

Consulenza Tecnica di Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare n.117/2025

JULIET SPA (PER CERVED CREDIT MANAGEMENT
S.P.A.- FEDAIA SPV SRL)

contro

[REDACTED]

G.E. Dr.ssa Sara Fioroni

C.T.U. Dr. Agr. Michele Paladino

Udienza di rinvio: 21 aprile 2026

INDICE

- 1 PREMESSA
- 2 DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI
- 3 DESCRIZIONE CATASTALE, INTESTAZIONE E CONFINI
- 4 PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO
- 5 FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI
- 6 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE
- 7 VERIFICA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA
- 8 FORMAZIONE DEI LOTTI
- 9 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI
- 10 VALUTAZIONE
- 11 ELENCO ALLEGATI



1. PREMESSA

Il sottoscritto Dr. Agr. Michele Paladino con ordinanza di nomina del 21 luglio 2025, veniva nominato dal G.E. Dr.ssa Sara Fioroni, Consulente Tecnico di Ufficio nell'esecuzione immobiliare in oggetto.

Dopo aver preso visione del quesito, lo scrivente accettava l'incarico dal G.E. con atto di accettazione mediante apposito documento sottoscritto con firma digitale del 22 luglio 2025.

Il quesito che il G.E. ha posto all'esperto è stato il seguente:

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., 498 co. 2, 599 co. 2, segnalando immediatamente (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti e inidonei;*

2. *qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 10 giorni dall'avvenuta accettazione 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, indicando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;*

- *a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;*

- *ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;*

- *ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione*



della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso – oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico - edilizie, difformità catastali);

- a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

a) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

b) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

c) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

d) eventuali cause in corso;

- ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta dell'eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;

- alla verifica della regolarità edilizia ed 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, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n. 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, le 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 dell'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 di stima.

- ad esprimere il proprio motivato parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di 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 e 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;

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

superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, ecc.) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

- *a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto 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 delle condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre*



diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura, ovvero, siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico – catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; Consideri, a tal fine, anche l'assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto;

*- ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e 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 definita 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 e di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno



una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al G.E., della intenzione di procedere all'accesso forzoso;

- riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni 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 dell'udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; il mancato deposito nei termini originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e - in caso di particolare gravità - ai fini della revoca dell'incarico e della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori;

L'esperto, terminata la relazione, come previsto dall'art. 173 bis d.a. c.p.c. dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata ed avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratori) 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 di aver proceduto a tali invii.

Il G.E. assegnava al CTU termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza (fissata per il giorno 21-04-2026) per la trasmissione in via telematica della perizia di stima e l'invio delle copie alle Parti.

Il CTU stabiliva l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 18 agosto 2025 alle ore 10,00 presso il proprio studio e, con medesima comunicazione inviata alle parti tramite lettera raccomandata e PEC del 30-07-2025, fissava il sopralluogo per il giorno 26 agosto 2025, martedì, alle ore 9.15 presso il bene pignorato ubicato in Comune di Perugia (cfr. comunicazione inizio operazioni peritali e sopralluogo, certificato di stato di famiglia del Comune di Perugia; allegati n.1-2).

Il giorno fissato, all'ora stabilita, in Comune di Perugia, strada Perugia – Ponte Valleceppi n.108, il sottoscritto procedeva alla visione, misurazione e scatto di alcune foto dell'immobile pignorato (distinto al NCEU al foglio n.256, particella n.16, subalterno 4 e al NCT al foglio 256, particella 16) in presenza del custode delegato dall'IVG di Perugia nella persona del signor Affricani Fabio e del signor [REDACTED] (cfr. verbale di sopralluogo del 26-08-2025; allegato n.3).

Lo scrivente ha quindi eseguito gli opportuni riscontri di tipo catastale, ipotecario e urbanistici in riferimento all'immobile pignorato.

A completamento delle operazioni, il CTU ha eseguito un sondaggio per verificare la vivacità del mercato dell'immobile del tipo trattato, nella zona dove questo è ubicato. Ha proceduto infine e in modo analitico alla stesura della presente relazione peritale.



2. DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Dall'esame degli atti di pignoramento, dalla relazione notarile allegate al procedimento in seguito al sopralluogo effettuato, lo scrivente può affermare che il compendio immobiliare pignorato, ubicato nel Comune di Perugia, strada Perugia – Ponte Valleceppi n.108, è costituito da diritti di piena proprietà spettanti a [REDACTED] su porzione di più ampio fabbricato di civile abitazione elevato su tre piani fuori terra, costituita da abitazione al piano secondo oltre a soffitta al piano terzo sottotetto (N.C.E.U. foglio n.256, particella n.16 sub.4), comprensiva dei proporzionali diritti di comproprietà sulle aree e parti comuni (N.C.E.U. foglio n.256, particella n.16 sub.4).

3. DESCRIZIONE CATASTALE, INTESTAZIONE E CONFINI

Dall'esame dell'atto di pignoramento, della certificazione ipocatastale presente all'interno del fascicolo della documentazione tecnica e in seguito al sopralluogo effettuato, il compendio pignorato, risulta così censito:

UBICAZIONE: Perugia, strada Perugia – Ponte Valleceppi n.108

CONSISTENZA: porzione di più ampio fabbricato di civile abitazione elevato su tre piani fuori terra costituita da abitazione al piano secondo oltre a soffitta al piano terzo sottotetto, comprensiva dei proporzionali diritti di comproprietà sulle aree e parti comuni.

N.C.E.U. del Comune di Perugia:

foglio n.256 particella n.16 sub.4 intestata a [REDACTED]

[REDACTED] (diritti di piena proprietà), con le seguenti caratteristiche (cfr.

estratto di mappa con foto aerea, elaborato planimetrico, elenco subalterni, visura storica per immobile, planimetria u.i.u.; allegati n.4-5-6-7-8):

FGL	PRTC	SUB.	CAT.	CL.	CONSISTENZA	RENDITA
256	16	4	A/4	4	3 vani	Euro 151,84

I confini sono: strada Perugia – Ponte Valleceppi, Salvati, Gardi, s.a..

L'intestazione catastale trova corrispondenza con l'effettiva proprietà del bene.

Il bene è occupato dall'esecutato.

Il confronto tra la situazione riportata nella planimetria catastale e lo stato di fatto, evidenzia difformità per quanto riguarda:

- il mancato inserimento nella planimetria catastale della tamponatura dell'apertura di collegamento tra l'ingresso e la cucina;
- il mancato inserimento nella planimetria catastale dell'apertura di collegamento tra il soggiorno e la cucina indicate in planimetria come camere;
- il mancato inserimento nella planimetria catastale della parete divisoria nell'ingresso al secondo piano, parallela alla parete nord, con formazione del piccolo locale adibito a w.c. (come urbanisticamente autorizzato);
- la mancata realizzazione della parete divisoria nella soffitta al terzo piano sottotetto, parallela alla parete nord, con la creazione di un unico ambiente (anziché due distinti).

Si precisa che l'area di sedime dei fabbricati e la corte annessa cui appartengono la porzione immobiliare pignorata, sono censite al **N.C.T. al foglio n.256, particella n.16, Ente Urbano, della superficie di 183 metri quadrati, senza reddito** (cfr. estratto di mappa con foto aerea e visura storica per

immobile; allegati n.4-9).

4. PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Il compendio pignorato, ante ventennio, era di proprietà dei [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Con atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Vincenzo Lemmi di Perugia del 21/04/1994 repertorio n. 3840, trascritto a Perugia in data 04/05/1994 al n. 6086 di formalità, trasferiva ai signori [REDACTED]

[REDACTED]

i diritti di proprietà pari a 1/2 ciascuno pro-indiviso "su appartamento di civile abitazione sito in frazione Ponte Valleceppi, via Montagnola n.2 al piano secondo sottotetto" (distinto al NCEU al foglio n.256 particella 16 subaltemo n.4).

