



Esecuzione Imm. 34/2025

TRIBUNALE DI PERUGIA
Terza Sezione Civile
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDURA ESECUTIVA N. 34/2025

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G. 34/2025

Promossa da:

ORGANA SPV SRL

nei confronti di:



GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

DOTT. SSA FIORONI Sara

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. PASSERI Sandro



Esecuzione Imm. 34/2025

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
Terza Sezione Civile
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare N.R.G. 34/2025

Promossa da : **ORGANA SPV SRL**

nei confronti di: [REDACTED]

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa FIORONI Sara

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Fioroni Sara,

Il sottoscritto **Geom. Sandro Passeri**, in data 02/04/2025, veniva nominato C.T.U. per la valutazione dei beni immobili oggetto della esecuzione immobiliare sopra indicata e la S.V. assegnava il termine sino al 13/12/2025, trenta giorni prima della prossima udienza fissata per il 13/01/2026 alle ore 10,30. per il deposito presso la Cancelleria dell'Esecuzioni della relazione e dei relativi allegati.

In data 02 aprile 2025, la nomina veniva notificata al sottoscritto.

In data 03 aprile 2025, il sottoscritto accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito, mediante atto di accettazione telematico dell'incarico ricevuto.

Il Sig. Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Fioroni Sara poneva il seguente quesito a cui l'esperto dovrà rispondere:

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 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, pec o fax 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 dell'identificazione catastale dell'immobile distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la **natura** del diritto a ciascuno spettante 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 ed 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, distinguendoli per ciascuno dei debitori esecutati;

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

- ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (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 limitazione 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 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 n. 47/85 e n. 724/94 e dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 06 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'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46 comma quinto del Decreto del Presidente della Repubblica del 06 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 (preferibilmente il minor numero possibile in modo da contenere i 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 Giudice Esecuzione 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, pavimentazioni, 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 via stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile, con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione 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 i vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica di 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;

- 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 individuare il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto;**

- 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 una copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale di dichiarazione del terzo occupante;

- a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con l'ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano ir reperibili 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.I.);

- **in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato**, a formulare tempestiva e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp, att. c.p.c. provvedendo altresì alla notifica alle parti, **il mancato deposito nei termini originariamente assegnati e successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale ed - 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.**

Il Sig. Giudice delle Esecuzioni,

DISPONE

Tribunale Civile di Perugia - Giudice dell'Esecuzione Immobiliare: Dott.ssa FIORONI Sara 4

C.T.U. Geom. Sandro Passeri – Fraz. Gaifana – 06023 - Gualdo Tadino – PG – Tel./fax 0742/810392 – e-mail:sandropas@libero.it

che l'esperto, terminata la relazione, 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'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o a mezzo posta elettronica nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare ovvero quando all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.**

Nello stesso termine di giorni 30 prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. con il presente provvedimento, il perito dovrà provvedere al deposito telematico presso la cancelleria del Giudice dell'Esecuzione dei seguenti atti:

- **quale atto principale, in formato rigorosamente PDF nativo testuale (e non quindi scannerizzato) con la perizia senza allegati;**
- **in allegato, un'ulteriore copia della perizia, in fine denominato "Perizia" in formato word contenente la relazione peritale;**
- **in allegato, un'ulteriore copia della perizia denominata "copia perizia Privacy" con omissis dei dati personali del debitore e di eventuali terzi (anche delle fotografie con appositi oscuramenti),**
- **gli allegati della perizia quali singoli allegati, ciascuno denominato con descrizione sintetica del documento (le fotografie potranno essere contenute in un unico file);**
- **quale ulteriore eventuale allegato, in formato word, bozza di ordinanza di vendita in cui dovranno essere riportati per ciascun lotto i seguenti dati : la corretta e attuale indicazione dei dati catastali, dei confini, dell'ubicazione degli immobili, l'esatta descrizione dei diritti che vengono posti in vendita, precisando per ciascun immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascun esecutato on indicazione sintetica della presenza di eventuali vincoli o gravami giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità o meno di regolarizzazione urbanistica e/catastale, lo stato di occupazione e gli estremi dell'eventuale titolo di occupazione (contratto di affitto o locazione)**
- **in allegato una ulteriore copia della perizia denominata "Copia perizia privacy" con omissis dei dati personali del debitore e di eventuali terzi (anche delle fotografie, con appositi oscuramenti).**

Contestualmente al deposito telematico dovrà riconsegnare in cancelleria la documentazione tecnica in suo possesso ed una copia di cortesia di quanto già depositato telematicamente., contestualmente al deposito telematico (e comunque non oltre 7 giorni oltre lo stesso).

L'accettazione telematica verrà effettuata non appena perfezionato il deposito della copia di cortesia.

In assenza di provvedimenti espressi del G.E. o di altri Giudici competenti il perito stimatore non potrà interrompere o sospendere le operazioni peritali, neppure in presenza di richieste delle parti o di terzi.

