia, del Comune di Perugia al:

**Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 8,**

**Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 18,**

**Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 54,**

**Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 79,**



**Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 81,**

**tutte con Protocollo PG0410602 del 03/12/2009**

**Foglio 97 Particella 1282 Subalterno 113 graffato con Foglio 97 Particella 1289,**

con Protocollo PG056558 del 24/02/2010 sono conformi allo stato dei luoghi rilevato.  
(All. n. 4)

## **9. Valutazione.**

Per la determinazione del prezzo base di vendita del bene immobile in questione, lo scrivente ha ritenuto opportuno preferire il valore desunto dal criterio di stima sintetico comparativo, in altre parole per confronto con il valore di vendita di immobili analoghi per tipologia e consistenza.

### **– Stima sintetico comparativa**

La “*stima sintetico comparativa*” consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella medesima zona ovvero zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Lo scrivente, quindi, si è documentato sui valori a mq. applicati da esperti del settore immobiliare della zona, su quelli riportati nelle pubblicazioni specializzate e inoltre ha considerato le caratteristiche di abitazione di tipo civile della costruzione, e le caratteristiche residenziali della zona in cui è ubicata l’unità immobiliare.

### **– Calcolo delle consistenze**

Per l’applicazione dei criteri di stima di cui sopra, si è proceduto alla determinazione della **Superficie Lorda Vendibile** ovvero della **Superficie Commerciale**, sulla base della configurazione e delle misure rilevate in loco. Secondo la consuetudine del mercato degli immobili, *per superficie lorda vendibile s’intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali fino ad uno spessore massimo di cm. 50 ed al lordo del 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti con altre proprietà fino ad uno spessore massimo di cm. 25.* (cfr.: D.P.R. n. 138/98, all. C. – “Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”; Per quanto riguarda la superficie a soffitta viene tenuto conto anche



dell'accesso e per quanto riguarda il garage viene presa in considerazione la dimensione della porta e dell'altezza utile dello stesso.

In conformità a quanto sopra riportato, lo scrivente CTU, considerati complessivamente i coefficienti di differenziazione connessi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di stima, ha ricavato il valore medio di mercato pari a € 900,00/mq di superficie lorda vendibile ovvero di superficie commerciale al quale, tenendo conto dello stato dell'immobile e dell'assenza di garanzia per vizi occulti, per cui si avrà:

| <b>APPARTAMENTO Foglio 97 Part. 1282 Subalterno 113 graffato con la Particella 1289</b> |                        |                   |                                 |                         |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------|---------------------------------|-------------------------|-------------------|
| <b>GARAGE Foglio 97 Part. 1282 Subalterno 8</b>                                         |                        |                   |                                 |                         |                   |
| Destinazione                                                                            | Superficie<br>lorda mq | Coefficiente<br>% | Superficie<br>commerciale<br>mq | Prezzo<br>unitario €/mq | Valore €          |
| Abitazione al p.T                                                                       | 93,14                  | 100               | 93,14                           | 900,00                  | 83.826,00         |
| <b>PERTINENZE</b>                                                                       |                        |                   |                                 |                         |                   |
| Terrazzo<br>(fino alla superficie di 25 mq)                                             | 25                     | 30                | 7,50                            | 900,00                  | 6.750,00          |
| Terrazzo<br>(superficie eccedente i 25 mq)                                              | 22,21                  | 10                | 2,22                            | 900,00                  | 1.998,90          |
| Corte                                                                                   | 46,73                  | 10                | 4,67                            | 900,00                  | 4.205,70          |
| Garage                                                                                  | 14,00                  | 45                | 6,30                            | 900,00                  | 5.670,00          |
|                                                                                         |                        |                   |                                 | <b>Totale</b>           | <b>100.451,70</b> |



