

TRIBUNALE DI PERUGIA

UFFICIO ESECUZIONI

ARCH. VERONICA BENEDETTI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 122/2025

Esecuzione

N. 122/2025

Immobiliare:

Nei confronti di:

Promossa da:

[REDACTED]
[REDACTED] vs [REDACTED] e [REDACTED]
Avv. [REDACTED]

Giudice

Dott.sa Giulia Busti

dell'Esecuzione:

Custode Giudiziario:

Perito (C.T.U.)

IVG Perugia

Arch. Veronica Benedetti

Udienza

25/06/26



- R E L A Z I O N E D I C O N S U L E N Z A T E C N I C A D ' U F F I C I O -

SOMMARIO

I. PREMESSA	3
II. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	4
III. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE.....	7
IV. PROVENIENZA.....	7
V. VERIFICA SULL'AGGIORNAMENTO DELLE VOLTURE.....	8
VI. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI.....	9
VII. COERENZE.....	9
VIII. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI PIGNORATI.....	10
IX. DIFFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI RISCONTRATE.....	13
X. INTERVENTI SUPERBONUS 110%: REGIME DI FRUIZIONE E RIFLESSI ESTIMATIVI.....	15
XI. OCCUPAZIONI E SERVITU' SUI BENI PIGNORATI.....	16
XII. ONERI CONDOMINIALI.....	16
XIII. STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI.....	17
XIV. VALUTAZIONE.....	17
XIV. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	24



I. PREMESSA

██████████, con sede legale in ██████████
 ██████████ codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle imprese
 di ██████████ nella qualità di mandataria di ██████████ società a
 responsabilità limitata con socio unico, codice fiscale e numero di iscrizione al
 Registro delle Imprese di ██████████ iscritta nell'elenco delle
 società veicolo istituito ai sensi dell'art. 4 del provvedimento emesso dalla
 Banca d'Italia del 7 Giugno 2017 al ██████████ rappresentata e difesa
 dall'Avv. ██████████ (C.F. ██████████) del Foro di ██████████
 elettivamente domiciliata in ██████████, con atto di
 pignoramento immobiliare del 21 Maggio 2025, notificato per avvenuta
 giacenza in data 23 Giugno 2025 (cfr. Fasc. Cert. Ipocatastale), a ██████████ e
 ██████████, trascritto il 08-07-2025 al n. 19378 del Registro generale e n. 14246 del
 Registro particolare, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Perugia del 22-07-2024, rep.
 1866, a favore di ██████████ con sede in ██████████ (C.F.:
 ██████████, pignorava a ██████████ e ██████████ (cfr. Fasc. Cert. Ipocatastale) il
 seguente compendio immobiliare:

Piena proprietà per 1/1 di:

*Immobile in Comune di Corciano, già Via Luigi Settembrini, oggi Via Giolitti 4/C
 e precisamente::*

-Abitazione di tipo civile, censita catastalmente al NCEU, Comune di Corciano
 al Foglio 46, particella 602, subalterno 35, categoria A/2, vani 4,5, piano n. 1,
 Scala B.

- Stalle, scuderie, autorimesse (senza fine di lucro) censite catastalmente al
 NCEU, Comune di Corciano al Foglio 46, particella 602, subalterno 105,
 categoria C/6, di mq. 11, piano n. -1, Scala B.

Con ordinanza del 23.09.2025 ricevuta a mezzo Pec (**allegato 01**) per la nomina
 in qualità di esperto stimatore nell'esecuzione immobiliare n. 122/2025 e
 accettazione dell'incarico in data 24.09.2025 (**allegato 02**) la S.V. Ill.ma ha



nominato quale **Esperto stimatore** (art.173 bis cpc) il sottoscritto **Arch. Veronica Benedetti** con studio in Perugia, Piazzale Giotto, 8, ed Iscritto all'Albo degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Perugia al n.912, nella causa promossa da [REDACTED] [REDACTED] (parte procedente) nella quale si richiede al Tribunale di Perugia che venga eseguito il pignoramento immobiliare nei confronti di [REDACTED].

II. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Accettato l'incarico, lo scrivente CTU fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 06/10/2025 presso il proprio studio professionale sito in Perugia Piazzale Giotto 8 ed inviava in data 29/09/2025, comunicazione avente come oggetto: "**CTU 122/2025 – Inizio operazioni peritali e fissazione sopralluogo**" a mezzo raccomandata ai debitori [REDACTED] (**allegato 03**). In pari data si inviava la stessa comunicazione a mezzo posta elettronica certificata al Legale della [REDACTED] parte [REDACTED] procedente [REDACTED] all'indirizzo [REDACTED], avente come oggetto "**CTU 122/2025 inizio operazioni peritali e fissazione sopralluogo**" per il giorno 06/10/2025 alle ore 18.30 presso il suo studio e per il giorno 17/10/2025 alle ore 11.15 (**allegato 04**) presso i beni oggetto della presente procedura esecutiva; la comunicazione veniva inoltrata a mezzo Pec anche al custode nominato dal GE, Istituto Vendite Giudiziarie-IVG. (**allegato 05**).

La scrivente procedeva ad effettuare la verifica della completezza dei documenti di cui all'art.567 co.2 c.p.c., 498 co.2, 599 co.2, come indicato al punto 2 dell'ordinanza.

Successivamente in data 16-10-2025 effettuava richiesta di:

1. Planimetria catastale per l'immobile censito al NCEU, Comune di Corciano al Foglio 46, p.lla 602 sub.35; - Prot.n. T67407 del 16.10.2025 (**allegato 06**).
2. Planimetria catastale per l'immobile censito al NCEU, Comune di



Corciano al Foglio 46, p.lla 602 sub.105; - Prot.n. T67408 del 16.10.2025
(allegato 07).

