

STUDIO TECNICO DÌ LALLA LORENZO

DOTTORE AGRONOMO

Via Fulvio Riccieri, n. 14 – 06134 – Perugia - Pretola

Tel/Fax St. 075/69.29.631 – Cell. 335/63.44.149

E-mail: l.dilalla@libero.it

E-mail pec: l.di_lalla@epap.conafpec.it

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ELABORATO PERITALE

Nell'Esecuzione Immobiliare n° 13/25 R.G. Es.

Udienza del 16 Dicembre 2025

Promossa da:

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

Esecutata

Ill. mo G.I. Dott.ssa Sara Fioroni

Nell'Esecuzione Immobiliare di cui in oggetto la S.V., con provvedimento del 12/03/2025, disponeva la nomina del sottoscritto Esperto Estimatore Dott. Agr. Lorenzo DI LALLA con le modalità telematiche.

Accettato l'incarico in data 13/03/2025, attraverso invio telematico del documento sottoscritto con firma digitale, lo scrivente prestava il giuramento di rito e la S.V. poneva il seguente quesito:

“1) Provveda l'esperto prima di ogni altra attività, a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., con la collaborazione del custode ai sensi dell'art. 559, comma 3, c.p.c., nonché la completezza degli avvisi ex artt. 498, comma 2, c.p.c., e 599, comma 2, c.p.c., segnalando

immediatamente (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione)
al Giudice quelli mancanti o inadeguati;

2) qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, **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, nonché, in presenza di contratto opponibile alla procedura esecutiva, a valutare la congruità o meno del canone; 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 (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'attività 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 effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche

interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico 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;

- a fornire le eventuali informazioni 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;

- 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; 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; 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;

- ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due **fotografie** esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

- a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica ed di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al G.E., della intenzione di procedere all'accesso forzoso;

- 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.);

- **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;

L'esperto, terminata la relazione, come previsto dall'art. 173 *bis* disp. att. c.p.c., dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., 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 un'attestazione di aver proceduto a tali invii.

L'esperto perito estimatore controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., con la collaborazione del custode ai sensi dell'art. 559, comma 3, c.p.c., nonché la completezza degli avvisi ex artt. 498, comma 2, c.p.c., e 599, comma 2, c.p.c., procede a fissare l'inizio delle operazioni peritali.

Il sottoscritto, in accordo con il custode dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia fissava l'inizio delle operazioni peritali in Corciano (Pg), in Via Gramsci n. 8/A, presso la proprietà della [REDACTED] [REDACTED] per il giorno 08/04/2025 alle ore 15,40.

Come sopra stabilito, nel giorno e nell'ora fissata, il sottoscritto si recava in Corciano (Pg), presso l'immobile oggetto di pignoramento, ove incontrò l'Incaricato IVG [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] ai quali lo scrivente fece conoscere il mandato ricevuto dalla S.V., iniziando subito una prima ricognizione esterna dei locali oggetto di esecuzione attraverso una ripresa fotografica.

Durante l'accesso, lo scrivente procedeva ai rilievi metrici e analisi del bene, e a un'attenta e minuziosa ripresa fotografica interna ed esterna di tutta l'unità immobiliare. terminate le operazioni peritali, venne esteso un Verbale di sopralluogo sottoscritto dai presenti (All. n. 1). Seguì in data

22/04/2025 alle ore 11,00 un ultimo accesso per poter completare le operazioni peritali.

L'esperto estimatore, eseguiva un terzo accesso in data 10/07/2025, si recava in Località Colle Umberto, nel comune di Perugia, nei pressi del Complesso Immobiliare Residenziale "Gisam III°", alle ore 9,00 lo scrivente arrivato sul luogo, procedeva ad una prima ricognizione generale ed identificazione del terreno edificabile oggetto di esecuzione, successivamente eseguiva i rilievi metrici necessari e concludeva le operazioni peritali con una ripresa fotografica.

Lo scrivente in adempimento all'incarico ricevuto, dopo aver esaminato gli atti dell'esecuzione immobiliare relativi al bene pignorato, dopo aver eseguito i necessari accertamenti e rilievi, ha redatto la seguente relazione peritale.

Il pignoramento trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia il 24/01/2025 al n. [REDACTED] del reg. particolare e al n. 2099 del reg. generale, a cui l'esecuzione immobiliare n. 13/25 fa riferimento, colpisce i beni immobili come qui di seguito elencati al paragrafo 1).

1) Identificazione dei beni oggetto di esecuzione (All. n. 2 - estratti di mappa)

A) Ufficio, facente parte dell'Edificio Y, Scala A, ubicato nel Comune di Corciano (PG), Località Ellera, Via Antonio Gramsci n. 8/A, posto al piano primo è identificato al Catasto Fabbricati al Foglio n. 39, part.lla n. 1502/sub. 82, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza vani 7, Superficie Catastale Totale 167 mq., Rendita €. 1.879,90. Il bene immobile di cui sopra risulta intestato a: [REDACTED] diritti di piena proprietà per 1/1.

A detto immobile vi si accede direttamente da via Gramsci, provenendo da via Trasimeno Ovest, proseguendo per via Gramsci, l'immobile si trova posto sulla destra al n. civico 8/A. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto confina sullo stesso piano primo con la p.lla n. 1502/83 di proprietà [REDACTED] con la p.lla n. 1502/81 della medesima proprietà, con la p.lla n. 1502/4 rappresentata dal vano scala comune e ascensore, tutte distinte al Catasto Fabbricati al Foglio n. 39, salvo altri (All. n. 3).

Per l'unità immobiliare, in precedenza descritta, sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto:

B) Vano scale, Locale contatori e Autoclave, Edificio Y, Scala A, ubicato in Comune di Corciano (PG), Località Ellera, Via Antonio Gramsci n. 8/A, posto dal piano terra al piano ottavo, è identificato al Catasto Fabbricati al Foglio n. 39, part.lla n. 1502/sub. 4, B.C.N.C., senza dati di classamento. Il bene immobile di cui sopra risulta bene comune non censibile con diritti di comproprietà (All. n. 4).

C) Piastra al piano terreno di collegamento tra i due Edifici X e Y, ubicato in Comune di Corciano (PG), Località Ellera, Via Antonio Gramsci n. 8/A, 8/B e 10/A e 10/B, posto al piano terra, è identificata al Catasto Fabbricati al Foglio n. 39, part.lla n. 1502/sub. 6, B.C.N.C., Partita speciale A, senza dati di classamento. Il bene immobile di cui sopra risulta bene comune non censibile con diritti di comproprietà (All. n. 5).

