Liquidazione Controllata dei beni n. 1/2026 CCII

(ai sensi art. 68 D.Lgs. n. 14/2019)

RELAZIONE PERITALE

Francesco Masciarelli Architetti
Via Ballarini 15 06073 Corciano, PG, Italy Tel +39 075 7827333 Fax +39 075 7827334 info@architettomasciarelli.com www.architettomasciarelli.com

AERIS associato

Sommario

Tribunale civile di Perugia 0

Sommario 1

1 Introduzione 2

2 Iter delle operazioni 2

3 Relazione Peritale 3

3.1 Esatta individuazione dei beni 3

3.2 Descrizione sintetica dei beni 4

3.2.1 Cespite 1 (Immobili 1, 2).....4

3.3 Verifica titolo di proprietà, eventuali diritti di comproprietà o altri diritti parziali5

3.4 Stato di possesso dei beni.....6

3.5 Individuazione esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene...7

3.5.1 Oneri che resteranno a carico dell'acquirente.....7

3.5.2 Oneri cancellati o non opponibili all'acquirente 7

3.6 Individuazione precedenti proprietari 8

3.7 Verifica regolarità edilizia, urbanistica e catastale.....8

3.8 Opportunità di vendita in uno o più lotti.....10

3.9 Descrizione analitica dei lotti 11

3.9.1 LOTTO 1 11

3.10 Valore di mercato degli immobili.....11

3.10.1 LOTTO 1 12

4 Conclusioni.....13

5 Allegati 14

1 Introduzione

Il giorno 07 marzo 2026, l'Ill.ma Giudice Delegata Dott.ssa Teresa GIARDINO, su richiesta del Liquidatore Avvocata Roberta GUBBIOTTI, nominava il sottoscritto Arch. Francesco Masciarelli nella Liquidazione Controllata dei beni ai sensi dell'art. 68 D.Lgs. n. 14/2019 n. 1/2026 CCII - quale Perito Estimatore della quota di un mezzo in regime di separazione del diritto di piena proprietà sui beni di seguito descritti ai numeri 1. 2.

2 Iter delle operazioni

In adempimento all'incarico ricevuto il sottoscritto CTU esaminava gli atti di causa e i documenti allegati messi a disposizione dal Liquidatore.

Al fine di poter avere a disposizione tutti gli elementi necessari per l'espletamento dell'incarico, inoltrava richieste di documentazione ulteriore alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, all'Agenzia del Territorio di Perugia, all'Agenzia delle Entrate riguardo all'esistenza di contratti di locazione in essere, al Comune di Perugia (PG).

In data 18 marzo 2026 presentava quindi Istanza di Accesso Atti prot. n. 63390 presso il Comune di Perugia (ALL 01), per l'acquisizione degli atti autorizzativi relativi al fabbricato oggetto di stima. In data 20 aprile 2026 il Comune di Perugia replicava con richiesta di integrazione documentale non dovuta. Il CTU confermava la precedente Istanza in pari data. Il Comune replicava infine a CTU, in data 23 aprile 2026, precisando che, "all'esito delle ricerche più volte effettuate nei ns. archivi informatici e cartacei sulla base dei dati forniti dalla S.V., di quelli potenzialmente correlati agli stessi estrapolati dall'ufficio, non è stato possibile identificare pratiche relative all'immobile" (ALL 02).

In data 18 marzo 2026 effettuava accesso telematico atti presso l'Agenzia del Territorio di Perugia, e otteneva copia degli elaborati catastali richiesti (ALL 03).

In data 18 marzo 2026 effettuava richiesta telematica accesso presso l'Agenzia delle Entrate (ALL 04), previa verifica, per il rilascio di copia dei contratti di locazione relativi a fabbricati e/o terreni parte del compendio oggetto di stima. La risposta a tale richiesta veniva inviata a CTU in data 25 marzo 2026 (ALL 05).

In data 20 maggio 2026 effettuava il sopralluogo presso gli immobili oggetto della Liquidazione, previ accordi con la comproprietaria residente, per mezzo dei legali delle Parti, alla presenza della Signora del quale sopralluogo veniva redatto verbale (ALL 06).