Il giorno 17-10-2025 alle ore 11.15, si effettuava l'accesso presso il compendio pignorato alla presenza dell'incaricato dell'IVG, Custode nominato dal GE, Sig. [REDACTED] e si procedeva con il sopralluogo come da verbale allegato, effettuando rilievo metrico a campione e scatti fotografici sia all'interno che all'esterno del compendio pignorato. (allegato 08 e Documentazione fotografica_17_10-2025).

In occasione dell'accesso, presenziava al sopralluogo, il Sig. [REDACTED] che dichiarava di vivere stabilmente nell'immobile insieme al nucleo familiare composto da: [REDACTED]

oltre a [REDACTED] ([REDACTED]) attualmente, per motivi di lavoro, sono domiciliati in Germania. (Allegato 08)

Allo scopo di individuare gli estremi delle autorizzazioni che hanno legittimato la costruzione dell'edificio, le operazioni peritali proseguirono con Ispezione Ipotecaria tematica n. T66000 del 17/02/2026 (Allegato 09) e con Ispezione Cartacea presso la Conservatoria Immobiliare di Perugia – Servizio di Pubblicità immobiliare, del 17/03/2026, per la consultazione dei Titoli di proprietà: (Allegato 10)

- TRASCRIZIONE del 11/11/1994 - Registro Particolare 14719 Registro Generale 21765Pubblico ufficiale PECCHIOLI LEONARDO Repertorio 266234 del 25/10/1994ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 06/10/2010 - Registro Particolare 16350 Registro Generale 26494 Pubblico ufficiale BIAVATI MARIO Repertorio 24035/14726 del 29/09/2010.

In data 10/03/2026 si inviava pec alla società che amministra il condominio di Via Giolitti 4/C, [REDACTED], a cui seguirono alcuni solleciti, sino alla ricezione delle informazioni richieste, avvenuta in data 18/03/2026 (Allegato 11).

In data 17/03/2025 con il prot.11575 si depositava nel portale del Comune di Corciano richiesta di Accesso agli atti (Allegato 12) e successivamente, a seguito della risposta ricevuta dalla [REDACTED] si rendeva necessario depositare una richiesta di integrazione per estrarre le pratiche relative al



Superbonus 110% che hanno interessato tutto il Condominio di Via Giolitti, 4/C.

(Allegato 13)

A seguito della richiesta di accesso agli atti, le attività peritali proseguirono con la consultazione dei Fascicoli richiesti in data 01/04/2026 e con la relativa richiesta di estrarre copie; dato atto del versamento eseguito in data 16/04/2026, il Comune di Corciano inviava le copie digitali della documentazione richiesta IN DATA 17/04/2026.

- Concessione Edilizia n. 6373 del 24 Ottobre 1991; **(Allegato 12/1)**
- Concessione Edilizia n. 7486 del 3 Ottobre 1992; **(Allegato 12/2)**
- Concessione Edilizia n. 8067 del 12 Gennaio 1994; **(Allegato 12/3)**
- Certificato di Abitabilità del 20/08/1999; **(Allegato 12/4)**
- CILA_121-18 - prot. n. 32384 del 01-10-2018 **(Allegato 12/5)**
- CILAS_132-22-abis prot. n. 43428 del 22-11-22 **(Allegato 12/6)**
- CILA 7-26- prot. n. 1832 del 19-01-2026 **(Allegato 12/7)**

Successivamente, presa visione della documentazione e delle informazioni raccolte durante i sopralluoghi, con Visura telematica si estraeva:

- Elaborato planimetrico T143613 Foglio 46, p.lla 602 sub.35 e visure sub.confinanti, per verifica coerenze; **(Allegato 14);**
- *Elenco subalterni T143989 Foglio 46, p.lla 602 , per verifica coerenze; **(Allegato 15);***
- Visura attuale T147343/2026 del 27/03/2026 per immobile della U.I. Foglio 46, p.lla 602 sub. 104, per verifica coerenze **(Allegato 16)**;
- *Visura attuale per immobile T207909/2026 del 27/03/2026 per immobile della U.I. Foglio 46, p.lla 602 sub. 35; **(Allegato 17)**;*
- Visura attuale per immobile T207909/2026 del 27/03/2026 per immobile della U.I. Foglio 46, p.lla 602 sub. 105;**(Allegato 18)**;

[REDACTED], che amministra il condomino di Via Giolitti, 4/C di Corciano, in data 18/03/2026 inviava :

Situazione contabile **[REDACTED]**;**(Allegato 19)**

CE n.7486/1992;**(Allegato 20)**



Agibilità;(**Allegato 20**)

Ricevuta presentazione CILAS;(**Allegato 21**)

In data 26/03/2026 si richiedeva al

*Si ricercavano i comparabili A (**Allegati 22**) B (**Allegati 23**) C (**Allegati 24**) per poter effettuare la valutazione con il metodo del MCA.*

A conclusione dell'elaborato peritale, in data 24.04.2026

- Si effettuava nuova ISPEZIONE IPOTECARIA Telematica, per aggiornare la Certificazione Notarile. (**Allegato 25**).

III. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione depositata nel Fascicolo della **Certificazione Ipocatastale storico ventennale** ai sensi dell'art. 567 c.p.c. come modificato dalla Legge n. 302 03.08.1998, risultava composta da:

1. Certificato notarile, **ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI**, ai sensi della Legge n.302/1998, redatto dal Notaio Vincenzo Calderini, iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), avente sede in Maddaloni (CE) alla via San Francesco d'Assisi n.6, (CE) in data 08/07/2025 (**cfr.Fasc.Cert.Ipocatastale**).

Il sottoscritto C.T.U. nel verificarne la completezza della documentazione depositata, consultava anche la "**Relazione Informativa da parte del Custode per la verifica dei documenti**" (**Allegato 26**), constatando che la documentazione Ipocatastale depositata in atti era conforme ai sensi dell'art. 567 c.p.c. come modificato dalla Legge n. 302 03.08.1998 (**cfr.Fasc.Cert.Ipocatastale**), quindi non era necessaria alcuna integrazione di quanto già in atti.