D) Porticato Edificio Y, ubicato in Comune di Corciano (PG), Località Ellera, Via Antonio Gramsci n. 8/A e 8/B, posto al piano terra, è identificato al Catasto Fabbricati al Foglio n. 39, part.lla n. 1502/sub. 8, B.C.N.C., senza dati di classamento. Il bene immobile di cui sopra risulta bene comune non censibile con diritti di comproprietà (All. n. 6).

Dall'indagine eseguita presso l'Ufficio del Catasto e dall'accesso eseguito presso l'ufficio tecnico del comune di Corciano, la presenza di un elaborato planimetrico evidenzia chiaramente i beni comuni non censibili precedentemente descritti (All. n. 7).

L'area su cui sono state realizzate le unità immobiliari A), B), C) e D), unitamente al resto dell'area coperta degli interi Edifici X e Y, risulta censita nel Catasto Terreni al Fg. n. 39, p.lla n. 1502, come ente urbano di mq. 5.693 (All. n. 8).

E) Terreno, ubicato in Comune di Perugia (PG), Loc. Colle Umberto, Strada Colle Umberto, posto al Piano Terra e identificato al C.T. al Foglio n. 89, Part.lla n. 159, Qualità Seminativo Arborato,

Classe 1, Superficie Catastale 1570 mq., Reddito Domenicale €. 15,41 e Reddito Agrario €. 8,92 (All. n. 9).

Il bene immobile di cui sopra risulta intestato a [REDACTED] con sede in Corciano (PG), diritti di piena proprietà per 1/1. A detto immobile vi si accede: dalla Strada SP170 Cenerente - Colle Umberto, provenendo da Perugia, a poca distanza dal centro abitato di Colle Umberto, sulla destra ci si immette su una traversa posta prima di via Teti, direttamente per una strada inizialmente asfaltata e poi sterrata realizzata all'inizio della lottizzazione. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto, confina ad ovest con le p.lla n. 1010 di proprietà [REDACTED], a sud con la p.lla n. 953 di proprietà [REDACTED] e [REDACTED] ad est con la p.lla n. 458 della medesima proprietà [REDACTED], salvo altri.

2) Descrizione sintetica dei beni

Il bene di cui al paragrafo A) è facente parte di un edificio elevantesi su nove piani fuori terra e un piano primo sottostrada, il tutto sito nel Comune di Corciano (PG), Loc. Ellera, Via Gramsci n. 8/A.

Trattasi di zona con caratteristiche prettamente residenziali dotata di tutti i servizi, comprese le scuole, gli sportelli bancari, l'ufficio postale, la stazione ferroviaria FS e oltre i supermercati e negozi.

L'edificio immobiliare risulta ben integrato nella zona urbana del centro abitato, di facile accesso alla principale arteria raccordo autostradale A1 Perugia-Bettolle a scorrimento veloce, direzione Perugia-Siena. L'immobile dista circa cinque chilometri dal centro storico di Corciano. L'edificio, di cui fa parte l'unità, è formato da struttura portante verticale in cemento armato e solai misti.

1) L'unità immobiliare A) eseguita distinta al C.F. del Comune di Corciano al Foglio n. 39, p.lla n. 1502/sub. 82, è un ufficio posto al piano primo.

Ad esso vi si accede dopo aver superato prima un ingresso condominiale al piano terra e poi un vano scale e/o ascensore, l'unità è costituita da:

✓ un ingresso-sala d'attesa che disimpegna, di fronte un primo studio con terrazzo, a destra un corridoio che permette l'accesso ad altri cinque studi di cui due con terrazzo e un bagno.

Per un totale complessivo di superficie calpestabile di mq. 160,51.

I beni di cui ai paragrafi B), C) e D) sono invece beni comuni non censibili come si evince dall'accertamento della proprietà immobiliare urbana e più esattamente dall'elenco dei subalterni assegnati (All. n. 7).

L'area cortilizia circostante di pertinenza dell'edificio (p.lla 1502/6) è adibita a parcheggio auto, ad accesso pedonale e carrabile verso le unità abitative, a negozi e ad uffici, essa è comune a tutte le unità immobiliari degli Edifici X e Y, di superficie complessiva, di circa mq. 3.317 (Foto nn. da 46 a 56).

I beni di cui ai paragrafi B), C) e D) fanno parte dei beni comuni non censibili inerenti il bene esecutato A).

Il bene di cui al paragrafo E) è un terreno posto in località Colle Umberto nel Comune di Perugia.

L'immobile ha destinazione edificabile ed è rappresentato da una particella di forma irregolare di superficie catastale mq. 1.570 e allo stato attuale risulta incolto.

3) Accertamento della proprietà degli immobili al momento del pignoramento

I beni immobili oggetto di pignoramento, dalle risultanze del Catasto e dei Registri Immobiliari, risultano di piena proprietà per una quota di 1/1 dell'esecutata [REDACTED] (All. n. 10)

4) Verificare il titolo di possesso

Alla data della presente perizia, il bene immobile posto in Corciano censito al C.F. al Foglio n. 39 e p.lla n. 1502/82 oggetto della presente procedura esecutiva, risulta occupato dalla [REDACTED]

[REDACTED], mentre l'immobile in Perugia censito al C.T. al Foglio n. 89 e p.lla n. 159 è in possesso dalla medesima [REDACTED]

Da notare che l'immobile in Corciano censito al C.F. al Foglio n. 39 e p.lla n. 1502/82 risulta in

parte concesso in comodato alla [REDACTED]

[REDACTED] la quale ha una disponibilità di una stanza e del bagno di servizio, il tutto come da contratto di comodato gratuito a tempo indeterminato, stipulato in data 01/06/2017 e registrato a Perugia in data 13/06/2017 al n. [REDACTED] e alla serie [REDACTED].

Il presente contratto pur avendo data di stipula anteriore alla data del pignoramento immobiliare, risulta non opponibile alla procedura esecutiva proprio per la natura gratuita dell'accordo (All. n. 11).

5) Esistenza di formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene

5.1 Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Per quanto riguarda l'immobile uso ufficio dalle indagini svolte presso l'Amministratore del "Condominio Ellera 2000", risulta a carico del bene oggetto di pignoramento il seguente vincolo: Regolamento di Condominio depositato con Atto a rogito del Notaio [REDACTED] di Perugia del 06/08/1996 con rep. n. [REDACTED] e registrato a Perugia il 09/08/1996 (All. n. 12).