Il Sig. Giudice delle Esecuzioni,

AUTORIZZA

il C.T.U., al fine dell'incarico conferito ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, necessario o utile per l'espletamento dell'incarico,(con particolare riferimento all'atto di provenienza, e con unica esclusione della relazione notarile) in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, acquisendone anche copia semplice, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla L .31/12/1996 n.675 come modificata, autorizza altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo all'esecutato ovvero all'occupante l'immobile pignorato .

Il Sig. Giudice delle Esecuzioni,

DISPONE

che il perito depositi la relazione di stima entro il 13/12/2025 almeno 30 giorni prima della prossima udienza fissata con il presente provvedimento per il giorno 13/01/2026 ore 10,30.

Avvisa le parti che copia della presente perizia sarà loro inviata dal perito al momento del deposito a mezzo pec ovvero, se non sia possibile a mezzo telefax o posta ordinaria;

Ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. le parti potranno sino a 15 giorni prima della udienza inviare direttamente all'esperto stimatore note di osservazioni alla relazione di stima con gli stessi mezzi: in tal caso l'esperto dovrà comparire all'udienza per rendere i chiarimenti come espressamente previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

Autorizza le parti, qualora abbiano provveduto nel termine sopra indicato alla trasmissione al perito a depositare telematicamente in tempo utile per l'udienza le stesse note;

Avverte le parti che in mancanza dell'invio all'esperto delle note nel termine indicato, di contro

non potranno essere formulate osservazioni alla perizia che possano richiedere chiarimenti da parte dell'esperto.

Il C.T. dichiara di accettare l'incarico e presta il giuramento con modalità telematiche di bene e fedelmente adempiere le funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Quindi il sottoscritto si recava a Perugia presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio per procedere ad accertamenti catastali e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Il sottoscritto C.T.U., avendo rilevato negli atti di causa la presenza della documentazione ex art. 567, 2° comma c.p.c., 498, 2° comma c.p.c. e 569 c.p.c. composta della certificazione notarile e dai relativi allegati, ritiene corretta sia la certificazione notarile, sia la nota di trascrizione che l'istanza di vendita riguardante le formalità gravanti sui beni pignorati, dichiarava **completa** la documentazione ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., 498, 2° comma, c.p.c. e 569 c.p.c. (**dal controllo della documentazione depositata in atti si segnale che, salvo errori, non risulterebbe depositato l'avviso ex art. 498 c.p.c.**).

In data 03/04/2025, il sottoscritto si recava a Perugia ed eseguiva le preliminari operazioni di identificazione dei beni in catasto e procedeva a richiedere e ritirare la necessaria documentazione tecnica e catastale all'Agenzia delle Entrate di Perugia, Ufficio Provinciale del Territorio.

In data 03/04/2025, il sottoscritto prendeva contatti telefonici con l'Istituto Vendite Giudiziarie di Ponte Felcino per concordare la data del primo accesso sul posto.

Successivamente l'Istituto Vendite Giudiziarie di Ponte Felcino confermava la disponibilità ad effettuare il sopralluogo congiuntamente nella data fissata.

Subito dopo l'affidamento dell'incarico e dopo gli accordi con l'Istituto Vendite Giudiziarie di Ponte Felcino, il sottoscritto procedeva, come da incarico conferitogli, a comunicare a mezzo lettera raccomandata 1 AR in data 04/04/2025 (*Allegato n. 1 – Lettera raccomandata 1 AR per comunicare inizio operazioni peritali*), la data ed il luogo dell'inizio delle operazioni peritali, a tutti gli interessati al procedimento ed in particolare al legale del creditore procedente, al proprietario esecutato ed all'Istituto Vendite Giudiziarie di Ponte Felcino. In detta istanza, il sottoscritto C.T.U. fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 22/04/2025, alle ore 9.20, presso l'immobile pignorato in Comune di Perugia, via Cortonese n. 27.

La lettera raccomandata 1AR è stata consegnata al proprietario destinatario in data 14 aprile 2025 ed è tornata indietro al sottoscritto, la prova di avvenuta consegna con la "*Prova di avvenuta Consegna raccomandata 1 AR* solo in data 20/04/2025. (*Allegato n. 2 – Prova di*

avvenuta consegna al destinatario della raccomandata 1 AR tornata al sottoscritto).

In data 22 aprile 2025, alle ore 9,20, a Perugia, quartiere Fontivegge, in via Cortonese n. 27, in occasione del primo sopralluogo sul posto per l'inizio delle operazioni peritali, effettuato insieme al funzionario **dell'I.V.G. di Ponte Felcino, Sig. Cetra Fabrizio**, il sottoscritto constatava che l'immobile risulta abitato.

Suonavamo il campanello della porta di ingresso, e ci apriva la porta il [REDACTED] [REDACTED] che ci dice che abita l'appartamento, pertanto attualmente **l'appartamento risulta occupato dal proprietario esecutato.**

Pertanto, nella data e nell'ora fissata, presso l'immobile pignorato, avevano regolarmente inizio le operazioni peritali, alla presenza del Sig. [REDACTED] che gentilmente ci guidava all'interno dell'appartamento rispondendo alle domande necessarie relative alle caratteristiche costruttive ed impiantistiche dell'immobile.