IV. PROVENIENZA

Si procede alla verifica della provenienza dei diritti di piena proprietà sui beni immobili del suddetto pignoramento, siti in Comune di Corciano, Via Giolitti 4/C e precisamente:



-Abitazione di tipo civile, censita catastalmente al NCEU, Comune di Corciano al Foglio 46, particella 602, subalterno 35, categoria A/2, vani 4,5, piano n. T, Scala B.

- Stalle, scuderie, **autorimesse (senza fine di lucro)** censite catastalmente al NCEU, Comune di Corciano al Foglio 46, particella 602, subalterno 105, categoria C/6, di mq.11, piano n. -1, Scala B.

Il compendio immobiliare è pervenuto al [REDACTED] nato in [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] nata in [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni gli immobili di cui sopra, in forza di atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Biavati Mario del 29 settembre 2010 repertorio n. 24035/14726 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 6 ottobre 2010 al numero di registro generale 26494 e numero di registro particolare 16350 da [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni degli (cfr.Fasc.Cert.Ipocatastale).

V. VERIFICA SULL'AGGIORNAMENTO DELLE VOLTURE

Le volture relative agli immobili censiti al N.C.E.U Comune di Corciano:

1. Foglio 46, particella 602, subalterno 35, categoria A/2, vani 4,5, piano n. T
2. Foglio 46, p.lla 602 sub.105, categoria C/6, piano n. S1, superficie mq. 11.

Risultano regolarmente aggiornate con:

Atto del 29/09/2010 Pubblico ufficiale BIAVATI MARIO Sede BASTIA UMBRA (PG) Repertorio n. 24035 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 16350.1/2010 Reparto PI di PERUGIA in atti dal 06/10/2010 (cfr.Fasc.Cert.Ipocatastale) e (Allegati 17- 18).



VI. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Il compendio immobiliare colpito dalla procedura esecutiva n.122/2025, comprende due unità immobiliari facenti parte di un fabbricato di civile abitazione ubicato in Comune di Corciano, Via Giolitti 4/C (già Via Settembrini, snc) e precisamente:

Piena proprietà per 1/1 di:

-Abitazione di tipo civile, censita catastalmente al NCEU, Comune di Corciano al Foglio 46, particella 602, subalterno 35, categoria A/2, vani 4,5, piano n. T, Scala B.

- Stalle, scuderie, **autorimesse (senza fine di lucro)** censite catastalmente al NCEU, Comune di Corciano al Foglio 46, particella 602, subalterno 105, categoria C/6, di mq.11, piano n. -1, Scala B..

VII. COERENZE

Gli immobili oggetto di pignoramento, risultano confinare come segue:

- L'appartamento, censito catastalmente al NCEU, Comune di Corciano al Foglio 46, particella 602, subalterno 35, categoria A/2, vani 4,5, piano n. T, Scala B. risulta confinare con:

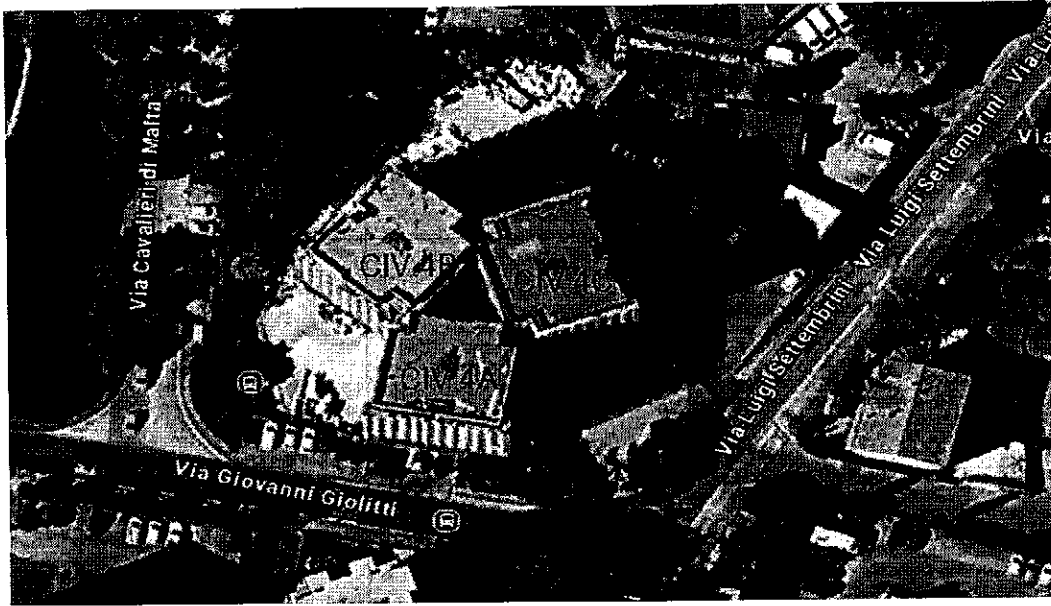
1. Parti comuni, Vano scala e ascensore **(Allegati 14-15);**

- Il Garage censito catastalmente al NCEU, Comune Corciano al Foglio 46, particella 602, subalterno 105, categoria C/6, di mq.11, piano n. -1, Scala B., risulta confinare con:

1. Parti comuni, Corsia garage e particella 104, Proprietà [REDACTED] **(Allegati 14 -15 - 16);**



VIII. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI PIGNORATI



Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, è costituito da un appartamento ubicato al piano terra di un edificio di civile abitazione, facente parte di un più ampio compendio immobiliare a destinazione residenziale, ubicato in Via Giolitti ai civici 4/A – 4/B - 4/C (già Via Settembrini, snc); il complesso residenziale è distribuito su tre edifici, denominati Palazzina A – Palazzina B – Palazzina C, ognuno dei quali si eleva per sette piani fuori terra ed aventi in comune un unico piano seminterrato adibito ad autorimessa.