3 Relazione Peritale

3.1 Esatta individuazione dei beni

La Liquidazione Controllata dei beni ai sensi dell'art. 68 D.Lgs. n. 14/2019 n. 1/2026 CCII -

relativamente alla quota di 1/2, in regime di separazione dei beni, dell'intero diritto di proprietà, colpisce i beni immobili di seguito descritti ai numeri 1, 2 censiti come appresso:

- **Comune di Perugia (PG)**

Strada di Prepo n. 2

1- **C.F. Foglio n°268, particella n°1062, sub 9**

Autorimessa

piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza 16 m², superficie catastale totale 21 m², rendita € 20,66;

2- **C.F. Foglio n°268, particella n°1062, sub 10**

Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione

piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 86 m², totale escluse aree scoperte 77 m², rendita € 271,14.

I confini sono con piazzale condominiale, vano scale, salvo altri.

Attualmente intestati a:

Relativamente ai n. 1, 2

-

-

Si allegano mappe, planimetrie e visure catastali degli immobili (ALL 03).

3.2 Descrizione sintetica dei beni

3.2.1 Cespite 1 (Immobili 1, 2)

Il **Cespite** oggetto di stima è ubicato nel Comune di Perugia, Provincia di Perugia, Strada di Prepo n. 2, nella parte bassa della colina di Prepo, zona residenziale a bassa densità edilizia realizzata a partire dagli anni '60 dello scorso secolo. L'area è prossima a via Settevalli, importante arteria di scorrimento e raccordo tra la zona sud-ovest del comune di Perugia e la stazione ferroviaria di Fontivegge, che presenta una grande concentrazione di attività commerciali. La zona è ben servita sia dai mezzi del TPL, che dalle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria (FOTO 1, 2, 3, 4, 5, 6).

Descrizione

Il **Cespite** è costituito da due unità immobiliari, con destinazione d'uso residenziale (sub 10) ed accessoria (autorimessa – sub 9), poste al piano terra (piano primo lato a valle) l'unità residenziale (sub 10), e terra/seminterrato l'autorimessa (sub 9). Queste sono parte di edificio di maggiore consistenza, costituito da palazzina su tre livelli fuori terra con due unità per livello, e parte al piano terra/seminterrato costituita da rimesse auto e altri locali, con accesso principale da Strada di Prepo n. 2 ed ulteriori accessi dalle vie laterali o sottostanti (FOTO 1, 2, 3, 4, 5, 6).

Il cespite risulta realizzato, come dichiarato in atti, anteriormente al 1° settembre 1967 (ALL 07). Il comune di Perugia ha inoltre certificato (ALL 02) l'assenza di atti autorizzativi formali. Non risulta, conseguentemente, autorizzazione all'agibilità.

L'edificio di maggiore consistenza cui il **Cespite** è parte presenta struttura in muratura portante, solai in latero-cemento, copertura in laterocemento e manto in coppi; esternamente la muratura è in parte rivestita in laterizio a vista in parte intonacata, a fasce orizzontali alternate.

L'immobile 1 (sub 9) è costituito da locale autorimessa con accesso meccanizzato da strada pubblica, previo passaggio in area apparentemente condominiale, regolato da serramento metallico avvolgibile. Si sono riscontrati: pavimenti in gres; serramento porta su corridoio condominiale in legno; impianto elettrico sottotraccia (FOTO 5, 16).

L'immobile 2 (sub 10) è costituito dalla metà del piano terra dello stabile ed è destinato ad unità residenziale. È composto da un ingresso/disimpegno con accesso da vano condominiale (scala rivestita in travertino; balaustra in legno e metallo), dal quale si accede ad un locale cucina, a due camere, un bagno, un soggiorno con terrazzo esterno il quale costituisce lastrico solare di locali sottostanti di proprietà altrui. Il tutto si presenta in discrete condizioni di manutenzione. Si sono riscontrati: pavimenti e rivestimenti in ceramica e in gres per il terrazzo; sanitari in ceramica; serramenti finestra in legno e vetro singolo con tapparelle in materiale plastico; serramenti porta in legno e legno/vetro (FOTO 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15); impianto elettrico sottotraccia apparentemente obsoleto (FOTO 17); impianto di riscaldamento a gas metano con caldaia autonoma (FOTO 9) ed espulsione dei fumi a tetto tramite raccordo esterno a canna fumaria condominiale (FOTO 3, 4), radiatori in alluminio (FOTO 18).