Il sottoscritto, effettuava una prima ricognizione per poter prendere visione dello stato dei luoghi, effettuava rilievi e misurazioni dei singoli vani ed ampia documentazione fotografica sia dell'interno che dell'esterno.

Una volta terminati i rilievi e le misurazioni presso l'appartamento situato in via Cortonese n. 27, abbiamo concordato con il proprietario, se necessario, di fare un nuovo sopralluogo previo accordo telefonico e ci siamo scambiati i numeri di telefono.

Al termine della mattinata, veniva redatto apposito verbale di inizio operazioni peritali firmato dal [REDACTED] dal funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia, Sig. Cetra Fabrizio, e dal sottoscritto C.T.U. (*Allegato n. 3 - Verbale di inizio operazioni peritali con sopralluogo effettuato a Perugia, in data 22/04/2025*).

In tale occasione è stato possibile accertare il nominativo dell'Amministratore del Condominio, tramite targa posta all'ingresso del Condominio "La Fenice" e prendere i contatti telefonici per richiedere notizie ed informazioni utili alla redazione della CTU.

A questo primo sopralluogo ne seguirono altri, anche effettuati da solo per eseguire ulteriori rilievi ed assumere ulteriori informazioni di carattere particolare.

Raccolte le necessarie informazioni il sottoscritto C.T.U. è in grado di redigere la seguente:

RELAZIONE PERITALE

distinta nei seguenti capitoli:

- 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI**
- 2. FORMAZIONE DEI LOTTI**
- 3. STATO DEI BENI**
- 4. PROVENIENZE DEI BENI**
- 5. INDIVIDUAZIONE DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI**
- 6. VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI**
- 7. DESCRIZIONE ANALITICA DEI LOTTI**
- 8. STIMA DEI BENI**
- 9. CONCLUSIONI**



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Dai pubblici registri immobiliari risultano i seguenti immobili oggetto di pignoramento:
Pignoramento immobiliare del giorno 12/02/2025 Rep. n. 499, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Perugia il giorno 27.02.2025, al n. 3904/5340, a favore di :
“ORGANA SPV SRL” con sede legale in Conegliano, (TV) in via Vittorio Alfieri n. 1.

Immobile censito al N.C.E.U. nel **Comune di Perugia**, quartiere Fontivegge, **via Cortonese n. 27**, per quanto riguarda l'appartamento, alla ditta:

████████████████████ **proprietario di 1/1,**

Catasto	Foglio	Part.	Sub	Ubicazione	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
NCEU	233	286	142	Via Fontivegge	A/2	5	Vani 3	€ 426,08

Verificato quanto sopra si riepiloga quindi la corretta consistenza dei beni immobili oggetto di pignoramento e della presente perizia estimativa.

IMMOBILE A

In **Comune di Perugia**, quartiere Fontivegge, **via Cortonese n. 27**, (in catasto via Fontivegge) **diritti di piena proprietà** su appartamento ad uso civile abitazione posto al terzo piano, contraddistinto con il numero 306, della consistenza di vani catastali tre, composto da ingresso, angolo cottura-soggiorno, ripostiglio, camera, bagno, ed un terrazzo (*Foto n. 1,2,3,4,5,6*) con diritto alle parti comuni e condominiali ed agli spazi comuni.

Fontivegge, è un quartiere del **Comune di Perugia** (PG) che conta 162535 abitanti (dati Istat al 2024) capoluogo dell'omonima provincia e della Regione Umbria.

Il quartiere si adagia prevalentemente in pianura, a 450 m. s.l.m. ai piedi del sistema di colline ed attorno alla via Cortonese.

Città d'arte ricca di storia e monumenti, Perugia è un polo culturale, produttivo e direzionale della Regione e meta turistica internazionale.

L'università degli studi di Perugia è una delle più antiche d'Italia e del mondo.

Perugia è situata nell'entroterra dell'Italia centrale nel punto più largo della Penisola. E la città più grande tra Firenze e Roma, collocata in posizione strategica intermedia. Distante circa 150 Km. da Firenze, Roma e Ancona, circa 400 Km. da Milano, Genova e Napoli,

In tempi recenti, la storia di Perugia, si lega allo stabilimento Perugina, da quando nel 1963, venne trasferito dalla zona centrale di Perugia Fontivegge a San Sisto.

A Sant'Andrea delle Fratte, inoltre si trova *il polo ospedaliero pubblico* della città di Perugia (il più grande della Regione Umbria).

La porzione immobiliare ad uso abitazione, oggetto di perizia, è parte di un complesso edilizio residenziale di più vaste dimensioni, che si sviluppa su otto piani fuori terra oltre a due piani interrati, situato nel popoloso quartiere Fontivegge lungo la Via Cortonese.

E' posto non molto distante del centro storico in un quartiere residenziale densamente abitato e dotato di tutti i servizi ed infrastrutture, stazione ferroviaria, stazione minimetro, fermata autobus, negozi, supermercato, scuola, palazzo INPS sede di Perugia, palazzo Agenzia Entrate Perugia, distributore di benzina, piscina, stadio comunale e uffici direzionali (sede della Regione Umbria).

