

STUDIO TECNICO
DOTT. AGR. MATTEO PENNACCHI
VIA DEI COSPIRATORI, 11 - PERUGIA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

III SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Sig. Giudice dell'Esecuzione:

Dott.ssa Giulia Busti

Procedura Esecutiva iscritta al n. 44/2026 R.G.E.I.

Promossa da

(Avv.to Gianluca Patalini)

Contro

OGGETTO:

“Valutazione bene immobile”

Udienza rinvio: 7 luglio 2026

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Matteo Pennacchi, agronomo libero professionista con Studio in Perugia in Via dei Cospiratori n. 11, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al numero 961 ed all'albo dei Consulenti Giudiziari del Tribunale della medesima città al numero 2269, con ordinanza del 7 aprile 2026 veniva nominato Esperto nella Procedura Esecutiva sopra indicata ed in data 11 aprile 2026 lo scrivente accettava l'incarico conferitogli.

A detta nomina, previa accettazione dell'incarico e prestazione del giuramento di rito, veniva chiesto di rispondere con relazione scritta da depositare presso la Cancelleria entro l'8 giugno 2026 ai seguenti

Q U E S I T I

*“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 inidonei.*

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.

Provveda quindi:

*1) all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la **natura** del diritto a ciascuno spettante e le rispettive **quote** di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;*

2) ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

3) a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali

diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori eseguiti;

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

5) ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione-, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico - edilizie, difformità

catastali);

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

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

b. *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*

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

d. *eventuali cause in corso;*

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

8) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, 4 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;*

9) *ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini. 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;*

10) *a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel*

lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato “DESCRIZIONE ANALITICA DEL” (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l’immobile nel paragrafo “Identificazione dei beni oggetto della stima” di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l’altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l’esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d’ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc..) precisando per ciascun elemento l’attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

11) a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

12) 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;

13) *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.*

14) *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.*

Il Giudice dell'Esecuzione disponeva altresì:

*provveda il CTU 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;*

proceda 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;

riferisca 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 del 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 ed avviso di ricevimento

se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.

OPERAZIONI DEL CONSULENTE TECNICO

In primo luogo lo scrivente esaminava i documenti depositati in atti e, dall'esame dei medesimi, rilevava che detta documentazione era completa ai sensi degli Artt. 567 co. 2, 498 co. 2 e 599 co. 2 c.p.c..

Successivamente, il sottoscritto estraeva presso l'Agenzia del Territorio di Perugia sia le visure che l'elaborato planimetrico che le planimetrie catastali del bene oggetto di pignoramento, aggiornate all'attualità, nonché l'estratto di mappa nel quale è rappresentata graficamente l'area sulla quale insiste detto bene.

In data 13 maggio 2026 alle ore 11:45, fissato per l'inizio delle operazioni peritali, tramite comunicazione inviata al Legale del Procedente, alla Ditta esecutata ed all'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia (All. n. 1), il sottoscritto si recava, unitamente al custode delegato dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia nella persona del Sig. [REDACTED], presso il bene sito in Fossato di Vico (PG), Via Flaminia snc.

Durante le operazioni peritali, lo scrivente prendeva visione del bene pignorato, ne eseguiva gli opportuni rilievi confrontando lo stato di fatto con quanto riportato nella documentazione

precedentemente estratta; venivano inoltre scattate alcune fotografie che si allegano alla presente per meglio documentare lo stato dei luoghi (All. n. 14).

Successivamente il sottoscritto effettuava Accesso Atti presso gli Uffici Tecnici del Comune di Fossato di Vico al fine di verificare le regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile pignorato, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità e la sussistenza o meno di vincoli ricadenti sullo stesso.

Successivamente ancora, lo scrivente estraeva presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Perugia la documentazione ipocatastale necessaria ad effettuare le indagini inerenti eventuali ulteriori gravami relativi al bene in parola, oltre a quelli già risultanti nel Certificato Notarile presente nel fascicolo telematico della Procedura.