| SUPERFICIE CONVENZIONALE e VALORE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA |                        |                   |                                 |                         |                  |
|-------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------|---------------------------------|-------------------------|------------------|
| <b>APPARTAMENTO Foglio 97 Part. 1282 Subalterno 81</b>      |                        |                   |                                 |                         |                  |
| <b>GARAGE Foglio 97 Part. 1282 Subalterno 54</b>            |                        |                   |                                 |                         |                  |
| Destinazione                                                | Superficie<br>lorda mq | Coefficiente<br>% | Superficie<br>commerciale<br>mq | Prezzo<br>unitario €/mq | Valore €         |
| Abitazione al p.T                                           | 94,04                  | 100               | 94,04                           | 900,00                  | 84.636,00        |
| PERTINENZE                                                  |                        |                   |                                 |                         |                  |
| Terrazzo<br>(fino alla superficie di 25 mq)                 | 10,91                  | 30                | 3,27                            | 900,00                  | 2.945,70         |
| Garage                                                      | 15,00                  | 45                | 6,75                            | 900,00                  | 6.075,00         |
|                                                             |                        |                   |                                 | <b>Totale</b>           | <b>93.656,70</b> |

| SUPERFICIE CONVENZIONALE e VALORE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA |                        |                   |                                 |                         |                  |
|-------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------|---------------------------------|-------------------------|------------------|
| <b>APPARTAMENTO Foglio 97 Part. 1282 Subalterno 79</b>      |                        |                   |                                 |                         |                  |
| <b>GARAGE Foglio 97 Part. 1282 Subalterno 18</b>            |                        |                   |                                 |                         |                  |
| Destinazione                                                | Superficie<br>lorda mq | Coefficiente<br>% | Superficie<br>commerciale<br>mq | Prezzo<br>unitario €/mq | Valore €         |
| Abitazione al p.T                                           | 51,04                  | 100               | 51,04                           | 900,00                  | 45.936,00        |
| PERTINENZE                                                  |                        |                   |                                 |                         |                  |
| Terrazzo<br>(fino alla superficie di 25 mq)                 | 7,31                   | 30                | 2,19                            | 900,00                  | 1.973,70         |
| Garage                                                      | 15,50                  | 45                | 6,98                            | 900,00                  | 6.277,50         |
|                                                             |                        |                   |                                 | <b>Totale</b>           | <b>54.187,20</b> |

Il valore di mercato degli immobili pignorati, elaborato secondo la stima sintetico comparativa, alla data odierna è pari ad € 100.451,70 + € 93.656,70 + € 54.187,20 che si



arrotondano ad **€ 100.500,00 + 93.500,00 + 54.000,00 per un TOTALE di € 248.000,00 (Euro Duecentoquarantottomila/00).**

### **10. Formazione dei lotti.**

Considerata la **natura**, la **posizione**, la **tipologia** e la **consistenza** delle unità immobiliari oggetto di stima, nonché la loro **capacità di produrre reddito**, e tenuto conto che una vendita mediante **pubblico incanto** può risultare maggiormente efficace se l'alienazione avviene attraverso una suddivisione funzionale del compendio, **si ritiene che la migliore realizzazione economica possa ottenersi mediante la formazione di**

### **TRE LOTTI**

così meglio identificati:

#### **LOTTO 1**

diritti di piena proprietà su unità immobiliare di civile abitazione, posta al Piano terra di palazzina plurifamiliare sita in Perugia, (PG) Frazione Ponte Pattoli, Via Benedetto Croce, n. 19, costituita da appartamento della superficie commerciale di mq. 107.62 ed altezza utile di m. 2,70 circa composto da ingresso, soggiorno - pranzo, angolo cottura, tre camere, due bagni, ampio terrazzo con piccola corte adibita a giardino annessa;

unità immobiliare adibita a garage al Piano primo sottostrada di mq. 14,00 con altezza utile di m. 2,47 circa e diritti di comproprietà pro-quota che alla suddetta unità immobiliare competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione, sono da ritenersi comuni.

Distinti rispettivamente al Catasto Fabbricati di Perugia Foglio 97, particella 1282, sub. 113 graffato con Foglio 97, Particella 1289, - Piano terra, Categoria A/2, Consistenza Vani 7, Classe 5 Superficie Catastale Totale: 120 mq Totale escluse aree scoperte: 106 mq e Foglio 97, particella 1282, sub. 8, - Piano primo sottostrada, categoria C/6, consistenza mq.15, Classe 4 Superficie Catastale 16 mq. intestati a [REDACTED]

[REDACTED] diritti di piena Proprietà 1/1

Confini:

- l'abitazione confina con vano scale, proprietà di terzi su un lato e muri perimetrali esterni sui restanti lati;



- il garage confina con corsia condominiale, proprietà di terzi su due lati e muro perimetrale esterno sul restante lato.