Il civ. 4A al piano terra presenta un'unità residenziale, ai piani superiori si trovano due unità residenziali per piano.

Il civ 4B al piano terra presenta due unità residenziali, dal piano primo al piano quinto sono presenti tre unità residenziali per piano ed al piano sesto sono presenti due unità residenziali.

Il civ 4C al piano terra presenta due unità residenziali, dal piano primo al piano quarto sono presenti tre unità residenziali per piano ed al piano quinto e sesto sono presenti due unità residenziali per piano.

I fabbricati sono stati costruiti in forza di :

Il civ. 4A è stato realizzato in base alla C.E. n. 2212 del 13/03/1979, successive



varianti con C.E. n.2553 del 20/06/1980, C.E. n. 3596 del 15/12/1983 e C.E. n. 4256 del 22/12/1984.L'abitabilità è stata rilasciata il giorno 04/01/1985.

I civ 4B e 4C sono stati edificati successivamente in base alla C.E. n. 6373 del 24/10/1991, successive varianti con C.E. n. 7486 del 03/10/1192, e C.E. n. 8067 del 12/01/1994.L'abitabilità è stata rilasciata il giorno 20/08/1999.

L'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva, avente numerazione civica 4/C fa parte dell'edificio denominato "A" negli elaborati progettuali che hanno assentito l'edificazione e denominato edificio "B" nell'elaborato planimetrico.

I fabbricati sono caratterizzati da una struttura portante in cemento armato, costituita da travi e pilastri, con tamponature in laterizio; le superfici esterne presentano una finitura in blocchetti di laterizio faccia a vista, alternata a porzioni intonacate e tinteggiate in corrispondenza dei balconi.

L'intero complesso residenziale, a partire dal mese di novembre 2021, è stato interessato da **LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO E LA RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO DI UN FABBRICATO CONDOMINIALE, CON ACCESSO AI BONUS FISCALI PREVISTI DALLA LEGGE 77/2020 E SS.MM.** Le opere si sono concluse in data 31/12/2025.

Gli interventi realizzati hanno riguardato principalmente il miglioramento della sicurezza sismica e dell'efficienza energetica dell'edificio. Dal punto di vista strutturale, si è intervenuti sulle tamponature esterne, originariamente non collegate al telaio in cemento armato, mediante un sistema antiribaltamento con rinforzo FRCM in fibra di vetro, così da aumentare la resistenza alle azioni sismiche. Inoltre, le murature a cassa vuota sono state rese solidali tramite l'inserimento di elementi metallici (diatoni), evitando il possibile distacco tra i paramenti. Sono stati anche rimossi gli intonaci deteriorati e realizzati nuovi rivestimenti per garantire un supporto adeguato. I balconi sono stati oggetto di interventi di consolidamento e ripristino del calcestruzzo ammalorato, con rifacimento delle finiture.

Parallelamente, sono stati eseguiti interventi di efficientamento energetico che hanno consentito il miglioramento della classe energetica da F a B. In



particolare, è stato realizzato un cappotto termico sulle pareti esterne, isolata la copertura e i solai e corretti i ponti termici, soprattutto in corrispondenza dei balconi. Infine, sono stati sostituiti gli infissi con serramenti ad alte prestazioni, installate caldaie a condensazione e introdotti sistemi di automazione per una gestione più efficiente degli impianti.

Dalla corte esterna condominiale, attraverso il portone contraddistinto dal civico 4/C, si accede alla Palazzina A. Sulla destra, in prossimità dell'ascensore, è ubicato il portone di ingresso dell'unità immobiliare oggetto di perizia.

L'accesso all'appartamento avviene tramite portone blindato, che immette direttamente in un ampio locale adibito a pranzo-soggiorno con angolo cottura, dotato di portefinestre che consentono l'uscita sulla corte esterna ad uso esclusivo. Alla destra dell'ingresso, una porta conduce al disimpegno della zona notte, composta da una camera matrimoniale con accesso alla medesima corte esclusiva, una seconda camera doppia e due bagni.

L'immobile presenta finiture di buon livello: pavimentazione in gres porcellanato nella zona giorno, nella zona notte (disimpegno e camere) e nei bagni; rivestimenti in ceramica nell'angolo cottura e nei servizi. Gli infissi esterni sono stati recentemente sostituiti nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria realizzati con il Superbonus, mediante installazione di serramenti in PVC con doppi vetri basso emissivi, caratterizzati da una trasmittanza inferiore a 1,30 W/m²K, completi di sistemi di oscuramento esterno con tapparelle in alluminio. Anche il portoncino di ingresso è stato sostituito con una porta blindata isolata.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia a condensazione di recente installazione ad alta efficienza e radiatori in alluminio. L'impianto elettrico è sottotraccia, conforme alla normativa vigente e dotato di dispositivo salvavita.

Complessivamente l'appartamento si presenta in buone condizioni



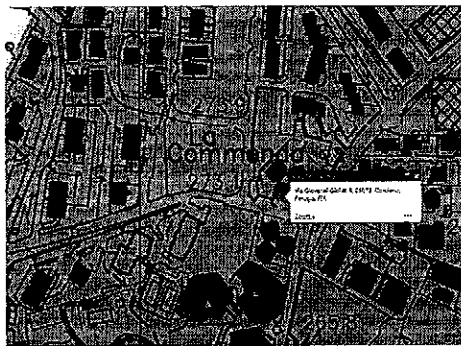
manutentive.

Completa la proprietà un garage posto al piano interrato (-1), costituito da un unico locale con porta basculante in alluminio. Il garage è dotato di impianto elettrico a vista, solaio non intonacato e pavimentazione in battuto di cemento, e si presenta in buone condizioni manutentive.

Nel complesso, l'immobile fa parte di un contesto residenziale con finiture di livello medio nelle parti comuni e si presenta in buono stato conservativo, anche grazie ai recenti interventi eseguiti.