Infine, lo scrivente eseguiva un'indagine di mercato riferita all'attualità, per beni analoghi a quello in parola, al fine di determinarne il valore.

Sulla scorta di quanto rilevato ed accertato lo scrivente redigeva la presente relazione secondo lo schema proposto.

Per quanto concerne il capitolo 1, lo scrivente riporta di seguito l'individuazione catastale dei beni oggetto di pignoramento:

Comune di Fossato di Vico - Catasto Fabbricati						
Intestati: COIMM SRL - Proprietà per 1/1						
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Superficie totale	Rendita €
15	588	18	B/5	Mc. 1135	Mq. 377	1.172,35

Di quanto sopra si rimanda alle visure catastali allegate alla

presente al numero 2.

I predetti beni confinano con:

, aree comuni, salvo altri.

Per quanto concerne il capitolo 2, lo scrivente riferisce che

il bene in parola è rappresentato da un'unità immobiliare ad uso commerciale, nella fattispecie ad asilo nido, afferente ad un edificio di maggiore consistenza che si sviluppa su complessivi due livelli fuori terra, il tutto sito in Fossato di Vico (PG), Via Flaminia snc.

L'area sulla quale insiste l'immobile ha destinazione esclusivamente commerciale e non dispone, nelle immediate vicinanze, dei servizi primari (alimentari, uffici postali, banche ecc.).

L'immobile in parola è raggiungibile, per chi proviene da Perugia, percorrendo la SS318 ed uscendo dallo svincolo Fossato di Vico dal quale, alla prima rotatoria, si imbocca la prima uscita; dopo circa metri 100 sulla destra è possibile accedere ad un complesso commerciale ove l'immobile oggetto della presente è individuabile al secondo stabile. Entrati nella galleria commerciale, attraverso una scala a chiocciola si accede al primo piano dell'edificio e, attraversando un terrazzo comune, si raggiunge l'immobile pignorato. È possibile altresì accedere al piano primo attraverso una rampa carrabile che costeggia il fabbricato e raggiunge il piano primo sul retro.

Per quanto concerne il capitolo 3, lo scrivente riporta di

seguito il titolo di proprietà dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento e le eventuali quote di comproprietà, così come riportate nel certificato notarile, opportunamente aggiornati e corretti.

I beni in parola risultano essere di **piena ed esclusiva proprietà della Ditta esecutata [REDACTED] per i diritti di piena proprietà per la quota di 1/1**, a questa pervenuti in virtù dell'atto di seguito riportato:

- Atto di compravendita a rogito Notaio A. Fabi di Gualdo Tadino del 27/04/2009, Repertorio 72562/23019, trascritto a Perugia il 05/05/2009, Registro Particolare 8339, Registro Generale 12627, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] [REDACTED]. (All. n. 3);

Per quanto concerne il capitolo 4, lo scrivente riferisce che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risultava essere, al momento del sopralluogo, occupata da affittuario in forza di contratto di locazione commerciale stipulato tra [REDACTED] e [REDACTED] in data 1 agosto 2024. I locali venivano concessi in locazione esclusivamente per l'attività di Asilo nido formazione prescolastica, attività di intrattenimento e animazione per bambini e centro estivo.

La locazione, con durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal 01 Settembre 2024 e termine al 31 Agosto 2030, si intende tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, per un eguale

periodo qualora non sopravvenga disdetta da comunicarsi almeno 12 mesi prima della scadenza con lettera raccomandata AR e/o PEC.

Il canone viene così pattuito a valore crescente:

- Per il periodo 01/09/2024 - 31.12.2024 € 4.800,00 (quattromilaottocento,00), da pagarsi in rate mensili anticipate di € 1.200,00 (milleduecento,00);
- Per il periodo 01.01.2025 - 31.12.2025 € 18.000,00 (diciottomila,00), da pagarsi in rate mensili anticipata di € 1.500,00 (millecinquecento,00);
- A far data dal 01.01.2026 e fino al termine del contratto € 24.000,00 (ventiquattromila,00) ad annualità, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 2.000,00 (duemila,00).