Utilizzazione

Il **Cespite** risulta attualmente utilizzato come segue:

Relativamente ai n. 1, 2:

utilizzati dal comproprietario, che risulta ivi residente con due figli di minore età.

3.3 Verifica titolo di proprietà, eventuali diritti di comproprietà o altri diritti parziali

Gli immobili oggetto di liquidazione controllata:

- **Comune di Perugia (PG)**

Strada di Prepo n. 2

1- **C.F. Foglio n°268, particella n°1062, sub 9**

Autorimessa

piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza 16 m², superficie catastale totale 21 m², rendita € 20,66;

2- **C.F. Foglio n°268, particella n°1062, sub 10**

Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione

piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 86 m², totale escluse aree scoperte 77 m², rendita € 271,14.

I confini sono con piazzale condominiale, vano scale, salvo altri.

Attualmente intestati a:

Relativamente ai n. 1, 2

-

-

I titoli di proprietà con i quali tali immobili sono stati acquisiti sono i seguenti:

- relativamente ai n. 1, 2: atto di compravendita trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 08.06.2020 ai numeri 7526/10912 (ALL 07).

3.4 Stato di possesso dei beni

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione

- **Comune di Perugia (PG)**

Strada di Prepo n. 2

1- C.F. Foglio n°268, particella n°1062, sub 9

Autorimessa

piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza 16 m^2, superficie catastale totale 21 m^2, rendita € 20,66;

2- C.F. Foglio n°268, particella n°1062, sub 10

Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione

piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 86 m^2, totale escluse aree scoperte 77 m^2, rendita € 271,14.

I confini sono con piazzale condominiale, vano scale, salvo altri.

Attualmente intestati a:

Relativamente ai n. 1, 2

-

-;

Il **Cespite** risulta attualmente in uso come segue:

Relativamente ai n. 1, 2:

utilizzati dal comproprietario, che risulta ivi residente con due figli di minore età.

3.5 Individuazione esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene

3.5.1 Oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Il sottoscritto CTU si riporta a quanto rilevato dall'esame della documentazione agli atti e dalle visure ed ispezioni presso il Tribunale di Perugia e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia. Alla data della presente Relazione Peritale risultano, sugli immobili oggetto di codesta esecuzione, i seguenti vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- nessuno

3.5.2 Oneri cancellati o non opponibili all'acquirente

Il sottoscritto CTU si riporta a quanto rilevato dall'esame della documentazione ipocatastale, e della documentazione del Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale del Territorio di Perugia, acquisita a seguito delle verifiche eseguite dallo scrivente.

Iscrizioni cancellate dalla procedura o non opponibili all'acquirente:

- Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Perugia in data 08/06/2020 ai numeri 1495/10914 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a., c

e

', relativamente agli immobili 1, 2.

- Sentenza di apertura di Liquidazione Controllata iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Perugia in data 05/02/2026 ai numeri 2502/3418, in favore di Massa dei creditori della Liquidazione Controllata dei beni di

, relativamente agli immobili 1, 2.

3.6 Individuazione precedenti proprietari

Dall'esame degli atti e della documentazione ipocatastale presente nel fascicolo di esecuzione, sono stati individuati per gli immobili oggetto di esecuzione i seguenti precedenti proprietari nell'ultimo ventennio.

-

relativamente agli immobili 1, 2.

3.7 Verifica regolarità edilizia, urbanistica e catastale

A seguito delle verifiche effettuate sui luoghi, presso l'Agenzia del Territorio e il comune di Perugia, sono state reperite le seguenti informazioni per gli immobili oggetto di liquidazione controllata.

Per gli immobili 1, 2

Lo stato di legittimità degli immobili è definito all'art. 9-bis, comma 1-bis, del DPR 380 del 2001, Testo coordinato con le modifiche introdotte dalla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 (salva casa), del quale si riporta uno stralcio relativo al caso di specie:

"Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare [...]. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro

atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi". Precisa inoltre il comma 1-ter del medesimo articolo che "Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'articolo 1117 del codice civile. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso".

Difformità urbanistiche riscontrate.