Per quanto riguarda il terreno di natura edificabile, si segnala atto di **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso** del 16/01/2009 Numero di repertorio [REDACTED] Notaio [REDACTED] Sede PERUGIA trascritto il 12/02/2009 nn. [REDACTED] a favore [REDACTED] sede Corciano e [REDACTED] Nata il [REDACTED] in [REDACTED] e contro [REDACTED] sede Temi, avente ad oggetto servitù di fognatura a favore immobile in Perugia censito al Foglio n. 89, Particella n. 159 ed a carico dell'immobile in Perugia Foglio n. 89 Particelle nn. 1298-1303-1304.

Si rivela l'esistenza di una **Convenzione Edilizia** del 07.06.2012 Numero di repertorio [REDACTED] Notaio [REDACTED] Sede PERUGIA trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] a favore di COMUNE DI PERUGIA, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili censiti nel comune di Perugia al Foglio n. 89, Particella 159, Particella n. 458 e Particella n. 836 contro [REDACTED]

In

rettifica della formalità trascritta a Perugia il 18/11/2011 ai nn. [REDACTED] di rep., atto tra vivi
convenzione edilizia (All. n. 13)

Tale **Convenzione Edilizia** del 07.06.2012 Numero di repertorio [REDACTED], con
Determinazione Dirigenziale n. 1267 del 16/06/2021 ne è stata dichiarata la decadenza per
decorrenza dei termini, svincolo garanzia fidejussoria (All. n. 14).

5.2 Vincoli e oneri a carico della procedura

Dalle risultanze dei Registri Immobiliari risultano invece sul bene oggetto di pignoramento le
seguenti:

Iscrizioni

a) ipoteca volontaria, con atto del 06/06/2013 Numero di repertorio [REDACTED] Notaio [REDACTED]
[REDACTED] con Sede in Corciano (PG), derivante da concessione a garanzia di apertura di
credito iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Perugia in data 12/06/2013 ai numeri [REDACTED]
per Euro 190.000,00 a garanzia del finanziamento per Euro 95.000,00 a favore del Banca di
Mantignana e di Perugia Credito Cooperativo Umbro Soc. Coop. con sede in Perugia, codice fiscale
00189260540 e contro [REDACTED],
gravante su immobile in Perugia al Foglio n. 89 e p.lla n. 159.

b) ipoteca volontaria, con atto del 08/04/2003 Numero di repertorio [REDACTED] Notaio [REDACTED]
[REDACTED] con Sede in Perugia, derivante da ipoteca in rinnovazione nascente per
concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Perugia in data
29/03/2023 ai numeri [REDACTED] per Euro 206.000,00 a garanzia del finanziamento per Euro
103.000,00 con durata di 15 anni a favore del Banca di Mantignana e di Perugia Credito
Cooperativo Umbro Soc. Coop. con sede in Perugia, codice fiscale 00189260540 (Richiedente:
[REDACTED] e contro [REDACTED]

[REDACTED], gravante su immobili in Corciano al Foglio n. 39 Particella 1502 Sub. 82, Foglio 39 Particella 1502 Sub. 4, Particella 1502 Sub. 6 e Particella 1502 Sub. 8.

c) ipoteca volontaria, con atto del 21/05/2008 Numero di repertorio [REDACTED], Notaio [REDACTED] con Sede in Corciano (PG), derivante da concessione a garanzia di apertura di credito iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Perugia in data 22/05/2008 ai numeri [REDACTED] per Euro 300.000,00 a garanzia del finanziamento per Euro 150.000,00 con durata di 3 anni a favore del Banca di Perugia Credito Cooperativo Umbro Soc. Coop. con sede in Perugia, codice fiscale 02497030540 e contro [REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca capitale, gravante su immobili in Corciano al Foglio n. 39 Particella 1502 Sub. 81, Foglio 39 Particella 1502 Sub. 4, Particella 1502 Sub. 6.

Trascrizioni contro pregiudizievoli:

- pignoramento immobiliare, iscritto all'Agenzia del Territorio di Perugia ai numeri [REDACTED] il 24/01/2025, emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE APPELLO DI PERUGIA Sede PERUGIA del 10/01/2025 rep. [REDACTED] – a favore di [REDACTED] (Richiedente: [REDACTED] [REDACTED]); contro [REDACTED]

[REDACTED] gravante sui seguenti immobili a censiti al C.F. del comune di Corciano, al Foglio n. 39, Particella n. 1502 Sub. 82, Particella n. 1502 Sub. 4, Particella n. 1502 Sub. 6, Particella n. 1502 Sub. 8 e a Perugia al C.T. al Foglio n. 89 e Particella n. 159.

Il tutto come da relazione notarile (All. n. 10).

6) a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

L'unità immobiliare, censita al C.F. del Comune di Corciano al Foglio n. 39, p.lla n. 1502/82, fa parte del Condominio "Ellera 2000" Via Gramsci n. 8/A e 8/B, si forniscono le seguenti

informazioni aggiornate al 30/07/2025:

a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione ordinarie ammontano ad €. 1.018,14 preventivate per l'esercizio dal 01/01/2025 al 31/12/2025;

b. per quanto riguarda le spese straordinarie deliberate in assemblea si elenca quanto segue:

- in data 14/05/2025 sono stati deliberati lavori di ristrutturazione edilizia per €. 267.233,23 come da verbale dell'assemblea del giorno che qui si allega (All. n. 15),

- in data 16/07/2025 sono stati deliberati i lavori di rifacimento dei camini, dei frontalini balconi e del torrino dell'ascensore per €. 24.360,00 come da verbale dell'assemblea del giorno che qui si allega (All. n. 16),

c. le spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ammontano a: €. 7.164,21 maturate per il periodo dal 15/02/2025 al 15/07/2025 riguardanti le spese straordinarie dei lavori deliberati nel punto precedente;

d. non ci sono in corso cause condominiali;

E' presente un regolamento di condominio (All. n. 12) con nomina di un amministratore e i millesimi tabellari sono i seguenti:

✓ Tabella millesimi di proprietà appartamento 13,201/1000

Alla data del 30/07/2025 la [REDACTED] eseguita risulta in regola con il pagamento delle quote condominiali ordinarie, salvo eventuali congruagli (All. n. 17).

7) Individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto con indicazione dei suoi estremi

Dalle risultanze dei Registri Immobiliari risultano i seguenti passaggi di proprietà sul bene censito al C.F. del comune di Corciano al Foglio n. 39 e p.lla n. 1502 sub 82:

a) A [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili in Corciano censiti al C.F. del Foglio n. 39, Particella n. 1502, Sub. 82 e la comproprietà degli immobili in Corciano

censiti al C.F. del Foglio n. 39, Particella n. 1502 Sub. 6 e Particella n. 1502 Sub. 4 sono pervenute per atto di compravendita (soggetto a condizione) del 14/11/2002 Numero di repertorio [REDACTED] Notaio [REDACTED] con Sede in PERUGIA e trascritto il 15/11/2002 ai nn. [REDACTED] (All. n. 18) e successivo atto in rettifica del 27/05/2024 Numero di repertorio [REDACTED] Notaio [REDACTED] Sede PERUGIA trascritto il 31/05/2024 ai nn. [REDACTED] (All. n. 19) da potere di [REDACTED] [REDACTED]. Quadro D della nota [REDACTED] del 15/11/2002: la parte venditrice si riserva il diritto di eseguire, su quanto invenduto e sulle parti comuni e sino a quando non abbia proceduto alla vendita di tutte le porzioni del complesso, tutte le opere, innovative e modificative, di trasformazione (come apertura di luci, creazione di nuovi accessi ed in breve tutte le nuove opere interne ed esterne che riterrà opportune), nonché quelle necessarie alla formazione di cavedi e passaggi di impianti tecnologici (come canne fumarie, scarichi, etc.) di apporre e far apporre dai suoi aventi causa insegne luminose o non, di qualsiasi genere, da appoggiare alle pareti esterne del fabbricato, come pure apportare varianti anche volumetriche al progetto originario e procedere al cambio di destinazione d'uso dei locali di sua proprietà, comportandosi quale fosse ancora l'unica proprietaria del tutto, senza bisogno di alcuna autorizzazione e senza obbligo di versamento di somme o indennizzi ad alcun titolo. Le parti espressamente convengono che la parte venditrice sarà esonerata dal partecipare alle spese condominiali per tutte le unità immobiliari invendute e non ancora utilizzate, fino a quando tali eventi non si verifichino, la parte acquirente conferisce mandato irrevocabile con rappresentanza, anche ai sensi dell'art. 1723 c.c., alla parte venditrice affinché questa rediga e depositi il regolamento di condominio e le annesse tabelle millesimali di proprietà e di ripartizione delle spese con le norme relative alla utilizzazione e al godimento delle parti comuni e delle aree scoperte e di quant'altro di utilità comune che la parte acquirente si obbliga fin da oggi a rispettare e a far rispettare. la parte venditrice ha la facoltà di modificare discrezionalmente la sistemazione, i percorsi e l'ubicazione delle aree condominiali ed individuare successivamente, ad

ultimazione eseguita dell'intero complesso, le aree di pertinenza di ciascun edificio ed a tal fine il mandato sopra conferito si estende, conseguentemente la parte venditrice avrà la piena facoltà di procedere, successivamente alla redazione e deposito del regolamento di condominio, ad apportare al medesimo e alle relative tabelle allegate tutte quelle modifiche che in fase di realizzazione dell'intero complesso si rendessero necessarie o semplicemente opportune, la parte venditrice si riserva la facoltà, conformemente a quanto previsto dalle convenzioni richiamate in premessa, di trasferire al comune tutte quelle opere e quei beni che dovessero essere trasferiti in adempimento degli obblighi previsti dalle Convenzioni e dalle Concessioni ed anche a tal fine il mandato sopra conferito si estende. La parte acquirente dichiara di aver visitato e di ben conoscere quanto acquistato e di aver trovato il tutto di suo pieno gradimento e rinuncia, pertanto, ad eccezioni o riserve al riguardo non viene consegnata alla parte acquirente la documentazione storica relativa alla proprietà venduta trovandosi essa presso l'istituto che ha concesso il mutuo di cui appresso gli effetti dell'atto di cui alla presente formalità sono sospensivamente subordinati alla prestazione del consenso da parte dell'istituto italiano di credito fondiario s.p.a. o da chi per esso, per la liberazione dei beni oggetto del presente atto da ogni qualsivoglia vincolo nascente dai gravami menzionati nell'atto di cui alla presente nota entro e non oltre il 20 dicembre 2002.

N.B. A margine della nota n. [REDACTED] del 15/11/2002 risulta:

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE ai nn. [REDACTED] del 09/12/2002 derivante da cancellazione condizione sospensiva del 29/11/2002, Notaio [REDACTED]
Sede CORCIANO (PG) con Numero di repertorio [REDACTED]

N.B.: nelle suddette note non viene indicato l'ente comune Particella 1502 sub 8 che catastalmente risulta essere bene comune non censibile (porticato).

Dalle risultanze dei Registri Immobiliari risultano i seguenti passaggi di proprietà sul bene censito al C.T. del comune di Perugia al Foglio n. 89 e p.lla n. 159:

a) A [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile in Perugia censito al C.T. del Foglio n. 89, Particella n. 159 è pervenuta per atto di divisione del 03/05/2013 Numero di repertorio [REDACTED] Notaio [REDACTED] con Sede in CORCIANO (PG) e trascritto il 09/05/2013 ai nn. [REDACTED] in virtù del quale cessa la comproprietà con [REDACTED]
(All. n. 20).

b) A [REDACTED], la quota pari a 1/2 di piena proprietà, a [REDACTED] la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regione di separazione dei beni l'immobile in Perugia censito al C.T. del Foglio 89, Particella n. 159 è pervenuta per atto di compravendita del 20/01/2003 Numero di repertorio [REDACTED] Notaio [REDACTED] con Sede in PERUGIA e trascritto il 11/02/2003 ai nn. [REDACTED] da potere di [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] (All. n. 21).

8) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile

Dall'esame della documentazione tecnica che l'ufficio competente del Comune di Perugia ha messo a disposizione del sottoscritto, si è accertato il rilascio delle seguenti autorizzazioni per l'immobile censito in Corciano al Catasto Fabbricati al Foglio n. 39 e p.lla 1502 sub 82:

- L'immobile è stato edificato su rilascio di Concessione Edilizia n. 6540 del 11/06/1992 con prot. n. 9202, riguardante la costruzione di un complesso residenziale e commerciale in Ellera (All. n. 22).
- Con successiva Concessione Edilizia n. 7525 del 16/11/1992, con prot. n. 14717, si procedeva ad apportare varianti al progetto della C.E. n. 6540 (All. n. 23).
- Con la Concessione Edilizia in variante n. 8772 del 03/06/1995 con prot. n. 573, si dava corso a lavori di realizzazione di un edificio ad uso residenziale e commerciale presso Ellera di Corciano

(All. n. 24).

- Con pratica n. 77/2025/CILA del 05/06/2025 con prot. N. 20845 si procedeva con la comunicazione d'inizio lavori asseverata per lavori di manutenzione straordinaria (All. n. 25).

- Con pratica n. 111/25/SCIA del 10/06/2025 con prot. N. 21457 si procedeva all'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria (All. n. 26).