Infine, con atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Vincenzo Lemmi di Perugia del 08/09/2005 repertorio n. 35290/6170, trascritto a Perugia in data 23/09/2005 al n. 18128 di formalità, i signori [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] vendevano la piena proprietà di "appartamento al piano secondo sottotetto in Comune di Perugia, strada Perugia – Ponte Valleceppi n.108 già via Montagnola 2" distinto nel Comune di Perugia, Foglio 256, particella 16 sub.4 al signor [REDACTED]

[REDACTED]



5. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, a tutto il giorno 09-02-2026, a nome dell'esecutato, sul bene pignorato, risulta la seguente trascrizione:

contro	13796	02-07-2025	FEDAIA SPV SRL	Verbale di Pignoramento
--------	-------	------------	----------------	-------------------------

Di seguito si riportano le caratteristiche salienti dell'atto:

- n. 13796: a favore di FEDAIA SPV SRL con sede in Roma (RM) e contro

██████████ per diritti di piena proprietà; nascente da verbale di pignoramento immobili da UNEP c/o Tribunale Civile di Perugia del 05-06-2025 rep.2369, gravante su bene immobile, ubicato nel Comune di Perugia e censito al NCEU al foglio n.256 particella 16 subalterno n.4.

Circa le iscrizioni ipotecarie, a tutto il 09-02-2026, risultano le seguenti:

1697	29-03-2010	Banca delle Marche S.p.a.	Ipoteca volontaria
159	21-01-2016	EQUITALIA CENTRO S.P.A.	Ipoteca della riscossione

Di seguito si riportano le caratteristiche salienti dell'atto:

- n. 1697 del 19/05/2006: a favore di Banca delle Marche con sede in Ancona (AN) e contro ██████████

██████████ per diritti di piena proprietà; ipoteca volontaria per Euro 110.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di Euro 55.000,00 come da atto a rogito Dott. Marco Galletti di Perugia in data 26/03/2010, repertorio 28048, gravante su abitazione di tipo popolare (A4) censita al N.C.E.U. al foglio n.256 particella 16 sub.4.

- n. 159: a favore di EQUITALLIA CENTRO S.P.A. con sede in Firenze e contro

██████████ per diritti di piena proprietà; gravante su abitazione di tipo popolare (A4) censita al N.C.E.U. al foglio n.256 particella 16 sub.4.

I vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura sono i seguenti:

- ipoteca volontaria n.1697 del 29-03-2010
- pignoramento della riscossione n.159 del 21-01-2016
- verbale di pignoramento n.13796 del 02-07-2025

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Non ci sono altre informazioni per l'acquirente rispetto a quanto già riportato nella relazione. Il bene allo stato attuale è occupato dall'esecutato.

7. VERIFICA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle indagini espletate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Perugia, in base al PRG vigente, l'area in cui ricade il bene sopra descritto risulta così classificata: **"ZONE DI COMPLETAMENTO (B)"** (cfr. estratto di PRG e art.118 NTA; allegato n.10):

Dalle ricerche esperite sempre presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Perugia, per il fabbricato cui appartiene il compendio immobiliare in oggetto edificato anteriormente al 01-09-1967, risulta il seguente quadro autorizzativo:

- **Autorizzazione edilizia n.847 del 21-05-1999** a nome ██████████

██████████ avente per oggetto "autorizzazione alla esecuzione di interventi di risanamento, foglio 256 particella 16" (cfr. copia autorizzazione ed elaborati progettuali; allegato n.11).

Infine per quanto riguarda il Certificato di abitabilità/agibilità non risulta ad oggi rilasciato né richiesto. Nella valutazione si dovrà pertanto tener conto delle competenze per la predisposizione di tutte le pratiche necessarie ai fini della regolarizzazione catastale del bene e per il rilascio del certificato di agibilità dell'immobile stesso, con l'applicazione di una percentuale congrua di deprezzamento al valore di stima del bene.

8. FORMAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente ritiene che, da un punto di vista economico, logistico, di commerciabilità e sulla base di quanto sopra esposto, l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, debba formare un unico lotto.

LOTTO UNICO: Diritti di piena proprietà, spettanti a ██████████ su unità immobiliare costituita da abitazione al piano secondo oltre a soffitta al piano terzo sottotetto facente parte di più ampio fabbricato di civile abitazione elevato su tre piani fuori terra, comprensiva dei proporzionali diritti di comproprietà sulle aree e parti comuni. Il tutto sito nel Comune di Perugia, strada Perugia – Ponte Valleceppi n.108 (NCEU foglio n.256, particella n.16, sub.4).

9. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Il bene pignorato costituisce porzione di un più ampio fabbricato di civile abitazione elevato su tre piani fuori terra (T,1° e 2°), adibita ad appartamento al



piano secondo (ingresso, cucina, soggiorno, camera, wc e scala interna) oltre a soffitta al piano terzo sottotetto, con proporzionali diritti di comproprietà sulle aree e parti comuni, il tutto situato in Comune di Perugia, frazione Ponte Valleceppi, strada Perugia – Ponte Valleceppi n.108 (cfr. foto n.1-2-3).

Il fabbricato di remota costruzione, presenta tamponature esterne intonacate e tinteggiate, la struttura portante è del tipo misto, muratura in pietra squadrata, laterizio forato e laterizio pieno (cfr. foto n.1-2-3-4). Il tetto è del tipo a due falde con manto di copertura in coppo tegola, i solai sono in latero cemento, i canali di gronda e pluviali discendenti sono in lamiera zincata (cfr. foto n.1-2-3-4).

Gli accessi al fabbricato sono garantiti da due ingressi pedonali indipendenti (civici n.106-n.108) direttamente da strada Perugia – Ponte Valleceppi e ciascuno con scala condominiale di accesso ai rispettivi appartamenti (cfr. foto n.1-2-3-5-6-7).

L'ingresso al fabbricato, dove è ubicata l'unità abitativa pignorata (civico n.108), è delimitato da un portone in legno a due ante con sopra luce, sul prospetto sud antistante la facciata principale (cfr. foto n.1-2-3-4-6). L'appartamento al piano secondo della superficie interna complessiva di circa 41,70 mq e altezza media di circa 3,04 ml, con ingresso delimitato da un portoncino in legno con sopra luce (cfr. foto n.8) che immette all'ingresso di smistamento di 3,01 mq circa (cfr. foto n.8) con accesso alla camera di 15,00 mq circa (cfr. foto n.9), alla scala interna (cfr. foto n.15), al soggiorno di 14,62 mq circa (cfr. foto n.11-12) e al wc di 2,24 mq circa (cfr. foto n.10). Dal soggiorno dotato di finestra con affaccio sul prospetto sud (cfr. foto n.11-12) si accede alla cucina di 6,83 mq circa (cfr. foto



n.13-14). Tutti i vani dell'appartamento hanno pareti intonacate e tinteggiate, ad eccezione del wc e della cucina dove sono parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica (cfr. foto n.10-13-14). I pavimenti sono realizzati in monocottura (cfr. foto n.9-10-11-12-13-14) e il wc è dotato di tutti i sanitari e di box doccia (cfr. foto n.10). Le porte interne sono in legno (cfr. foto n.9-11); finestre e portefinestre hanno infissi in PVC e persiane in legno (cfr. foto n.1-2-3-4-10-12). Gli impianti (elettrico, idrico e termico) sono sottotraccia (cfr. foto n.9-11-14).

La soffitta al terzo piano sottotetto, della superficie utile interna di 41,92 mq circa, con altezza massima interna di 1,85 ml e altezza minima interna di 0,78 ml, è dotata di lucernario a solaio (cfr. foto n.15-16-17-18). Il sottotetto è costituito da un unico ambiente, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il pavimento è realizzato parte in battuto di cemento e parte in graniglia di marmo, i solai sono in travi di ferro e tavelloni e l'impianto elettrico è fuori traccia (cfr. foto n.16-17-18). I contatori dell'acqua, del gas metano sono ubicati all'esterno in appositi alloggi sul prospetto sud del fabbricato (cfr. foto n.1-2-3-4), mentre quelli dell'energia elettrica sono nel vano scala comune al piano terra (cfr. foto n.6).

Il livello delle finiture è di bassa qualità come lo stato di conservazione.