Poiché gli immobili risultano realizzati, come dichiarato in atti, anteriormente al 1° settembre 1967 (ALL 07); poiché il fatto risulta confermato dalle planimetrie catastali (ALL 03) con data di presentazione al 28.01.1966; poiché il Comune di Perugia ha certificato (ALL 02) l'assenza di atti autorizzativi formali e non essendo quindi intervenuti ulteriori titoli dopo la costruzione; poiché (vedi appresso) gli immobili sono sostanzialmente conformi alle planimetrie catastali di primo impianto, se ne dovrebbe concludere per una sostanziale conformità urbanistica.

È tuttavia necessario fare le seguenti considerazioni a precisazione di quanto precede.

1. Le opere realizzate prima del 1967 potevano essere assentite senza autorizzazione edilizia solo se realizzate prima dell'entrata in vigore della Legge n. 765 del 1967, e se collocate al di fuori di un "centro abitato", come prescritto dalla Legge citata (cosiddetta Legge Ponte) che introdusse l'art. 41-quinquies nella Legge 1150/1942. Occorre allora definire cosa si intenda per centro abitato. La sentenza 2798/2024 del 22 marzo 2024 del Consiglio di Stato evidenzia che la "nozione di centro abitato trova riscontro nell'art. 3 del nuovo Codice della Strada, che, in un'ottica finalistica di diversificazione delle regole di circolazione stradale, lo identifica in un "insieme di edifici, delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine". Lo stesso va, dunque, individuato nella situazione di fatto costituita dalla presenza di un aggregato di case continue e vicine, comunque suscettibile di espansione, ancorché intervallato da strade, piazze,

giardini o simili". Difficile stabilire oggi, pertanto, se la situazione dell'epoca dell'area nella quale gli immobili sono stati realizzati fosse, o meno, quella descritta dalla sentenza del CdS, ovvero se l'immobile fosse al di fuori un "centro abitato".

2. Ma le opere realizzate prima del 1967 potevano essere assentite senza autorizzazione edilizia, se realizzate prima dell'entrata in vigore della Legge n. 765 del 1967, solo se collocate in aree non disciplinate da un Piano Regolatore Generale (P.R.G.) e/o da Regolamenti Edilizi. Il Comune di Perugia adotta il primo P.R.G. nel 1956, ben prima quindi del 1967, ed è difficile oggi stabilire se l'area nella quale è stato realizzato l'immobile fosse, o meno, disciplinata dal P.R.G. adottato nel 1956.

Difformità catastali riscontrate.

Gli immobili risultano sostanzialmente conformi, ad un'analisi a vista ed in assenza di verifiche strumentali, alle planimetrie catastali reperite (ALL 03), ragionevolmente di "primo impianto".

Opere edilizie condominiali deliberate (ALL 06).

Opere di manutenzione straordinaria terrazze e facciate condominiali (quota millesimale di competenza)	€8.000,00
Oneri prevedibili di aggiornamento prezzi	€2.000,00
	€ 10.000,00

- (euro diecimila, oltre I.V.A. nelle misure di legge).

3.8 Opportunità di vendita in uno o più lotti

Considerati la particolare natura, posizione, disposizione ed uso dei beni oggetto della presente liquidazione controllata, trattandosi di beni distinti e divisi in origine, per una migliore aggiudicazione si ravvisa l'opportunità di porre in vendita gli stessi distinti in 1 LOTTO:

- **LOTTO 1,** per gli immobili 1 e 2.

3.9 Descrizione analitica dei lotti

3.9.1 LOTTO 1

Quota di

regime di separazione dei beni, dell'intero diritto di proprietà dei beni immobili di seguito descritti ai numeri 1, 2.

Il LOTTO 1 è quindi costituito da 1/2 del diritto di proprietà indivisa di locale autorimessa **Immobile 1** (sub 9) con accesso meccanizzato da strada pubblica, e di un'unità immobiliare **Immobile 2** (sub 10) al piano terra destinata a civile abitazione, della superficie commerciale complessiva di circa 60 m².