- L'immobile plurifamiliare e commerciale è dotato della seguente autorizzazione di abitabilità: Certificato rilasciato in data 01/08/2001, con domanda presentata il 30/10/1995 e prot. n. 19629, riguardante le concessioni edilizie n. 6540 del 11/06/1992 e la n. 7525 del 16/11/1992 (All. n. 27). Non risulta presente alcun certificato di attestazione energetica.

Le porzioni immobiliari A), B), C) e D) in oggetto, dal Piano Regolatore Generale dello Strumento Urbanistico del Comune di Corciano, Parte Operativa Vigente, si evince quanto segue: la zona dove esse sono inserite, in base alle T.U.N.A. e all'Art. 35, ricade nelle aree sottoposte a strumenti urbanistici attuativi operanti e precisamente in zona "Csa" come da Tav. 05.b. Chiugiana-Ellera (All. n. 27).

La porzione immobiliare E) in oggetto, nel P.R.G. dello Strumento Urbanistico del Comune di Perugia, Parte Operativa, in base alle T.U.N.A., si evince quanto segue: la zona dove essa è inserita ricade in parte in Zona di completamento B3 disciplinata dall'art. n. 118 come da TAV. PO 6/15 e in parte in Zona per nuovi insediamenti di margine C3m disciplinata dall'art. n. 121 come da TAV. PO 6/15 (All. n. 28).

Dal raffronto delle planimetrie catastali e quelle di progetto con lo stato di fatto in cui si trova oggi l'unità immobiliare A), emerge quanto segue:

a) nelle planimetrie di progetto si evince che l'unità immobiliare esecutata era di più ampia superficie, infatti risultava unita ad una altra unità immobiliare adiacente appartenente alla medesima proprietà;

b) nelle planimetrie di progetto si evince che la porta di accesso allo studio indicato con il n. 2, è stata spostata dal lato ingresso al lato corridoio.

c) sempre nelle planimetrie di progetto si evince che lo studio n. 6 risulta leggermente più ampio a spese dello studio n. 5, infatti il tramezzo che separa i due vani risulta traslato di circa 40 cm.

Il tutto come dalla planimetria redatta dello scrivente che mette in evidenza lo stato attuale dell'immobile (All. n. 30).

Le opere di manutenzione straordinaria per diversa distribuzione interna, realizzate senza autorizzazione possono essere sanate presentando una SCIA secondo la Legge Reg. n. 1/2015 e in riferimento al Regolamento Regionale n. 2 del 2015, presso le autorità comunali competenti con successivo aggiornamento delle planimetrie catastali.

I costi per la regolarizzazione ammontano complessivamente a circa €. 1.000,00 comprensivi del costo del professionista per la presentazione del progetto, sono così suddivisi:

- sanzione: €. 600,00

- diritti: €. 100,00

- parcella tecnico: €. 300,00

9) Proceda alla formazione dei lotti

Tenuto conto delle caratteristiche, della tipologia, della natura, della conformazione e della consistenza dei beni immobili pignorati, costituiti, come detto, da una unità immobiliare: A) appartamento uso ufficio e studio posto al piano primo e B) terreno edificabile, la vendita sarà fatta in due lotti distinti.

10) Descrizione analitica del lotto

Lotto n. 1

Descrizione generale del bene oggetto di stima - il bene A) oggetto del pignoramento fa parte di un

complesso immobiliare costruito all'inizio degli anni novanta costituito da un unico corpo di fabbrica con struttura in cemento armato, la forma è a pianta rettangolare, con nove piani fuori terra ad uso residenziale e in parte ad uso commerciale oltre ad un piano sottostrada (Foto nn. da 46 a 56).

Al piano terra è posto l'ingresso principale dotato di un portone in alluminio e vetro (Foto nn. 1, 2, 3) che permette l'accesso a tutte le unità immobiliari dal primo all'ottavo.

Caratteristiche esterne e interne - L'immobile nel suo complesso è realizzato con struttura portante in cemento armato, solai misti, scale e vano ascensori in c.a. con tamponature in laterizio, terrazzi presenti su tutti i piani provvisti di ringhiera in vetro e copertura a capanna regolare e sfalsata nella parte fronte strada via Gramsci. Le tamponature sono intonacate internamente con intonaco civile e tinteggiate ed esternamente si presentano con mattoni rossi faccia a vista e in parte con intonaco (Foto nn. 49, 50 e 51).

I prospetti esterni e il manto di copertura si presentano in buone condizioni di manutenzione anche se nella parte retrostante sono iniziati i lavori di manutenzione delle facciate esterne. Di gradevole forma e prospettiva, il fabbricato si colloca al centro urbano della località di Ellera, distante pochi chilometri dal centro storico di Corciano.

A) Appartamento uso ufficio e studio – All. n. 30 planimetria catastale

L'unità immobiliare è posta al piano primo, vi si accede dall'ingresso condominiale posto sul lato ovest salendo per mezzo di un ascensore (Foto n. 1) e di un vano scale (Foto nn. da 4 a 8):

1) L'unità immobiliare posta al piano primo è dotata d'impianti indipendenti: idrico ed elettrico sottotraccia, tv, telefono e l'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas (Foto n. 40) è diffuso mediante elementi termoconvettori e in alluminio in bagno verniciati di bianco, da segnalare che il raffreddamento avviene con termoconvettori ed è alimentato con una pompa di calore, c'è la presenza di un videocitofono (Foto n. 2).

Le superfici sono così suddivise (All. n. 32):

- Piano primo: ingresso e sala d'attesa di 17,41 mq. (Foto nn. 11, 12 e 13), corridoio di 8,33 mq. (Foto n. 14, 15), studio n. 1 di 16,70 mq. (Foto n. 38, 39), studio n. 2 di 9,74 mq. (Foto n. 26, 27), studio n. 3 di 14,74 mq. (Foto nn. 30 e 31), studio n. 4 di 9,33 mq. (Foto nn. 33 e 34), studio n. 5 di 13,00 mq. (Foto nn. 35 e 36), studio n. 6 di 42,22 mq. (Foto nn. da 16 a 20), bagno di 4,94 mq. (Foto nn. 28, 29), terrazzo dello studio n. 1 e 2 di 14,62 mq. (Foto nn. 40, 41, 42) e terrazzo dello studio n. 6 di 9,48 mq. (Foto nn. 21, 22);

Per un totale computato, di circa 160,51 mq. di superficie calpestabile.

L'altezza dell'unità immobiliare è di ml 2,70. Non ci sono particolari finiture da menzionare, l'interno è tinteggiato di colori tenui dal giallo al rosa antico per finire al bianco nel bagno.