Di quanto sopra si rimanda al contratto di locazione allegato alla presente al numero 4.

Sulla base di quanto sopra, si deduce che il canone attualmente versato ammonta ad Euro 2.000,00 mensili. Essendo l'attività di asilo nido equiparata ad una attività commerciale, per poter definire se il canone di locazione pattuito tra le parti è congruo, è stato necessario effettuare un'indagine di mercato dalla quale è emerso che, in considerazione della superficie dell'immobile, della posizione e dei servizi offerti agli utenti. Lo scrivente precisa che il complesso immobiliare ove insiste l'asilo nido ricade in una zona particolarmente depressa, le altre attività commerciali che afferiscono a detto complesso sono per la maggior

parte chiuse.

Sulla base di quanto sopra detto, lo scrivente può affermare che il valore di locazione dell'immobile può essere quantificato in Euro/mq. 0,50. Essendo la superficie commerciale dell'immobile pari a mq. 401 circa, si può affermare che la somma oggi corrisposta dall'affittuario possa ritenersi congrua.

Per quanto concerne il capitolo 5 lo scrivente riferisce che dalle indagini eseguite presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Perugia è emerso che, sull'immobile in oggetto, non gravano trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto già riportato nel fascicolo della documentazione tecnica, debitamente integrato ed aggiornato, e cioè:

- Iscrizione – Ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo condizionata a rogito Notaio A. Fabi di Gualdo Tadino (PG) del 17/04/2009, Repertorio 72487/22965, trascritta a Perugia il 29/04/2009, Registro Particolare 2489, Registro Generale 12101, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]. (All. n. 5);

- Trascrizione – Verbale di pignoramento immobili del 26/02/2026, Repertorio 366, trascritto a Perugia il 09/03/2026, Registro Particolare 4920, Registro Generale 6790, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]. (All. n. 6).

Per quanto concerne il capitolo 6 lo scrivente riferisce che

prende contatti con l'amministratore del condominio, [REDACTED]

[REDACTED], la quale forniva la documentazione richiesta in data 10 giugno 2026; questo risultava essere il motivo per cui la CTU veniva depositata in ritardo rispetto alla scadenza disposta dal G.E. ma comunque prima dell'Udienza fissata per il giorno 7 luglio 2026.

Sulla base delle informazioni fornite, lo scrivente riferisce che sulle unità immobiliari oggetto di pignoramento:

- sussistono spese condominiali nell'ordine degli Euro 630,00 circa annui;
- non sussistono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- sussistono a carico della Ditta esecutata spese condominiali scadute non pagate complessive di Euro 14.894,64, dei quali Euro 1.264,40 relativi alle ultime due annualità;
- non sussistono eventuali cause in corso.

Di quanto sopra si rimanda alla documentazione prodotta dall'Amministratore di condominio di cui all'allegato numero 7.

Per quanto concerne il capitolo 7 lo scrivente riferisce che dalle indagini svolte presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Perugia è emerso che la provenienza delle unità immobiliari, nell'ultimo ventennio ed ultraventennale, è la medesima di quella già riportata nel certificato notarile presente nel fascicolo telematico.

Sulla scorta di quanto riscontrato, i proprietari nel corso del

ventennio sono stati:

- [REDACTED], rispettivamente per la quota di piena proprietà pari ad 1/2 ciascuno;
- [REDACTED] per la quota di piena proprietà pari ad 1/1;
- [REDACTED] per la quota di piena proprietà pari ad 1/1.