L'intero quartiere, è stato interessato da una diffusa edificazione di tipo residenziale – commerciale e direzionale negli anni 60 -70.

Il fabbricato è raggiungibile percorrendo via Cortonese, l'accesso è posizionato in corrispondenza del tunnel che passa al di sotto del complesso edilizio "Palazzo Broletto", che ospita gli uffici della Regione Umbria, girando a destra si raggiunge il parcheggio fronteggiante lo stabile che ospita l'unità immobiliare oggetto di perizia.

In particolare al terzo piano, raggiungibile sia tramite scala interna condominiale che con ascensore è presente l'appartamento ad uso civile abitazione della consistenza di vani catastali tre, composto da ingresso, angolo cottura-soggiorno, ripostiglio, camera, bagno, ed un terrazzo con diritto alle parti comuni e condominiali ed agli spazi comuni. *(Foto n. 1,2,3,4,5,6).*

La porta di ingresso all'unità immobiliare è blindata con rivestimento in legno ed è posizionata a sinistra salendo la scala, all'inizio del ballatoio condominiale accessibile direttamente dalla scala comune. *(Foto n. 11).*

Gli ambienti risultano internamente rifiniti con pavimento in laminato effetto legno ad eccezione del bagno dove sono presenti piastrelle in gres, ancora effetto legno. *(Foto n.12,13,14,15,16)* Le pareti sono intonacate e tinteggiate, il bagno è rivestito in piastrelle ed è dotato dei necessari accessori igienico sanitari, (wc, bidet, piatto doccia, lavello e termo arredo alla parete, essendo privo di finestra si è rilevata la presenza di un aeratore elettrico per ricambio dell'aria *(Foto n.12,13,14,15,16,17,18).*

Le porte interne sono in legno tamburato. Le finestre sono in alluminio con vetro termico protette da tapparelle avvolgibili in pvc di colore chiaro *(Foto n.11,12,14,25).*

Il terrazzo, accessibile dal soggiorno, è dotato di pavimento in piastrelle chiare, di una tenda retrattile, ed è protetto da parapetto in vetro e acciaio ancorato nella muratura ai lati, consente l'affaccio sul parcheggio e sulle parti comuni *(Foto n. 21,24).*

Internamente la porzione immobiliare si presenta in normale stato di manutenzione e conservazione.

Sull'appartamento si rileva la presenza dell'impianto elettrico sottotraccia, dichiarato

funzionante dal proprietario ma non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità (*Foto n. 19*).

L'impianto idrico è alimentato direttamente dall'acquedotto comunale, non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità.

Per l'immobile oggetto di stima l'impianto termico è alimentato con gas metano, i radiatori sono in alluminio e sono presenti in tutte le stanze, la caldaia, del tipo *Ariston* è posizionata in una nicchia all'interno del terrazzo, non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità.

Nel soggiorno e nella camera si è rilevata la presenza di uno split per raffrescamento e rinfrescamento aria collegato ad unità esterna (pompa di calore) localizzata nel terrazzo (*Foto n. 22,23,24*).

Il Condominio La Fenice è costituito da 8 piani fuori terra e due piani interrati adibiti ad autorimessa. (*Foto 3,4,5*).

Ha una forma a rettangolare e si regge su una struttura di travi e pilastri in elementi prefabbricati di tipo astiforme a sistema misto, costituiti da calcestruzzo e profilati in acciaio.

La copertura è piana.

Ogni appartamento possiede un impianto termico per il riscaldamento invernale autonomo, composto da caldaia, di diverse potenze a seconda dei metri quadri, e termosifoni.

Tutte le pareti verticali esterne dei fabbricati, meno quelle a chiusura del vano scala, sono state isolate con un sistema di facciata ventilata. La stratigrafia della facciata ventilata è composta un primo strato di materiale isolante in lana di roccia, addossato alla parete esistente di spessore 13 cm, poi uno strato di finitura in gres dello spessore di 1 cm discostato dall'isolante di 4 cm così da lasciare uno strato d'aria che garantisce la ventilazione.

Le pareti che delimitano gli appartamenti, in corrispondenza dei terrazzi, sono isolati tramite sistema a cappotto con pannelli in eps con spessore 10 cm.

Esternamente l'intero fabbricato si presenta ben rifinito ed in buono stato di manutenzione e conservazione. (*Foto n. 3,4,5*).

L'intero Condominio, recentemente è stato oggetto di lavori legati al Superbonus 110%, con efficientamento energetico, rivestimento a cappotto, installazione caldaie a condensazione ecc. e tutti gli appartamenti hanno avuto significativi interventi che ne hanno migliorato la classe energetica, garantendo un notevole risparmio energetico, anche l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, oggi risulta avere una **classe energetica A1** (Edificio ad energia quasi zero).