- **Valore del Lotto 1 - € 100.500,00 (Euro Centomilamilacinquecento/00).**

## **LOTTO 2**

diritti di piena proprietà su unità immobiliare di civile abitazione, posta al Piano Secondo di palazzina plurifamiliare sita in Perugia, (PG) Frazione Ponte Pattoli, Via Benedetto Croce, n. 19, costituita da appartamento della superficie commerciale di mq. 97,31 ed altezza utile di m. 2,70 circa composto da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, terrazzo;

unità immobiliare adibita a garage al Piano primo sottostrada di mq. 15,00 con altezza utile di m. 2,47 circa e diritti di comproprietà pro-quota che alla suddetta unità immobiliare competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione, sono da ritenersi comuni.

Distinti rispettivamente al Catasto Fabbricati di Perugia Foglio 97, particella 1282, sub. 81, - Piano secondo, Categoria A/2, Consistenza Vani 6,5, Classe 5 Superficie Catastale Totale: 111 mq Totale escluse aree scoperte: 108 mq e Foglio 97, particella 1282, sub. 54, - Piano primo sottostrada, categoria C/6, consistenza mq.15, Classe 4 Superficie Catastale 16 mq. intestati a [REDACTED]

[REDACTED] diritti di piena Proprietà 1/1

Confini:

- l'abitazione confina con vano scale, proprietà di terzi su un lato e muri perimetrali esterni sui restanti lati;
- il garage confina con corsia condominiale, proprietà di terzi su due lati e muro perimetrale esterno sul restante lato.

**Valore del Lotto 2 - € 93.500,00 (Euro Novantatremilacinquecento/00).**

## **LOTTO 3**

diritti di piena proprietà su unità immobiliare di civile abitazione, posta al Piano Primo di palazzina plurifamiliare sita in Perugia, (PG) Frazione Ponte Pattoli, Via Benedetto Croce, n. 31, costituita da appartamento della superficie commerciale di mq. 53,23 ed altezza utile di m. 2,70 circa costituita da ingresso soggiorno con angolo cottura e terrazzo, due camere, un bagno

unità immobiliare adibita a garage al Piano primo sottostrada di mq. 15,50 con altezza utile di m. 2,47 circa e diritti di comproprietà pro-quota che alla suddetta unità



immobiliare competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione, sono da ritenersi comuni.

Distinti rispettivamente al Catasto Fabbricati di Perugia Foglio 97, particella 1282, sub. 79, - Piano secondo, Categoria A/2, Consistenza Vani 6,5, Classe 5 Superficie Catastale Totale: 62 mq Totale escluse aree scoperte: 60 mq e Foglio 97, particella 1282, sub. 18, - Piano primo sottostrada, categoria C/6, consistenza mq.15, Classe 4 Superficie Catastale 18 mq. intestati a [REDACTED]

[REDACTED] diritti di piena Proprietà 1/1

Confini:

- l'abitazione confina con vano scale, proprietà di terzi su un lato e muri perimetrali esterni sui restanti lati;
- il garage confina con corsia condominiale su due lati, proprietà di terzi e muro perimetrale esterno sul restante lato.

**Valore del Lotto 3 - € 54.000,00 (Euro Cinquantaquattromila/00).**

Tanto il sottoscritto doveva riferire ad evasione del mandato ricevuto dalla S.V.

Con osservanza.

Perugia, 15.06.2026

Il CTU

*Geom. Luca Montagnoli*

### **11. ELENCO DEGLI ALLEGATI**

- 1) Raccomandata R.R. "inizio operazioni peritali";
- 2) Relazione di accesso IVG;
- 3) Visure catastali;
- 4) Planimetrie catastali unità immobiliari;
- 5) Estratto di mappa Catasto Terreni;
- 6) Attestazione Agenzia delle Entrate;
- 7) Estratto di Piano Regolatore Generale;
- 8) Precedenti Edilizi;
- 9) Documentazione fotografica;
- 10) Schema Amministratore spese condominiali
- 11) Visure ipotecarie aggiornate.