Per quanto concerne il capitolo 8, lo scrivente riferisce che, dopo aver presentato telematicamente la domanda di Accesso Atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fossato di Vico in data 27/04/2026, protocollo n. 4521 (All. n. 8); in data 25 maggio 2026, lo scrivente contattava l'Ufficio Tecnico del predetto Comune al fine di chiedere aggiornamenti in merito alla documentazione richiesta e, nella medesima in data, veniva concordato accesso presso il predetto Ufficio per il giorno 4 giugno 2026 al fine di poter visionare ed estrarre la documentazione richiesta. In detta data lo scrivente si recava presso l'Ufficio Tecnico e poteva visionare parte della documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico. Il personale si rendeva pertanto disponibile ad inviare l'intera documentazione allo scrivente nel minor tempo possibile.

In data 8 giugno 2026, data fissata per il deposito della CTU, lo scrivente riceveva detta documentazione e, pertanto, poteva integrare il presente elaborato peritale.

In conclusione, l'Ufficio Tecnico del Comune di Fossato di Vico faceva pervenire allo scrivente la documentazione

amministrativa di seguito riportata:

- Permesso di costruire n. 7/2007 (All. n. 9);
- Denuncia di inizio attività n. 7/2009, Prot. 3321 del 27/03/2009 (All. n. 10);
- Parere igienico sanitario n. 317 del 06/05/2009 (All. n. 10);
- Dichiarazione di fine lavori n. 5639 del 26/05/2009 (All. n. 10);
- Certificato di Agibilità del 29/05/2009 (All. n. 10).

Per quanto concerne il capitolo 9, lo scrivente riferisce che, dopo aver esaminato la consistenza e le caratteristiche del bene oggetto di pignoramento, trattandosi di unità immobiliare indipendente destinata ad attività commerciale, ha ritenuto opportuno e conveniente, ai fini della vendita della stessa, disporre la formazione di un unico lotto, così come di seguito individuato:

Lotto uno

LOTTO 1

Comune di Fossato di Vico - Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Superficie totale	Rendita €
15	588	18	B/5	Mc. 1135	Mq. 377	1.172,35

Lo scrivente precisa che il lotto sopra individuato, una volta venduto, non comporterà nuovi confini.

Per quanto concerne il capitolo 10, lo scrivente riferisce che il bene oggetto di pignoramento è rappresentato da un'unità immobiliare destinata ad attività commerciale e nella fattispecie ad asilo nido afferente ad un edificio di maggiore consistenza che si sviluppa su due livelli fuori terra, il tutto sito in Fossato di Vico (PG), Via Flaminia snc. Della proprietà fa parte anche l'area comune esterna, così come il vano scala interno alla galleria

commerciale.

L'immobile in parola è raggiungibile, come già precedentemente accennato nel capitolo 2 come di seguito indicato: provenendo da Perugia e percorrendo la SS318, uscendo dallo svincolo Fossato di Vico dal quale si raggiunge una prima rotatoria dalla quale si esce dalla prima uscita e, dopo circa metri 100 sulla destra, è possibile accedere ad un complesso commerciale ove l'immobile oggetto della presente è individuabile al primo piano del secondo stabile.

Il complesso immobiliare cui afferisce l'immobile in parola è stato edificato nella seconda metà degli anni 2000 e presenta le seguenti caratteristiche:

- Accesso pedonale dalla galleria del centro commerciale attraverso un'ampia scala a chiocciola oppure dal retro del fabbricato per mezzo di una rampa carrabile che, oltre a condurre al livello di piano ove si trova l'immobile in oggetto, termina su un'ampia area adibita a parcheggio pubblico.
- struttura portante in calcestruzzo armato rivestita in mattoncini faccia a vista;
- tetto a falde con rivestimento in guaina bituminosa e sovrastanti pannelli in alluminio verniciato;
- portoncino di accesso all'immobile in alluminio e vetro;

Di quanto sopra si rimanda alle fotografie dal numero 1 al numero 4, all'estratto di mappa ed alla foto aerea con sovrapposizione catastale nella quale il bene oggetto di

pignoramento è stato contrassegnato con etichetta rossa (All. n. 11).