Quanto sopra descritto è censito al Catasto del Comune di Perugia come segue:

1- **C.F. Foglio n°268, particella n°1062, sub 9**

Autorimessa

2- **C.F. Foglio n°268, particella n°1062, sub 10**

Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione

Immobile	Piano	Destinazione d'uso	Sup. lorda m²	Coeffic.	Sup. commerc. m²	Stato man./finit.
1	T	autorimessa	21	55%	11,55	discrete
2	T	civile abitazione	77	90%	69,3	discrete
2	T	terrazzo	38	20%	7,6	discrete
Superficie commerciale lorda					88,45	
svalutazione per proprietà indivisa e ad uso terzi residenti con minori			88,45	75%	66,34	
Superficie commerciale netta					**66,34**	

3.10Valore di mercato degli immobili

Il CTU ritiene equo determinare il valore venale degli immobili adottando il criterio della "stima comparativa" (parametro adottato il m²), raffrontando i beni in esame con le loro caratteristiche

intrinseche, ad altri simili ubicati nella zona ed oggetto di compravendita e di recenti valutazioni, in particolare tenendo conto dei seguenti elementi tecnici:

- ubicazione e consistenza;
- stato di manutenzione e conservazione;
- qualità delle finiture;
- informazioni desunte dall'andamento del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di valutazione;
- condizione di regolarità amministrativa;
- condizione di stato (libero, occupato);
- esistenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
- necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi.

Il valore venale tiene in particolare conto del fatto che gli immobili oggetto di stima presentano la situazione urbanistica e catastale sopra descritte, la necessità di eseguire le opere di manutenzione condominiale deliberate, la circostanza per la quale rappresentano solo la quota di 1/2 di proprietà di terzi ivi residenti e con minori a carico.

Non risultano presenti, ad un'analisi a vista, rifiuti tossici o nocivi.

3.10.1 LOTTO 1

Con i sopra citati criteri e considerando le superfici commerciali secondo la norma UNI 10750, approvata dalla Commissione Centrale Tecnica il 26/03/1998, si ottiene per il "LOTTO 1":

- Autorimessa, piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza 16 m^2, superficie catastale totale 21 m^2, rendita € 20,66, **C.F. Foglio n°268, particella n°1062, sub 9 (Immobile 1)**; Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 86 m^2, totale escluse aree scoperte 77 m^2, rendita € 271,14, **C.F. Foglio n°268, particella n°1062, sub 10 (Immobile 2)**.

Il tutto per un valore commerciale complessivo calcolato come appresso:

m^2 66,34 x €/m^2 900 x 1/2 = € 59.706 x 1/2 = € 29.853

per un totale arrotondato pari a:

- **Euro 30.000,00 (cento trentamila,00)**

Le valutazioni sopra espresse assumono come riferimento i m², ma in ogni caso trattasi di valutazione a corpo e non a misura.

4 Conclusioni

Riassumendo quanto sopra esposto e calcolato, andiamo in definitiva a precisare che:

la Liquidazione controllata in oggetto riguarda la quota di 1/2 dei diritti di piena proprietà di compendio (LOTTO 1) sito nel Comune di Perugia, costituito da:

- Autorimessa, piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza 16 m², superficie catastale totale 21 m², rendita € 20,66, **C.F. Foglio n°268, particella n°1062, sub 9 (Immobile 1)**; Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 86 m², totale escluse aree scoperte 77 m², rendita € 271,14, **C.F. Foglio n°268, particella n°1062, sub 10 (Immobile 2)**, della superficie commerciale complessiva di circa 60 m².
- Il compendio costituente il LOTTO 1, è attualmente occupato dal comproprietario ivi residente con figli minori a carico; risulta edificato antecedente all'anno 1967 ma senza autorizzazione e privo dell'agibilità; presenta la situazione urbanistica e catastale sopra descritte; presenta infine la necessità di eseguire le opere di manutenzione condominiale già deliberate e sopra indicate.
- Alla suddetta proprietà è attribuito un valore venale di comune commercio pari a:

  LOTTO 1: Euro 30.000,00;

Perugia, lì 24 giugno 2026

Il CTU

5 Allegati

Documentazione Fotografica (DF)

1. Richiesta accesso atti Comune di Perugia
2. Risposta accesso atti Comune di Perugia
3. Documentazione catastale (Vax, planimetrie, visure ecc.)
4. Richiesta accesso atti Agenzia delle Entrate per verifica presenza contratti di locazione
5. Risposta Agenzia delle Entrate in ordine a presenza contratti di locazione
6. Verbale accesso in data 20.05.2026
7. Atto di acquisto trascritto in data 08.06.2020 ai numeri 7526/10912