IX. DIFFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI RISCONTRATE

INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO



Tav. I 2: Estratto CTR 1:10000

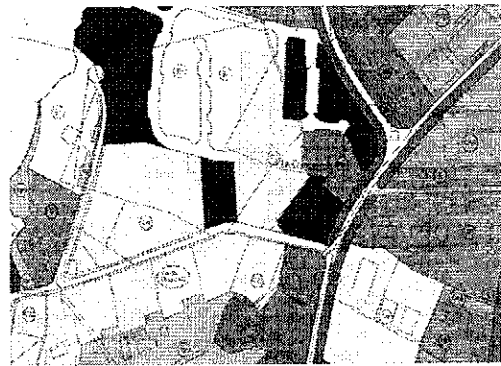


Illustrazione 1: Estratto PRG parte operativa vigente

Il complesso residenziale di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, è situato in Comune di Corciano, Via Giolitti 4/B, già Via Settembrini, è censito al N.C.E.U. del Comune di Corciano al Fg.46 part.602 e nel PRG del Comune di Corciano, si colloca in:

Zona Bh – Zone residenziali totalmente o parzialmente edificate.

L'area su cui insiste il fabbricato non è sottoposta a vincoli di PRG.

L'immobile in oggetto si configura come un fabbricato residenziale articolato in tre corpi di fabbrica, ciascuno sviluppato su sette livelli fuori terra, oltre a un unico piano interrato destinato ad autorimessa.



In particolare, il civico 4C, al piano terra, comprende due unità residenziali; dal piano primo al piano quarto sono distribuite tre unità abitative per piano, mentre ai piani quinto e sesto sono collocate due unità residenziali per livello.

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, è ubicata nella Palazzina denominata "A", corrispondente al civ.4/B di Via Giolitti (già Via Settembrini); il fabbricato è stato costruito in forza di:

1. C.E. n. 6373 del 24/10/1991;
2. Variante assentita mediante C.E. n. 7486 del 03/10/1992
3. Variante assentita mediante C.E. n. 8067 del 12/01/1994.
4. Abitabilità rilasciata in data 20/08/1999.

Successivamente il fabbricato è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria assentiti con:

5. CILA_121-18 - prot. n. 32384 del 01-10-2018 (**Allegato 12/5**), relativa ad opere di manutenzione straordinaria alle facciate esterne in corrispondenza delle parti in Cemento Armato a faccia vista.
6. CILAS_132-22-abis prot. n. 43428 del 22-11-22 (**Allegato 12/6**), relativa alle opere di **MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO ELA RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO DI UN FABBRICATO CONDOMINIALE, CONACCESSO AI BONUS FISCALI PREVISTI DALLA LEGGE 77/2020 E SS.MM.SUPERBONUS 110%.**
7. CILA 7-26- prot. n. 1832 del 19-01-2026 (**Allegato 12/7**) relativa ad *Intervento di manutenzione ordinaria per la Tinteggiatura dei parapetti e delle ringhiere condominiali.*

Da quanto rilevato nel corso del sopralluogo effettuato, e dall'analisi dei progetti reperiti presso l'archivio Pratiche edilizie del Comune di Corciano, lo



scrivente conferma che il complesso è stato costruito in conformità ai grafici allegati alle autorizzazioni edilizie di cui sopra.

X. INTERVENTI SUPERBONUS 110%: REGIME DI FRUIZIONE E RIFLESSI ESTIMATIVI

Presso l'amministratore condominiale pro tempore, signora [REDACTED]
[REDACTED] (**Allegato 27**) è stato accertato che il pagamento dei lavori è avvenuto integralmente mediante **cessione del credito e sconto in fattura** a favore dell'impresa esecutrice, ai sensi dell'art. 121 del D.L. 34/2020. I proprietari delle singole unità, oltre a beneficiare dei miglioramenti eseguiti, non vantano alcun diritto a detrazioni fiscali residue, le quali sono state interamente monetizzate in sede di esecuzione dei lavori.

Ne consegue che:

- nessuna quota di detrazione risulta trasferibile all'aggiudicatario per effetto del decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.;
- il beneficio degli interventi si riflette esclusivamente sul miglioramento fisico e prestazionale dell'immobile, come da Attestato di Prestazione Energetica post-intervento in classe **B** (EPgl,nren 59,39 kWh/mq anno), rispetto alla precedente classe energetica dell'edificio.

Rischio plusvalenza ex art. 67, co. 1-bis, TUIR

Si segnala ai potenziali offerenti che la L. 213/2023 (Legge di Bilancio 2024) ha introdotto all'art. 67, co. 1-bis, TUIR una fattispecie di plusvalenza imponibile in caso di rivendita di immobili che abbiano beneficiato di interventi Superbonus entro dieci anni dal completamento dei lavori (nella specie: entro il 31 dicembre 2035). La plusvalenza è assoggettata a imposta sostitutiva del 26%; le spese agevolate sono deducibili nella misura del 50% qualora i lavori risultino ultimati da più di cinque anni alla data della cessione. Sebbene l'orientamento



prevalente parrebbe escludere l'applicabilità della disposizione alle vendite forzate, non assimilabili alle cessioni volontarie cui la norma fa riferimento, in assenza di una pronuncia ufficiale dell'Agenzia delle Entrate sul punto, in via prudenziale, l'aggiudicatario che intenda rivendere il cespite nel predetto arco temporale è invitato a verificare preventivamente le implicazioni fiscali con il proprio consulente.

Riflesso sul valore venale

Il miglioramento delle caratteristiche fisiche e prestazionali dell'unità immobiliare per effetto degli interventi Superbonus — in assenza di detrazioni residue trasferibili — è stato considerato ai fini della stima come fattore positivo intrinseco dell'immobile, già incorporato nel valore di mercato determinato con il metodo MCA. Non si è pertanto applicata alcuna rettifica separata al valore venale a titolo di beneficio fiscale.