I pavimenti sono realizzati in gres di ml 0,33 X 0,33 in tutti gli ambienti, tranne che per il bagno in monocottura di ml 0,33 X 0,33, mentre i battiscopa perimetrali sono in legno. Per i bagni, rivestimento in ceramica, completi di tutti i servizi igienici e doccia (Foto n. 29).

Tutti gli infissi interni ed esterni dei vari locali presentano le medesime caratteristiche. In particolare le finestre e porte-finestre, hanno telaio in legno douglas con vetrocamera e sono protette da tapparelle in pvc di colore grigio chiaro, le porte interne sono in legno tamburato. La porta d'ingresso alla unità è blindata rivestita in legno (Foto n. 10).

L'unità immobiliare e gli impianti tecnici si trovano allo stato attuale in normale stato d'uso e conservazione.

Le superfici delle varie unità sono riportate in All. n. 32.

Lotto n. 2

Descrizione generale del bene oggetto di stima - il bene B) oggetto del pignoramento faceva parte di un piano attuativo d'iniziativa privata per la lottizzazione dei terreni posti in Perugia in Località Colle Umberto, classificati dal piano Regolatore Generale vigente quale "zona per nuovi insediamenti residenziali C3m" con successiva stipula di relativa Convenzione Edilizia in data

09/11/2011.

Ad oggi il piano attuativo è decaduto e il terreno edificabile risulta libero e non coltivato, con giacitura pianeggiante posto a ridosso di un complesso immobiliare residenziale che confina con il terreno oggetto di esecuzione (Foto nn. da 57 a 70).

11) Valutazione

Misurazione delle consistenze immobiliari

Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai modelli, dettati dall'Agenzia del Territorio in collaborazione con Tecnoborsa.

Definiamo per consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura (la superficie, il volume, il vano utile, ect.). In particolare i seguenti criteri:

- Di misurazione: Superficie esterna Lorda (SEL) – Codice delle valutazioni Immobiliari
- Di calcolo: D.P.R. 23/03/1998 n. 138

Nel caso in esame utilizziamo i seguenti concetti:

Fabbricati – Superficie commerciale (superficie convenzionale vendibile)

Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale, ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

- a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad un massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

c) delle quote percentuali delle superfici di pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

Trova applicazione nella prassi professionale ai fini della determinazione del valore di mercato corrente.

Criteri di stima

Al fine di determinare il valore degli immobili pignorati, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare il criterio **sintetico comparativo per punti di merito**, al fine di verificare il risultato ottenuto si applicherà il modello moltiplicativo con riferimento a valori desunti da annunci di compravendite per beni analoghi, con stima a metro quadrato cioè raffrontando l'immobile in esame con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad altri beni simili o quasi simili, oggetto di recenti compravendite o valutazioni.

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, ricercati su base comparativa, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.

La definizione del valore di mercato adottata è conforme agli standard internazionali ed europei fissati da IVSC, dove il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

Nel determinare il valore di stima inoltre si terrà conto dei seguenti fattori:

- della località nella quale si trovano gli immobili in oggetto;
- della consistenza;

- della destinazione d'uso;
- dell'anno di costruzione;
- dell'attuale stato di manutenzione e conservazione;
- della regolarità edilizia;
- dei costi delle aeree e di quelli delle costruzioni;
- della disponibilità.

E di ogni altro fattore che può influenzare positivamente o negativamente il valore di mercato.

Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato, sia nelle zone in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso delle compravendite di beni aventi caratteristiche sia estrinseche che intrinseche simili a quelle in oggetto.

Nel determinare il valore di stima lo scrivente ha avuto accesso alle seguenti fonti di informazione:

Aste giudiziarie svolte dal Tribunale di Perugia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Perugia e la Borsa Immobiliare dell'Umbria.

Passo successivo è stato quello di apportare le aggiunte e/o detrazioni ritenute necessarie al fine di adeguare il valore normale dei beni immobili, alle reali condizioni in cui gli stessi si vengono a trovare al momento della stima.

Infatti, si è cercato di addivenire ad un valore di stima che si avvicini maggiormente a quello del più probabile valore di mercato, allo scopo di evitare che l'asta vada deserta sino a quando tale valore non si riduca a quello che i partecipanti ritengono reale e conveniente.

Lo scopo è di avere un valore finale di stima che solleciti la partecipazione del maggior numero degli aspiranti acquirenti, in modo tale da arrivare all'aggiudicazione sin dal primo esperimento di

gara. I valori unitari, che di seguito saranno applicati, derivano da un calcolo analitico desunto dall'interpolazione con i comparabili individuati.

Analisi del mercato immobiliare

L'osservatorio immobiliare a Corciano, ci dà le seguenti indicazioni.

Ellera Chiugiana è in assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari.

In media in tutta la città, il prezzo richiesto degli appartamenti in vendita è attualmente pari a **1.640 €/m²** ed è nella maggioranza dei casi compreso tra **1.045 €/m²** e **2.205 €/m²**. Nella zona Ellera Chiugiana, che è tra quelle con il maggior numero di annunci, il prezzo mediamente richiesto degli appartamenti in vendita è pari a **1.750 €/m²** (molto simile alla media in città). I prezzi più alti arrivano invece mediamente a **1.950 €/m²** nella zona Solomeo, che è quella più costosa, mentre quelli più bassi si attestano a **1.350 €/m²** nella zona Mantignana. Il prezzo medio degli immobili simili in zona Ellera è di circa **1.750 €/m²**, leggermente superiore al prezzo medio cittadino, pari a circa **1.640 €/m²**.

Esame comparazioni

Per definire il valore dell'immobile, si utilizza una **stima sintetica multiparametrica basata sul valore medio (metodo moltiplicativo)**. Questo metodo consiste nel determinare una serie di coefficienti attraverso un confronto a coppie tra l'immobile da valutare e una selezione di beni comparabili (chiamati **comparables**). Il prodotto di questi coefficienti sarà applicato a ciascun bene comparabile. La media di tutti i valori ottenuti fornirà il valore dell'immobile in questione.

Stima per valore medio

Con questo metodo, si fa riferimento a immobili con una destinazione funzionale simile a quella del bene da valutare, noti come “comparables”, il cui valore di mercato è già conosciuto. Attraverso un confronto a coppie riguardante **le caratteristiche posizionali estrinseche** (come la qualificazione infrastrutturale, l'accessibilità e la qualificazione ambientale), **le caratteristiche posizionali**

intrinseche (come la panoramicità, l'orientamento e il soleggiamento), **le caratteristiche intrinseche o tecnologiche** (qualità edilizia, tipologia e stato di conservazione) e **le caratteristiche produttive** (capacità di generare reddito), si ottiene una matrice di normalizzazione dei valori unitari, necessaria per calcolare il valore unitario del bene oggetto di stima.