La consistenza del bene espressa in termini di superficie commerciale, è stata rilevata a seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e sulla base della documentazione grafica disponibile. Il valore ottenuto è così riassunto:

appartamento al piano secondo e soffitta al piano terzo sottotetto

Superficie utile interna	mq	41,70
muri divisorii (100%) max 10%	mq	1,50
muri portanti (50%) max 10%	mq	3,75
soffitta (25%)	mq	10,48
Totale superficie commerciale	mq	57,43

10. VALUTAZIONE

Si procederà ora ad attribuire all'immobile oggetto di esecuzione, prima descritto, il più probabile valore di mercato, riferito alla data del presente elaborato. Nella determinazione del valore, il CTU ritiene opportuno adottare il metodo comparativo o per confronto diretto, perché ne sussistono i presupposti di applicabilità:

- presenza nella stessa zona di beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono i recenti valori di compravendita;
- esistenza di parametri normali (superficie utile, superficie commerciale, ecc.) comuni ai beni da confrontare.

La ricerca dei più recenti valori di compravendita è stata fatta sentendo studi tecnici, studi notarili e agenzie immobiliari, confrontando i dati così ottenuti con quelli già in possesso dello scrivente. Si sono anche consultate le principali banche dati disponibili sulla rete (OMI, Camera di Commercio) e i più diffusi portali di vendite immobiliari. L'elemento comune di confronto tra i beni simili considerati e il bene oggetto di stima, è il metro quadrato.

Con questo procedimento si è addivenuti alla determinazione dei prezzi medi di compravendita, registrati negli ultimi mesi, per immobili con caratteristiche simili a quelle del bene pignorato.

I valori registrati per le tipologie d'uso in esame sono stati i seguenti:

- porzione di fabbricato di maggiore consistenza costituita da abitazione al piano secondo: da €/mq 600,00 a €/mq 650,00

Moltiplicando il valore medio unitario sopra determinato, per la relativa

estensione superficiale si ottiene il valore di mercato complessivo del compendio immobiliare oggetto di stima.

- porzione di fabbricato di maggiore consistenza costituita da abitazione al piano secondo: mq 57,43 * €/mq 625,00 = € 35.893,75

Per l'intero compendio dei beni pignorati, tutti in Comune di Perugia (PG), strada Perugia – Ponte Valleceppi n.108, si stima un valore totale di € 35.893,75

(diconsi Euro trentacinquemila ottocento novantatre/75).

Trattandosi di vendita di bene che necessita di pratiche di regolarizzazione catastale nonché del certificato di abitabilità/agibilità lo scrivente ritiene opportuno e necessario applicare una riduzione del 4% sul valore come sopra calcolato.

- € 35.893,75* (-4%) = € 34.458,00

Si stima pertanto, per il compendio oggetto di pignoramento, un valore complessivo di base d'asta dei diritti di piena proprietà pari a € 34.458,00

(diconsi Euro trentaquattromila quattrocentocinquanta/00) che si arrotonda a € 34.450,00 (diconsi Euro trentaquattromila quattrocentocinquanta/00)

tenendo in considerazione la mancanza di garanzie per vizi occulti nonché l'acquisizione della certificazione di prestazione energetica. Tutte le valutazioni, anche se basate su parametri di superficie, sono da intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutte le relative pertinenze ed accessioni, diritti, azioni e ragioni e con tutte le servitù attive e passive di cui si giovano e o sono gravate, nonché con tutti i patti a favore e contro, comprensive dei proporzionali diritti pro-quota sulle parti comuni.

11. ELENCO ALLEGATI

- 0) Documentazione fotografica
- 1) Comunicazioni inizio operazioni peritali e sopralluogo con lettera A/R e PEC del 30-07-2025
- 2) Certificato Stato di Famiglia
- 3) Verbale di sopralluogo del 26-08-2026
- 4) Estratto di mappa – Perugia foglio 256 part.16
- 5) Elaborato planimetrico – Perugia foglio 256 part.16
- 6) Elenco subalterni – Perugia foglio 256 part.16
- 7) Visura storica per immobile – NCEU Perugia foglio 256 part.16 sub.4
- 8) Planimetria u.i.u. – NCEU Perugia foglio 256 part.16 sub.4
- 9) Visura storica per immobile – NCT Perugia foglio 256 part.16
- 10) Estratto di PRG e art.118 NTA
- 11) Copia autorizzazione edilizia n.847 del 21-05-1999

————— ¶ —————

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione dell'incarico ricevuto.

Letto, confermato e sottoscritto, s.e.o.

Perugia, 23 Febbraio 2026

Il CTU: dr. agr. Michele Paladino