Per quanto concerne l'ubicazione dell'immobile oggetto della presente all'interno dell'edificio si rimanda all'elaborato planimetrico allegato alla presente al numero 12.

Si riporta di seguito la descrizione dell'unità immobiliare pignorata e le sue caratteristiche.

L'**immobile commerciale** è sito al piano primo ed ultimo dell'edificio di maggiore consistenza cui afferisce ed è accessibile, come precedentemente specificato, sia pedonalmente che attraverso una rampa carrabile.

Internamente L'unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche:

- portoncino di accesso in alluminio e vetro;
- pavimenti in laminato e piastrelle monocottura;
- pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione della cucina e dei bagni che sono rivestite in piastrelle di ceramica;
- controsoffitto al di sopra del quale si riscontra l'impianto di illuminazione e di condizionamento dell'aria;
- porte interne in legno;
- finestre con telaio in alluminio e vetrocamera;
- impianto elettrico sotto traccia;
- impianto idrico sotto traccia;
- impianto di riscaldamento con alimentazione elettrica e sistema di riscaldamento/raffrescamento con pompa di calore.

L'immobile è composto da ingresso/accettazione, sala polivalente, sala giochi, due disimpegni, vano lavabile, antibagno/spogliatoio, bagno, cucina, sala da pranzo, dormitorio, servizi igienici, ufficio, wc handicap, spogliatoio, ripostiglio, lavanderia e corte esterna con area giochi.

Complessivamente l'unità immobiliare, che versa in buono stato di conservazione ed uso, si sviluppa su una **superficie netta di mq. 484 circa** ed una **superficie commerciale di mq. 401 circa**.

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa dell'immobile.

UNITA' IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE UBICATA A FOSSATO DI VICO, VIA FLAMINIA SNC
FOGLIO 15, PARTICELLA 588, SUBALTERNO 18
CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILE E COMMERCIALE

Vano n.	Foglio	Particella	Subalterno	Piano	Locale	Superficie netta (mq.)	Coefficiente	Superficie commerciale	Altezza utile media (m.)	Esposizione	Manutenzione
1	15	588	18	Primo	Accettazione	31,13	1,00	31,13	3,08	Ovest	Buona
2	15	588	18	Primo	Sala polivalente	62,28	1,00	62,28	3,08	Ovest	Buona
3	15	588	18	Primo	Sala giochi	79,62	1,00	79,62	3,08	Ovest	Buona
4	15	588	18	Primo	Disimpegno	4,38	1,00	4,38	3,08	Ovest	Buona
5	15	588	18	Primo	Armadio chiuso lavabile	2,89	1,00	2,89	3,08	Interno	Buona
6	15	588	18	Primo	Antibagno/spogliatoio	2,60	1,00	2,60	3,08	Ovest	Buona
7	15	588	18	Primo	Bagno	1,95	1,00	1,95	3,08	Interno	Buona
8	15	588	18	Primo	Cucina	19,34	1,00	19,34	3,08	Nord-Est	Buona
9	15	588	18	Primo	Sala da pranzo	41,52	1,00	41,52	3,08	Nord-Est	Buona
10	15	588	18	Primo	Dormitorio	43,34	1,00	43,34	3,08	Nord-Est	Buona
11	15	588	18	Primo	Servizi igienici	17,65	1,00	17,65	3,08	Interno	Buona
12	15	588	18	Primo	Ufficio	12,68	1,00	12,68	3,08	Sud-Ovest	Buona
13	15	588	18	Primo	Disimpegno	7,00	1,00	7,00	3,08	Interno	Buona
14	15	588	18	Primo	Wc handicap	2,62	1,00	2,62	3,08	Interno	Buona
15	15	588	18	Primo	Spogliatoio maestre	2,55	1,00	2,55	3,08	Interno	Buona
16	15	588	18	Primo	Ripostiglio	2,19	1,00	2,19	3,08	Interno	Buona
17	15	588	18	Primo	Lavanderia	4,19	1,00	4,19	3,08	Interno	Buona
18	15	588	18	Primo	Corte esterna/Spazio giochi	145,61	0,25	36,40	3,08	Nord-Ovest	Buona
-	-	-	-	-	Mura perimetrali e divisorio inter	-	-	27,03	-	-	-
Complessivamente						483,54	-	401,37	-	-	-