I valori attribuiti a ciascuna caratteristica variano da 0 a 1,5, in conformità con quanto riportato nelle pubblicazioni specializzate. In particolare, un coefficiente superiore a 1 indica che la caratteristica in questione è migliore rispetto al comparable, mentre un coefficiente inferiore a 1 indica che il bene da stimare presenta caratteristiche inferiori rispetto al comparable.

Definiti i coefficienti si applica la seguente formula: $V_m \text{ di stima} = \text{MEDIA} (V_{\text{comparable}} * K_i)$

dove:

K_i è il prodotto dei coefficienti $K_1, K_2, \dots, K_n$

$V_{\text{comparable}}$ = valore del bene di confronto

$V_m \text{ di stima}$ = valore unitario del bene da stimare

Si sono quindi ricercati annunci di vendita online riguardanti immobili con una destinazione d'uso simile a quella del bene da valutare, ottenendo il seguente risultato:

Qui di seguito si procede con la matrice di normalizzazione:

n.	Descrizione	Sup.fici e (Mq.)	Prezzo (€.)	Prezzo unitario (€/mq)	Sito
1	Ufficio in Vendita in Via Giuseppe di Vittorio	102	98.000,00	960,78	www.mediocasa.it
2	Ufficio in Vendita in via Amilcare Ponchielli	65	115.000,00	1.769,23	www.casa.it
3	Ufficio in Vendita in Via Gramsci 8	175	195.000,00	1.114,29	www.prgimmobiliare.it
4	Ufficio in Vendita in Via Gramsci	139	130.000,00	935,25	www.mediocasa.it
5	Ufficio in vendita in Centro Commerciale La Galleria	75	65.000,00	866,67	www.cercocasaumbria.it

Comparable	1	2	3	4	5
Vcomparable	960,78	1.769,23	1.114,29	935,25	866,67
Caratt. Posizionali estrinseche	1,10	1,20	1,00	1,00	1,20
Posizionali Intrinseche	0,80	0,80	1,00	0,80	0,90
Intrinseche	1,20	1,20	1,00	0,90	1,10
Produttive	1,10	1,30	1,00	1,10	1,10
Ki	1,16	1,50	1,00	0,79	1,31
Valore unitario normalizzato	1.116,05	2.649,60	1.114,29	740,72	1.132,56

Vm di stima: MEDIA (1.116,05; 2.649,60; 1.114,29; 740,72; 1.132,56) = Euro 1.350,64/mq

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, il buono stato di conservazione generale, l'appartenenza dell'unità immobiliare ad un fabbricato pluripiano all'interno di una zona commerciale e residenziale ben sviluppata, la presenza del vano ascensore, i prezzi di vendita di immobili simili tipologicamente reperiti direttamente presso alcune Agenzie Immobiliari del comune di appartenenza del bene, i valori stimati dallo scrivente risultano:

Destinazione	Superficie equivalente parametrata (mq.)	Valore unitario (€.)	Valore complessivo (€.)
Ufficio	160,38	1.350,64	216.615,64
Totale			216.615,64
Valore di stima			216.615,64

A tale suddetto valore occorre detrarre l'importo descritto nel paragrafo 8), relativo al costo della sanatoria riguardo alle opere di manutenzione straordinaria per diversa distribuzione interna, realizzate senza autorizzazione che sono pari ad un importo complessivo di circa €. 1.000,00, inoltre bisogna considerare un ulteriore decremento di €. 7.164,21 per quote straordinarie non pagate negli ultimi due anni.

Il valore venale del LOTTO n. 1 diviene pari a: € 216.615,64 - € 1.000,00 - € 7.164,21 = € 208.451,43, considerando inoltre un decremento del 5% per vizi occulti: € 208.451,43 - (€ 208.451,43 X 0,05) = € 198.028,86, il valore venale arrotondato diviene pari a € 198.000,00 (Diconsi euro centonovantaottomila/00).

Per quanto riguarda la quota di spettanza del lotto n. 1, è così costituita:

Quota diritti di piena proprietà di 1/1, spettanti a [REDACTED] sul seguente immobile: Catasto Fabbricati, Comune di Corciano, Foglio n. 39, part.lla n. 1502/sub. 82.

Pertanto il corrispondente valore della piena proprietà esecutata del lotto n. 1 da dover inserire nell'emanando bando di vendita sarà di € **198.000,00**.

Per quanto riguarda l'immobile posto in Perugia, essendo un'area edificabile C3m non intensiva che un tempo era parte di un piano attuativo decaduto con Determina Dirigenziale n. 1267 del 16/06/2021, considerando la difficoltà nel trovare aree in vendita nelle medesime condizioni, lo scrivente per determinare il valore venale ha utilizzato le tabelle approvate dalla Deliberazione della Giunta Comunale n. 307 del 25/09/2024 (All. n. 33), concernenti i valori venali in comune commercio delle aree edificabili - anno 2024 - ai fini imu, ex art. 2 bis, comma 2, del regolamento comunale per l'imposta municipale propria (imu) vedi all. n. 32. Considerando che l'area di riferimento del settore urbano n. 17 riguardante le località di Cenerente, Canneto, Colle Umberto, Compresso e Maesterello, il valore dei terreni a €/mc della zona C non intensiva e senza piano attuativo è di 44,00 €/mc, mentre il valore dei terreni a €/mc della zona B non intensiva è di 58,00 €/mc, pertanto il terreno edificabile esecutato ha il seguente valore così determinato:

- Parte Terreno Zona C di mq. 1.334 X 0,75 mc/mq. = 1.000,5 mc X € 44,00/mc	= € 44.022,00
- Parte Terreno Zona B di mq. 236 X 0,75 mc/mq. = 177 mc X € 58,00/mc	= <u>€ 10.266,00</u>
Per un totale computato di	€ 54.288,00

Considerando le difficoltà di vendita per il terreno ricadente in zona C3m senza piano attuativo e

considerando la residua estensione del terreno ricadente in zona B3, lo scrivente apporta una riduzione del valore del 10%, € 54.288,00 X 0,10 = € 5.428,80; € 54.288,00 - € 5.428,80 = € 48.859,20.

Il valore venale del LOTTO n. 2 arrotondato diviene pari a: € 49.000,00 (Diconsi euro quarantanovemila/00).

Per quanto riguarda la quota di spettanza del lotto n. 2, è così costituita:

Quota diritti di piena proprietà di 1/1, spettanti a [REDACTED] sul seguente immobile: Catasto Fabbricati, Comune di Perugia, Foglio n. 89, part.III n. 159.

Pertanto il corrispondente valore della piena proprietà esecutata del lotto n. 2 da dover inserire nell'emanando bando di vendita sarà di € 49.000,00.