Oneri di accatastamento

REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Dalla documentazione in atti e dagli accertamenti espletati dal CTU, l'immobile risulta edificato in forza dei titoli abilitativi indicati in perizia, cui si rinvia integralmente.

In relazione agli interventi edilizi eseguiti con accesso ai benefici di cui all'art. 119 del D.L. 34/2020 (cd. Superbonus), si rileva che gli stessi risultano assentiti mediante Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILAS) regolarmente presentata.

Per quanto concerne la unità immobiliare qui valutata, gli interventi eseguiti hanno riguardato esclusivamente opere di efficientamento energetico consistenti nella sostituzione degli infissi, del portoncino d'ingresso e del generatore termico, senza comportare modifiche alla distribuzione interna, alla consistenza o alla destinazione d'uso.



Alla luce di quanto sopra, tali opere non hanno determinato variazioni rilevanti ai fini catastali e, pertanto, non sussisteva obbligo di presentazione di denuncia di variazione catastale (DOCFA), risultando la planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi. Si ricorda tuttavia che l'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni eventuale difformità, irregolarità e onere connesso; restano quindi a carico dell'aggiudicatario le verifiche e gli eventuali adempimenti connessi a profili non accertabili in sede peritale, ivi compresi quelli di natura fiscale eventualmente derivanti dagli interventi realizzati ai sensi del D.L. 34/2020.

XI. OCCUPAZIONI E SERVITU' SUI BENI PIGNORATI

Al momento del sopralluogo i beni oggetto di valutazione siti in Comune di Corciano risultano occupati [REDACTED] e [REDACTED], al momento del sopralluogo, dichiarava allo scrivente e all'incaricato dell'IVG (**Allegato 28**), in qualità di custode giudiziario, che risultano residenti nell'unità immobiliare anche i [REDACTED] che attualmente sono domiciliati per motivi di lavoro in Germania.

XII. ONERI CONDOMINIALI

La situazione contabile dell'esecutata [REDACTED], nei confronti del Condominio Via Giolitti 4/C (già Via Settembrini) – San Mariano di Corciano, amministrato da Multiservice srl, che l'importo delle quote versate non pagate ammonta ad € 1.038,33. Al momento non ci sono altri lavori deliberati. .
(**Allegato 19**)

XIII. STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI

Dopo aver esaminato la consistenza e le caratteristiche, la particolare natura, posizione, disposizione ed uso dei beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva pignorati in danno alla esecutata Iljazi Hatidze e Iljazi Iliaz, si ritiene opportuno procedere alla vendita in unico Lotto.



Il lotto sarà così composto:

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà proprietà 1/1, su:

Immobile in Comune di Corciano, già Via Luigi Settembrini, SNC, oggi Via Giolitti 4/C e precisamente::

*- **Abitazione di tipo civile**, censita catastalmente al NCEU, Comune di Corciano al Foglio 46, particella 602, subalterno 35, categoria A/2, vani 4,5, piano n. 1, Scala B.*

- Stalle, scuderie, **autorimesse (senza fine di lucro)** censite catastalmente al NCEU, Comune di Corciano al Foglio 46, particella 602, subalterno 105, categoria C/6, di mq.11, piano n. -1, Scala B.*

XIV. VALUTAZIONE

Inquadramento dell'immobile e del contesto di mercato

L'unità immobiliare oggetto di perizia è ubicata nel Comune di Corciano, Frazione San Mariano, in Via Giovanni Giolitti n. 4/C, al piano terra del fabbricato residenziale denominato "Palazzina A". La zona dista circa 5 km dal centro di Corciano e si inserisce in un contesto urbano consolidato, ben connesso al capoluogo provinciale mediante viabilità ordinaria e servizio di trasporto pubblico locale.

Il mercato immobiliare della Frazione San Mariano è tra i più attivi del Comune di Corciano, con un'incidenza di circa il 14% sul totale delle transazioni comunali. La domanda risulta costante e sostenuta dalla presenza di servizi primari, istituti scolastici, esercizi commerciali e dalla prossimità a Perugia. I prezzi medi degli appartamenti si attestano intorno a 1.770 €/mq, sostanzialmente allineati alla media comunale (circa 1.715 €/mq), con circa il 60% delle unità residenziali offerte in un intervallo compreso tra 1.270 €/mq e 2.065 €/mq. La numerosità del campione di annunci disponibile — circa 66 unità — è tuttavia limitata, con conseguente ridotta affidabilità statistica delle stime derivate



esclusivamente da listini di offerta.

A riscontro dei dati di mercato rilevati, il Listino della Borsa Immobiliare dell'Umbria (IV trimestre 2025) indica, per le abitazioni residenziali nel Comune di Corciano in zona semicentrale, valori compresi tra 950 €/mq e 1.400 €/mq per immobili in stato abitabile, tra 1.100 €/mq e 1.600 €/mq per il ristrutturato, e fino a 2.600 €/mq per il nuovo nelle posizioni semicentrali più pregiate. Il mercato del segmento usato in stato mediocre registra assorbimento più lento e prezzi collocati nella parte inferiore della forchetta, mentre il segmento del ristrutturato e del recentemente efficientato mostra una lieve tendenza al recupero.

Determinazione della superficie commerciale

Le superfici sono state determinate "a corpo", desunte dalle planimetrie catastali con verifica a campione eseguita in sede di sopralluogo, applicando i criteri della Superficie Convenzionale Vendibile secondo le metodologie estimative vigenti. La superficie coperta calpestabile dell'appartamento al piano terra risulta pari a mq 97,00, cui si aggiunge il garage al piano seminterrato di mq 11,00, computato nella misura del 25% in quanto pertinenza non comunicante direttamente con l'unità principale. La superficie commerciale complessiva dell'immobile oggetto di stima ammonta pertanto a **mq 110,75**.