Gli immobili sono censiti nel **Comune di Perugia**, quartiere Fontivegge, **via Cortonese, n. 27**, (catastalmente via Fontivegge) al N.C.E.U. alla ditta: (*Allegato n.4* –

Certificati catastali):

[REDACTED] proprietario per 1/1

Catasto	Foglio	Part.	Sub	Ubicazione	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
NCEU	233	286	142	Via Fontivegge	A/2	5	Vani 3	€ 426,08

Con diritto alle parti comuni e condominiali ed agli spazi comuni.

I confinanti sono: **[REDACTED]** parti comuni e condominiali, salvo altri.



2. FORMAZIONE DEI LOTTI

Il sottoscritto, tenuto conto **della consistenza del bene immobile** oggetto della presente procedura esecutiva, **della sua ubicazione**, della sua caratteristica, della sua natura, posizione, disposizione ed uso, ha ritenuto che lo stesso possa formare **un singolo lotto** per essere posto in vendita alla pubblica asta, e cioè:

LOTTO N. 1

In **Comune di Perugia**, quartiere Fontivegge, **via Cortonese n. 27**, (in catasto via Fontivegge) **diritti di piena proprietà** su appartamento ad uso civile abitazione posto al terzo piano, contraddistinto con il numero 306, della consistenza di vani catastali tre, composto da ingresso, angolo cottura-soggiorno, ripostiglio, camera, bagno, ed un terrazzo con diritto alle parti comuni e condominiali ed agli spazi comuni

Gli immobili sono censiti nel N.C.E.U. alla ditta: (*Allegato n. 4 – Certificati catastali*):

[REDACTED] proprietario per 1/1

Catasto	Foglio	Part.	Sub	Ubicazione	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
NCEU	233	286	142	Via Fontivegge	A/2	5	Vani 3	€ 426,08

Con diritto alle parti comuni e condominiali ed agli spazi comuni.

I confinanti sono: **[REDACTED]** parti comuni e condominiali da più lati, salvo altri.

3. STATO DEI BENI

LOTTO N. 1

Il **lotto n. 1** è costituito dai beni precedentemente identificati come “ **Immobile A** ”, in particolare:

- In **Comune di Perugia**, quartiere Fontivegge, **via Cortonese n. 27**, (in catasto via Fontivegge) **diritti di piena proprietà** su appartamento posto al terzo piano, contraddistinto con il numero 306, della consistenza di vani catastali tre, composto da ingresso, angolo cottura-soggiorno, ripostiglio, camera, bagno, ed un terrazzo con diritto alle parti comuni e condominiali ed agli spazi comuni

La porzione immobiliare alla data del sopralluogo effettuato il giorno 22 aprile 2025 **risulta abitata dal proprietario esecutato.**

In seguito ad ulteriori indagini ed informazioni effettuate presso l'**Ufficio Anagrafe del Comune di Perugia**, in data 15 maggio 2025, **il proprietario risulta residente all'interno dell'appartamento.** (*Allegato n. 14 – Certificato residenza storico Comune Perugia in data 15 maggio 2025*).

Per i beni oggetto della presente C.T.U., è stata inoltrata istanza in data 19/06/2025, registrata al numero di protocollo 120961/2025 per richiesta di eventuali contratti di locazione, affitto o comodato d'uso da parte degli esecutati, all'Agenzia Entrate di Perugia – Direzione Provinciale di Perugia – Ufficio Provinciale di Perugia (*Allegato n. 18 - Lettera richiesta copia contratti affitto, locazione ecc. Agenzia Entrate Perugia*).

Come da lettera risposta **dell'Agenzia Entrate di Perugia**, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Territoriale di Perugia, del giorno 20/06/2025, **non risulta alcun contratto di affitto, locazione/comodato**, per i beni oggetto della presente CTU (*Allegato n. 19 – Lettera risposta Agenzia Entrate Perugia - Direzione provinciale di Perugia, Ufficio Territoriale di Perugia in data 20.06.2025*).

Da informazioni acquisite in occasione dei diversi sopralluoghi effettuati per gli immobili situati in **Comune di Perugia**, quartiere Fontivegge, **via Cortonese n. 27 risulta costituito il condominio** denominato “ **Condominio la FENICE** ”, il cui Amministratore è la Società Multiservice S.r.l. con sede in Ellera di Corciano.

Il sottoscritto, ha richiesto informazioni all'Amministratore (*Allegato n. 20 - Lettera richiesta informazioni all'Amministratore del Condominio*).

L'Amministratore del Condominio denominato “**Condominio la Fenice**”, sito in Perugia, quartiere Fontivegge, via Cortonese, n. 27, in riferimento all'appartamento censito al NCEU del Comune di Perugia, al foglio 233 con la particella 286 sub 142, ha fornito le

seguenti informazioni:

- l'importo annuo fisso delle spese condominiali ordinarie, è di € 1.193,32, di cui € 82,74 spese acqua;
- non ci sono al momento eventuali spese straordinarie condominiali già deliberate ma non ancora scadute;
- ci sono, da parte della proprietà, spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data odierna, per una somma di € 536,76;
- per questo immobile oggetto di esecuzione, da informazioni assunte, non risultano cause in corso di natura condominiale;
- per questo immobile è stata presentata pratica edilizia di natura condominiale (CILAS) relativa a lavori Superbonus 110% in data 15/02/2022.
- la quota millesimi generali di proprietà è di 7,150.