12) Aggiornamenti ipotecari relativi ai beni pignorati

Dalla ricerca effettuata dallo scrivente presso l'Ufficio della Conservatoria dei Beni Immobiliari di Perugia, per il periodo d'ispezione dal 25/01/2025 al 10/09/2025 concernente il bene immobile esecutato (All. n. 34), non è stato reperita nessun altra formalità, quindi la situazione è rimasta invariata rispetto a quanto riportato nel capitolo 5) *Esistenza di formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene.*

13) Formazione del lotto

Lotto N. 1

Diritti di piena proprietà pari a 1/1 della unità immobiliare, sita nel Comune di Corciano (PG), Via Gramsci n. 8/A, costituita da:

A) Ufficio, Edificio Y, Scala A, posto al piano primo, giusto intestatario, di superficie commerciale mq. 160,00, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Corciano (PG), al Foglio n. 39, Part.III n. 1502 sub. 82, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza vani 7, Superficie Catastale Totale 167 mq.

e Rendita €. 1.879,90.

Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto confina sullo stesso piano primo con la p.lla n. 1502/83 di proprietà [REDACTED], con la p.lla n. 1502/81 della medesima proprietà, con il vano scala comune e ascensore, tutte distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Corciano al Foglio n. 39, salvo altri.

Oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto:

- il vano scale, il locale contatori e l'autoclave, Edificio Y, Scala A, identificati al Catasto Fabbricati al Foglio n. 39 del Comune di Corciano, part.lla n. 1502/sub. 4 come B.N.N.C.;
- la piastra al piano terreno di collegamento tra i due Edifici X e Y, identificata al Catasto Fabbricati al Foglio n. 39 del Comune di Corciano, part.lla n. 1502/sub. 6, come B.N.N.C.;
- e il porticato dell'Edificio Y, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio n. 39 del Comune di Corciano, part.lla n. 1502/sub. 8, come B.N.N.C.

Valore del Lotto n. 1: €. 198.000,00



Figura n. 1- Ufficio e studio piano primo

Lotto N. 2

Diritti di piena proprietà pari a 1/1 della unità immobiliare, sita nel Comune di Perugia (PG), Loc. Colle Umberto, Strada Colle Umberto, costituita da:

B) Terreno, giusto intestatario, ubicato in Comune di Perugia (PG), Loc. Colle Umberto, Strada Colle Umberto, identificato al C.T. al Foglio n. 89, Part.lla n. 159, Qualità Seminativo Arborato, Classe 1, Superficie Catastale 1570 mq., Reddito Domenicale €. 15,41 e Reddito Agrario €. 8,92.

Coerenze: il bene di cui in oggetto, confina ad ovest con le p.lla n. 1010 di proprietà [REDACTED] e [REDACTED], a sud con la p.lla n. 953 di proprietà [REDACTED] e [REDACTED], ad est con la p.lla n. 458 della medesima proprietà [REDACTED], salvo altri.

Valore del Lotto n. 2: €. 49.000,00



La presente relazione si compone di:

- n. 35 pagine dattiloscritte;
- All. n. 1 Verbale accesso del 22/04/2025;
- All. n. 2 Estratti fogli di mappa;
- All. n. 3 Visura storica catastale C.F. Corciano Foglio n. 39, p.lla 1502/82;
- All. n. 4 Visura storica catastale C.F. Corciano Foglio n. 39, p.lla 1502/4;
- All. n. 5 Visura storica catastale C.F. Corciano Foglio n. 39, p.lla 1502/6;
- All. n. 6 Visura storica catastale C.F. Corciano Foglio n. 39, p.lla 1502/8;
- All. n. 7 Elaborato planimetrico C.F. Corciano Foglio n. 39, p.lla 1502;
- All. n. 8 Visura storica catastale C.T. Corciano Foglio n. 39, p.lla 1502;
- All. n. 9 Visura storica catastale C.T. Perugia Foglio n. 89, p.lla 159;
- All. n. 10 Certificazione notarile;
- All. n. 11 Contratto di comodato d'uso gratuito;
- All. n. 12 Regolamento di Condominio;
- All. n. 13 Convenzione edilizia n. 118690/19554 del 07/06/2012;
- All. n. 14 Determinazione dirigenziale n. 1267 del 16/06/2021;
- All. n. 15 Verbale assemblea condominiale del 14/05/2025;
- All. n. 16 Verbale assemblea condominiale del 16/07/2025;
- All. n. 17 Dichiarazione Amministratore del Condominio "Ellera 2000";
- All. n. 18 Atto di compravendita del 14/11/2002 rep. [REDACTED];
- All. n. 19 Atto di compravendita in rettifica del 27/05/2024 rep. [REDACTED];

- All. n. 20 Atto di divisione del 03/05/2013 rep. [REDACTED];
- All. n. 21 Atto di compravendita in rettifica del 20/01/2003 rep. [REDACTED];
- All. n. 22 Concessione Edilizia n. [REDACTED] del 11/06/1992;
- All. n. 23 Concessione Edilizia n. [REDACTED] del 16/11/1992;
- All. n. 24 Concessione Edilizia n. [REDACTED] del 03/06/1995;
- All. n. 25 CILA n. [REDACTED] del 05/06/2025;
- All. n. 26 SCIA n. [REDACTED] del 10/06/2025;
- All. n. 27 Certificato di abitabilità del 01/08/2001 prot. n. [REDACTED];
- All. n. 28 Estratto P.R.G. Parte Operativa, Macroarea n. 5 - Tavola denominata "Tav. 05.b";
- All. n. 29 Certificato di destinazione urbanistica;
- All. n. 30 Planimetria stato attuale appartamento uso ufficio Corciano;
- All. n. 31 Planimetria catastale appartamento uso ufficio Corciano;
- All. n. 32 Superfici unità immobiliare 1502/82;
- All. n. 33 Deliberazione Giunta Comunale Perugia n. 307 del 25/09/2024;
- All. n. 34 Visura ipotecaria;
- Dichiarazione invio C.T.U. come da incombenze;
- N. 70 Fotografie;
- Ordinanza di vendita.

ATTESTAZIONE DI INVIO PERIZIA ALLA PARTE DEBITRICE E ALLA PARTE
CREDITRICE PROCEDENTE

Il sottoscritto Consulente Tecnico D'Ufficio, Dott. Agr. Lorenzo Di Lalla, dichiara di aver
proceduto all'invio della copia della presente CTU alle seguenti parti:

- parte debitrice: [REDACTED];

- parte creditrice procedente: [REDACTED].

Perugia, 27/10/2025

Il C.T.U.

Dott. Agr. Lorenzo Di Lalla