Per maggiori dettagli sullo sviluppo e la distribuzione dei vani che compongono l'unità immobiliare in parola si rimanda alla planimetria catastale allegata alla presente al numero 13, oltre che alle fotografie allegate dal numero 5 al numero 25.

Per quanto concerne il capitolo 11 lo scrivente riferisce che il bene oggetto di pignoramento non è gravato da alcun vincolo, peso, censo, livello od uso civico.

Per quanto concerne il capitolo 12 lo scrivente riferisce che

detti dati sono stati già analizzati e dettagliatamente esposti nel precedente capitolo 6.

Per quanto concerne il capitolo 13 lo scrivente riferisce che, in considerazione dell'aspetto economico e dello scopo pratico per cui è richiesta la valutazione del bene in oggetto, ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello relativo al più probabile valore di mercato e come procedimento quello sintetico comparativo per valori tipici applicato alla superficie commerciale complessiva. Tale criterio di stima, facendo ricorso a dati storici di compravendita per beni analoghi, permette di formulare una valutazione, su basi attendibili ed oggettive, del bene oggetto di pignoramento.

Per ottenere le suddette informazioni lo scrivente ha interpellato operatori del settore immobiliare, i listini dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio, oltre a siti internet specializzati nella compravendita di immobili.

Sono stati inoltre presi in considerazione, al fine della determinazione di un equo valore dello stesso, i seguenti parametri:

- anno di edificazione;
- grado di finitura;
- caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- posizione e vicinanza a servizi;
- accessibilità;

- stato di conservazione ed uso;
- commerciabilità.

Lo scrivente precisa che per la determinazione della superficie commerciale degli immobili è stata applicata la norma ex UNI 10750.

Sulla base di quanto sopra detto si avrà:

Lotto uno

Unità immobiliare commerciale (Fg. 15, Part. 588, Sub. 18)

Locale commerciale

Mq. 484 di superficie netta e mq. 401 di superficie commerciale

Mq. 401 ad Euro/mq. 550,00 = ***Euro 220.550,00***

Per quanto concerne il capitolo 14 lo scrivente riferisce di seguito le quote di proprietà ed i relativi valori delle unità immobiliari oggetto di pignoramento:

Lotto uno

- Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 in capo a , pari ad **Euro 220.550,00**.

Per quanto concerne il capitolo 18 si allegano le ricevute delle pec relative all'invio della consulenza tecnica d'ufficio all'esecutato ed al legale del creditore procedente (All. n. 15).

* * * * *

ELENCO ALLEGATI

- 1) Comunicazione inizio operazioni peritali
- 2) Visura catastale
- 3) Trascrizione R.P. 8339 del 27/04/2009 – Compravendita

5) Iscrizione R.P. 2489 del 17/04/2009 – Ipoteca volontaria

6) Trascrizione R.P. 4920 del 26/02/2026 – Verbale

pignoramento immobili

7) Riepilogo spese condominiali

8) Ricevuta protocollazione Accesso Atti Comune di Fossato di

Vico

9) Permesso di Costruire 7/2007

10) Documentazione DIA ed Agibilità 17/2009

11) Estratto di mappa e foto aerea con sovrapposizione catastale

12) Elaborato planimetrico

13) Planimetria catastale

14) Documentazione fotografica

15) Ricevute di invio Relazione all'Avvocato del Procedente ed

alla Ditta esecutata

* * * * *

Tanto doveva essere riferito in esecuzione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 11 giugno 2026

L'ESPERTO

Dott. Agr. Matteo Pennacchi