(Allegato n. 21 – Lettera risposta informazioni Amministratore del Condominio in data 21 maggio 2025).

Le servitù attive e passive, le proporzionali quote condominiali di tutte le cose, spazi ed aree comuni sono illustrate nel regolamento di condominio con le relative tabelle millesimali che è stato redatto dal Notaio Leonardo Pecchioli di Perugia in data 28.09.1994, Rep. 265959/24871, registrato a Perugia in data 17 ottobre 1994 al n. 5431.

Non risultano diritti demaniali ed i beni non sono gravati da usi civici.

4. PROVENIENZA DEI BENI

L'immobile individuato al **Lotto 1** è costituito da una porzione di fabbricato ad uso abitazione al terzo piano situato in **Comune Perugia**, via Cortonese n. 17, ed è pervenuto all'attuale proprietario intestatario, **per i diritti di piena proprietà** con il seguente titolo:

- atto notarile pubblico di compravendita, rogito Massimo Donati, Notaio in Spoleto del 21/06/2024, numero repertorio n. 6811 (*Allegato n. 15 - Copia atto notarile di compravendita Dr. Massimo Donati Notaio in Spoleto del giorno 21/06/2024 numero repertorio 6811*);

Il venditore, precedentemente aveva acquistato la proprietà, **per i diritti di piena proprietà**, con il seguente titolo:

- atto notarile pubblico di donazione, rogito Dr. Angelini Rota Carlo, Notaio già di Spoleto, del 23/06/2006, numero repertorio 153484/27642, (*Allegato n. 16 - Copia atto notarile di donazione Dr. Angelini Rota Carlo Notaio già di Spoleto del 23/06/2006 numero rep. 153484/27642*);

I venditori, precedentemente, avevano acquistato i diritti di $\frac{1}{2}$ di proprietà ciascuno ed insieme **i diritti di piena proprietà**, con il seguente titolo:

- atto notarile pubblico di compravendita, rogito Notaio Dr. Boemi Giuseppe, di Foligno, del 27/10/1994, numero repertorio 16621, (*Allegato n. 17 - Copia atto notarile di compravendita Dr. Boemi Giuseppe Notaio di Foligno del 27/10/1994 numero rep. 16621*);

5. INDIVIDUAZIONE DI FORMALITÀ, VINCOLI E GRAVAMI

Lo scrivente ha riscontrato, dopo accurate visure presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, che alla data 05.06.2025 a carico del [REDACTED] gravano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni relative agli ultimi venti anni:

(Allegato: Certificati ipocatastali ventennali):

[REDACTED]

- Trascrizione a favore del 27/06/2024 – Reg. Particolare 13586 – Reg. Generale 18310.
Pubblico Ufficiale Donati Massimo – Rep. 6811 del 21/06/2024.
Atto tra vivi. Compravendita
Immobili siti in Comune di Perugia (PG)
Soggetto acquirente
- Iscrizione contro del 24/01/2025 - Registro Particolare 269 – Reg. Generale 2161.
Pubblico Ufficiale Donati Massimo. Repertorio 7211/5990 del 23/01/2025
Ipoteca volontaria derivante da Ipoteca volontaria.
Immobili siti in Perugia (PG).
Soggetto debitore.
- Trascrizione contro del 27/02/2025. Registro particolare 3904 Registro Generale 5340
Pubblico Ufficiale Giudiziario c/o Corte di Appello di Perugia. Rep. 499 del 12/02/2025
Atto esecutivo o cautelare. Verbale di pignoramento immobili.
Immobili in Comune di Perugia.

6. VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

Per reperire la documentazione autorizzativa degli immobili è stata effettuata richiesta di accesso agli atti per visione pratiche edilizie ed il rilascio degli elaborati grafici allegati ed è stata inoltrata al **Comune di Perugia** in data 10/04/2025. (*Allegato n. 10 – Istanza Comune di Perugia per accesso atti e richiesta copie grafici progetti*).

La ricerca delle tante vecchie pratiche edilizie ha richiesto molto tempo e la visione delle stesse con il rilascio delle copie è avvenuta solamente in data 15 maggio 2025 ed in data 21 maggio 2025.

Anche successivamente ai due accessi, si è reso necessario tornare in Comune per approfondire le varie autorizzazioni edilizie.

Relativamente alla Legge 47/85 (Norme in materia di condono edilizio) per l'immobile identificato al Lotto 1 non risulta presentata alcuna domanda di condono edilizio.