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Appartamento piano terra	1,00	9,70	10,00	97,00
Garage piano seminterrato	1,00	1,00	11,00	11,00
Superficie lorda				108,00
Superfici coperte calpestabili (100%)				Superficie commerciale 108,00

Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari non comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
--	----------	-----------	-----------	-------------------



Garage	1,00	11,00	11,00
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e simili non comunicanti (25%)	Superficie lorda		11,00
	Superficie commerciale		2,75
Superficie utile netta			108
Superficie utile lorda			108
Superficie commerciale			110,75

Metodo di valutazione

Il valore di mercato è determinato mediante il Metodo del Confronto di Mercato — Market Comparison Approach (MCA) — definito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018) come «procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato». Il metodo è certificato dalla norma UNI 11612/2015, che ne definisce principi e procedimenti ai fini della stima del valore di mercato degli immobili.

Analisi del segmento di mercato — Zona OMI C1, Comune di Corciano, Frazione San Mariano

Ai fini dell'applicazione del metodo MCA, il segmento di mercato di riferimento è quello delle unità residenziali di tipo civile, usate, ubicate nella zona OMI C1 del Comune di Corciano, corrispondente alla fascia semicentrale della Frazione San Mariano. Tale zona individua la porzione di territorio comunale immediatamente contigua al nucleo urbano della frazione, connessa ad esso per servizi, infrastrutture e trasporti, e si caratterizza per una tipologia edilizia prevalentemente intensiva, costituita da palazzine residenziali di tre-cinque piani fuori terra, realizzate in larga parte tra la fine degli anni Settanta e i primi anni Duemila, con presenza diffusa di ascensore. Via Giovanni Giolitti si colloca nel cuore di questo tessuto consolidato, con caratteristiche di accessibilità, dotazione di servizi e dinamica di mercato sostanzialmente omogenee rispetto agli immobili assunti a comparabili.



La forma di mercato è quella della concorrenza monopolistica in libero mercato, con domanda orientata prevalentemente all'acquisto della prima casa da parte di nuclei familiari e coppie appartenenti alle categorie degli impiegati, dei commercianti e dei liberi professionisti, nonché, in misura minore, all'investimento locativo. Nell'asse di Via Giolitti e nelle vie limitrofe è documentata la presenza di più procedure esecutive immobiliari, elemento che conferma la correttezza metodologica dell'utilizzo degli atti della Conservatoria RR.II. di Perugia quale fonte dei prezzi di compravendita effettivi posti a base della comparazione.

I rapporti mercantili adottati per il ragguaglio delle superfici secondarie sono i seguenti: box auto 0,50; aree scoperte 0,30; balcone con vista 0,20; terrazza 0,20; superficie esterna esclusiva 0,20; giardino privato 0,10; posto auto scoperto 0,25. Il saggio annuo di variazione del mercato immobiliare è stimato nella misura del 3,00%, desunto dai dati OMI dell'Agenzia delle Entrate per la zona semicentrale del Comune di Corciano con riferimento al segmento residenziale usato.

Campione dei comparabili

In data 26 marzo 2026 e 26 aprile 2026 sono stati effettuati accessi presso l'Agenzia delle Entrate — Ufficio di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria RR.II. di Perugia) al fine di individuare immobili di confronto recentemente compravenduti, appartenenti al medesimo segmento di mercato del subject. Sono stati selezionati tre comparabili, tutti ubicati nella Frazione San Mariano del Comune di Corciano, di seguito descritti .

Il **Comparabile A (Allegato 22)**, è un appartamento di cinque vani e mezzo ubicato in Via Parco n. 6/C, al piano primo con ascensore, compravenduto in data 12 giugno 2025 al prezzo di € 110.000,00, con superficie commerciale di mq 106,00 e pertinenza garage.

Il **Comparabile B (Allegato 23)**, è un appartamento di quattro vani ubicato in



Via Giovanni Giolitti n. 4/A, al piano terra con ascensore, compravenduto in data 15 luglio 2025 al prezzo di € 115.000,00, con superficie commerciale di mq 94,00 e pertinenza garage.

Il **Comparabile C (Allegato 24)**, è un appartamento di quattro vani ubicato in Via Parco n. 2/A, al piano terra con ascensore, compravenduto in data 3 luglio 2025 al prezzo di € 107.000,00, con superficie commerciale di mq 86,00, tre terrazzi, giardino pertinenziale di mq 20,00, box e posto auto scoperto.

MCA (Market Comparison Approach)

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: 3,00%

N°	Descrizione	Comparable A	Comparable B	Comparable C	Subject
1	Descrizione comparabile	Comune di Corciano (Pg), Località San Mariano, Via Parco n.6/C, appartamento ad uso abitativo posto al piano primo, della consistenza di vani 5,5 (cinque virgola cinque) - posto auto scoperto, garage pertinenziale al piano primo sottostrada.	Comune di Corciano (Pg), Località San Mariano, Via Giolitti n.4/A, appartamento ad uso civile abitazione al piano terra, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e terrazzo, della consistenza catastale di complessivi 4 (quattro) vani, e box al piano primo sottostrada.	Comune di Corciano (Pg), loc. San Mariano, Via Parco n.2/A, appartamento al piano terra, composto da ingresso disimpegno, cucina, sala da pranzo, camera, altri due piccoli vani, bagno, tre terrazzi ed annessa corte esterna ad uso esclusivo; box al piano interrato, posto auto scoperto esterno;	Comune di Corciano (Pg), loc. San Mariano, Via Giolitti 4/C, appartamento al piano terra, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, 2 camere, 2 bagni, corte esterna ad uso esclusivo e box al piano primo sottostrada.
Dati del contratto					
2	Prezzo di vendita	110.000,00 €	115.000,00 €	107.000,00 €	
3	Data del contratto	12/06/2025	15/07/2025	03/07/2025	24/04/2026
4	Differenziale (in mesi)	-11	-9	-10	
5	Prezzo marginale	-275,00 €	-287,50 €	-267,50 €	
6	Prezzo della caratteristica	3.025,00 €	2.587,50 €	2.675,00 €	
Superfici					
7	Superficie commerciale [m²]	106,00	94,00	86,00	110,75
8	Differenziale	4,75	16,75	24,75	
9	Prezzo al m² Superficie	1.037,74 €	1.223,40 €	1.244,19 €	
10	Prezzo marginale Superficie	1.037,74 €	1.037,74 €	1.037,74 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	4.929,27 €	17.382,15 €	25.684,07 €	
Livello di piano					
12	Piano	Primo	Terra	Terra	Terra
13	Accessori piano	Con Ascensore	Con Ascensore	Con Ascensore	Con Ascensore
14	Valore numerico piano	1	0	0	0
15	Differenziale	-1,00	0,00	0,00	
16	Rapporto mercantile	-0,174	-0,174	-0,174	
17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	0,000	
18	Prezzo marginale	-16.303,24 €	-20.010,00 €	-18.618,00 €	