In dettaglio si elencano i precedenti edilizi relativi al singolo lotto:

Lotto 1

Il fabbricato individuato al **Lotto 1** risulta costruito nell'anno 1992, per lo stesso sono state rinvenute le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione Edilizia n. 759 del 31/03/1992 per la costruzione di un complesso residenziale in Comune di Perugia, zona Fontivegge (*Allegato n. 11 - Copia Concessione Edilizia in data 31 marzo 1992*).
- Variante in data 14/07/1994, (*Allegato n. 11/Bis – Copia Grafici Variante del 14/07/1994*)
Relativamente alle pratiche edilizie relative al Superbonus 110%, per l'intero complesso edilizio (Condominio La Fenice) risultano rilasciate le seguenti pratiche edilizie:
- C.I.L.A.S. Superbonus 110% in data 15 febbraio 2022 Prot. 36311 e successiva Variante in data 12 maggio 2023 Prot. 36311 (*Allegato n. 11/tris – Copia CILAS*).

Non risultano ulteriori autorizzazioni edilizie rilasciate a nome dell'attuale proprietario.

Per la **porzione immobiliare** ad uso **abitativo** oggetto della presente valutazione **risulta** essere stata rilasciata dal **Comune di Perugia l'abitabilità** in data 25 febbraio 1995 Prot. n. 18812. (*Allegato n. 12 – Certificato di abitabilità in data 24 febbraio 1995*).

Durante il sopralluogo si è verificata la rispondenza dell'unità immobiliare sia con la Concessione Edilizia in variante del 1994 sia con la CILAS n. 36311 del 15/02/2022.

Dal confronto tra i titoli edilizi e lo stato dei luoghi emerge una sostanziale conformità per quanto riguarda la disposizione degli ambienti, mentre si riscontra una riduzione di altezza dell'interno appartamento a causa della realizzazione di controsoffitti su tutti i locali.

La realizzazione dei controsoffitti non risulta autorizzata e, riducendo le altezze dei vani

abitabili, cucina-soggiorno e camera, non risulta conforme alle norme igienico sanitarie, che prevedono un'altezza interna dei locali abitabili di almeno 2.70 metri.

Non potendo sanare la presenza del controsoffitto nei locali abitabili sarà necessario procedere alla sua rimozione, i cui costi saranno previsti nella presente valutazione.

L'unità immobiliare ad uso abitazione al nuovo catasto edilizio urbano è stata accatastata in data 23.05.1994 come risulta dalla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, Ufficio provinciale del Territorio. (*Allegato n. 9 – Planimetria N.C.E.U. appartamento al piano terzo*).

La rappresentazione grafica e l'intestazione catastale è corretta.



7. DESCRIZIONE ANALITICA DEI LOTTI

Il lotto n. 1 è composto dal bene individuato come “Immobile A” in dettaglio :

- In **Comune di Perugia**, quartiere Fontivegge, **via Cortonese n. 27**, (in catasto via Fontivegge) **diritti di piena proprietà** su appartamento posto al terzo piano, contraddistinto con il numero 306, della consistenza di vani catastali tre, composto da ingresso, angolo cottura-soggiorno, ripostiglio, camera, bagno, ed un terrazzo con diritto alle parti comuni e condominiali ed agli spazi comuni.

All'interno del lotto n. 1 è presente una sola unità immobiliare ad uso abitativo, che si sviluppa al piano terzo, con diritto alle parti comuni e condominiali ed agli spazi comuni.

Al suo interno sono presenti i seguenti vani:

Tipologia bene	Piano	Comp. Interna Destinazione	Altezza media(m)	Superficie netta (m ²)	Superficie lorda (m ²)	Coeff. sup. Commerciale	Superficie Commerciale lorda	Esposizione	Condizione di manutenzione
Abitazione	Piano terzo	Ingresso	2.57	2.32	3.19	1.00	3.19	----	normali
		angolo cottura-soggiorno	2.57	28.80	31.76	1,00	31.76	Sud-Ovest	normali
		Ripostiglio	2.62	4.23	5.17	1,00	5.17	----	normali
		Camera	2.55	15.51	19.15	1,00	19.15	Sud-Ovest	normali
		Bagno	2.62	4.14	6.25	1,00	6.25	----	normali
		Terrazzo			4.42	6.62	0.30	1.99	Sud-Ovest
TOTALE				59.42	72.14		67.51		

8. STIMA DEI BENI

Per individuare il più probabile valore di mercato, ovvero, quel valore derivante dalla libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare di Perugia e dei Comuni limitrofi e della possibilità di reperire prezzi di mercato realizzatisi nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quelli in oggetto, riteneva opportuno adottare il metodo comparativo.

Tale procedimento, si articola nelle seguenti fasi:

- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzatisi nella zona per beni simili;
- esistenza di un parametro tecnico di comparazione tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di valori medi ordinari scaturiti dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzati recentemente;
- analisi dei prezzi pubblicati sull'Osservatorio Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Perugia per la zona e il periodo di riferimento (Banca dati quotazioni immobiliari 2° semestre 2024);
- analisi dei prezzi pubblicati nel Listino Prezzi degli Immobili pubblicato dalla Camera di Commercio, Industria e Artigianato di Perugia per la zona ed il periodo di riferimento (Listino prezzi immobili Camera di Commercio Perugia 2° Trimestre 2025);
- definizione delle aggiunte e detrazioni ai valori medi ordinari per portare i beni in estimazione nelle condizioni reali e oggettive in cui si trovano all'attualità.

Lo scrivente effettuava altresì indagini conoscitive presso professionisti ed operatori immobiliari della zona per individuare i valori medi ordinari maggiormente aderenti alle caratteristiche degli immobili in oggetto.

Quale parametro tecnico estimativo di raffronto veniva assunto il metro quadrato (mq.) riferito alla superficie commerciale determinata sulla base di coefficienti correttivi da applicare alla superficie lorda dei singoli vani in funzione della loro destinazione.

Sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi, assunti per il confronto, si sono definiti i valori medi ordinari unitari (€/mq.). Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni ulteriore elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o negativo sul valore del bene. In particolare occorre considerare la tipologia dell'immobile, le sue condizioni di manutenzione, la sua posizione ed esposizione.

Posto, quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto ed al provvedimento descritto, è stato formulato il giudizio di stima definitivo, perfezionato sulla base dell'esperienza professionale del sottoscritto relativamente alle valutazioni immobiliari e

dell'attuale andamento del mercato immobiliare, caratterizzato da una forte fase di contrazione del mercato immobiliare con una conseguente riduzione dei prezzi.

LOTTO N. 1

In **Comune di Perugia**, quartiere Fontivegge, **via Cortonese n. 27**, (in catasto via Fontivegge) **diritti di piena proprietà** su appartamento posto al terzo piano, contraddistinto con il numero 306, della consistenza di vani catastali tre, composto da ingresso, angolo cottura-soggiorno, ripostiglio, camera, bagno, ed un terrazzo con diritto alle parti comuni e condominiali ed agli spazi comuni.

Le superfici commerciali dell'immobile sono state calcolate raggruppando i vani con le stesse medesime caratteristiche, alle quali si può assegnare lo stesso valore di mercato.

La superficie commerciale totale è pari a 67,51 mq.

Ritenendo corretto assegnare il seguente valore di stima:

- **valore di stima al mq. € 800,00.**

Moltiplicando la consistenza della superficie commerciale per il valore di stima individuato si ha il seguente valore dell'immobile del Lotto n. 1:

Superficie commerciale **mq. 67,51 x € 800,00 =** **Euro 54.008,00**

Considerato che si rende necessario, rimuovere e smaltire il controsoffitto abusivo, si ritiene corretto prevedere un costo di € 1.600,00, da detrarre dal valore complessivo del lotto.

Considerata la mancata garanzia da eventuali vizi occulti, si ritiene corretto prevedere un abbattimento di Euro 5.400,80 da detrarre dal valore complessivo del lotto.

Si riepilogano a seguire i valori di stima e di deprezzamento che portano al valore finale del bene:

➤ Valore appartamento al piano terzo	Euro	54.008,00
A detrarre:		
➤ Rimozione e smaltimento controsoffitto	Euro	- 1.600,00
➤ abbattimento per mancata garanzia da eventuali vizi occulti e vendita giudiziaria 10%	<u>Euro</u>	<u>- 5.400,80</u>
VALORE FINALE DEL LOTTO	Euro	47.007,20
VALORE FINALE ARROTONDATO DEL LOTTO	Euro	47.000,00

9. CONCLUSIONI

Andrò a riepilogare che i beni oggetto della presente valutazione sono composti da:

LOTTO N. 1

In **Comune di Perugia**, quartiere Fontivegge, **via Cortonese n. 27**, (in catasto via Fontivegge) **diritti di piena proprietà** su appartamento ad uso civile abitazione posto al terzo piano, contraddistinto con il numero 306, della consistenza di vani catastali tre, composto da ingresso, angolo cottura-soggiorno, ripostiglio, camera, bagno, ed un terrazzo con diritto alle parti comuni e condominiali ed agli spazi comuni

Gli immobili sono censiti nel N.C.E.U. alla ditta: *(Allegato n. 4 – Certificati catastali)*:

proprietario per 1/1

Catasto	Foglio	Part.	Sub	Ubicazione	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
NCEU	233	286	142	Via Fontivegge	A/2	5	Vani 3	€ 426,08

Con diritto alle parti comuni e condominiali ed agli spazi comuni.

I confinanti sono: [REDACTED] parti comuni e condominiali da più lati, salvo altri.

Alla data odierna agli immobili del **lotto 1** è stato attribuito il valore finale arrotondato di **€ 47.000,00 (Euro quarantasettemila/00)**.

Dopo accurate indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, alla data odierna, gravano le iscrizioni e trascrizioni, come dettagliatamente evidenziato al paragrafo 4.

Tanto il sottoscritto doveva riferire in ordine a tutti i quesiti posti dalla S.V.

La presente consulenza è stata consegnata telematicamente alla Cancelleria del Tribunale, ed è già inviata per posta al soggetto debitore, *(Allegato 39 – Attestato di consegna perizia al debitore)* e via pec al creditore procedente tramite il suo legale *(Allegato 41 - Attestato di consegna perizia al legale creditore procedente)*.

Ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami, rimanendo a completa disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni che si rendessero necessari.

Gualdo Tadino, 05 settembre 2025

Il Consulente Tecnico Ufficio

Geom. Sandro Passeri

Firmato digitalmente