19	Prezzo della caratteristica	16.303,24 €	0,00 €	0,00 €
Risultati				
40	Prezzo corretto	134.257,51 €	134.953,65 €	135.359,07 €
41	Prezzo corretto unitario al m²	1.266,58 €	1.435,68 €	1.573,94 €
42	Prezzo corretto medio	134.856,74 €	134.856,74 €	134.856,74 €
43	Scarto %	-0,44%	0,07%	0,37%
44	Scarto assoluto	-599,23 €	96,91 €	502,33 €

Divergenza: 0,82%
 Valore stimato (Media prezzi corretti): 134.856,74 €
 Valore stimato (Arrotondato All'euro): 134.857,00 €

La tabella di valutazione (Sales Adjustment Grid), restituisce i seguenti prezzi corretti per ciascun comparabile, al netto degli aggiustamenti applicati per le caratteristiche differenziali rispetto al subject (data, superficie commerciale, livello di piano, qualità degli affacci):

- Comparabile A: **€ 134.257,51** (scarto dalla media: -0,44%)
- Comparabile B: **€ 134.953,65** (scarto dalla media: +0,07%)
- Comparabile C: **€ 135.359,07** (scarto dalla media: +0,37%)

La divergenza percentuale assoluta tra i prezzi corretti risulta pari a **0,82%**, ampiamente inferiore alla soglia del 5,00% ritenuta dalla dottrina estimativa prevalente espressiva di un elevato grado di attendibilità del risultato.

Conclusioni estimative

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia, determinato come media aritmetica dei prezzi corretti alla data del 24 aprile 2026, è pari a **€ 134.856,74** (euro centotrentaquattromilaottocentocinquantasei/74), corrispondente a un valore unitario di circa **1.218 €/mq** sulla superficie commerciale di mq 110,75.

Tale risultato si colloca nella fascia medio-alta del segmento "abitabile" indicato dal Listino della Borsa Immobiliare dell'Umbria (IV trimestre 2025), posizionamento giustificato dagli interventi di efficientamento energetico e miglioramento sismico eseguiti sull'intero complesso condominiale mediante Superbonus 110%,



con sostituzione degli infissi, delle tapparelle e del portone blindato, e dall'installazione nell'unità in esame di caldaia a condensazione di ultima generazione con sistema domotico di controllo da remoto, con chiusura dei lavori in data 31 dicembre 2025. Detti interventi incidono positivamente sulla valutazione dell'immobile rispetto alle unità del medesimo segmento che non abbiano beneficiato di analoga riqualificazione.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto Architetto Veronica Benedetti, con studio in PERUGIA (PG), PIAZZALE GIOTTO 8, iscritto all'Albo Ordine degli Architetti PPC della Provincia di PERUGIA al numero 912, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare, considerate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e lo stato manutentivo degli immobili

DICHIARA

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritti è attualmente pari a:

LOTTO UNICO : €.134.856,74 arrotondato ad €.134.850 (diconsi euro Centotrentaquattromilaottocentocinquanta/00).

XV. Vincoli ed oneri giuridici

Il sottoscritto C.T.U. fa riferimento a quanto indicato nella Documentazione Ipocatastale prodotta nel fascicolo di causa (cfr.Fasc.Cert.Ipocatastale) ed alle successive verifiche eseguite dallo scrivente (**Allegato 25**), relativamente ai beni oggetto del pignoramento, da cui:



1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:
2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellate a cura e spese della procedura:

Trascrizioni pregiudizievoli:

- **Verbale di pignoramento** immobili trascritto il 08/07/2025 - Registro Particolare 14246 e Registro Generale 19378 – Ufficiale Giudiziario Tribunale di Perugia, Repertorio 2709 del 23/06/2025 a favore di favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED], domicilio ipotecario eletto in [REDACTED] [REDACTED], a carico di [REDACTED] nata in [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di **piena proprietà**, [REDACTED] nato in [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di **piena proprietà** su **NCEU Foglio 46 Particella 602 Subalterno 35, NCEU Foglio 46 Particella 602 Subalterno 105.**

Iscrizioni Contro:

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio **Biavati Mario** del **29 settembre 2010** repertorio n. **24036/14727** ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Perugia** in data **6 ottobre 2010** al numero generale **26495** e al numero particolare **5720** a favore [REDACTED] [REDACTED], con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED], domicilio ipotecario eletto in [REDACTED], per capitale di [REDACTED] oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di [REDACTED] durata [REDACTED], a carico di [REDACTED] nato in [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di **piena proprietà**, [REDACTED] nata in [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di **piena proprietà** su **NCEU Foglio 46 Particella 602 Subalterno 35, NCEU Foglio 46 Particella 602 Subalterno 105.**

La presente relazione peritale si compone di:

- n. 25 pagine dattiloscritte;



- Allegati numerati dal n.1 al n.28;
- Documentazione Fotografica;

Tanto si doveva in evasione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 26 Aprile 2026

IL CTU INCARICATO

arch.Veronica Benedetti

