

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

RELAZIONE DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 200/2025

PROMOSSA DA

PRISMA SPV S.R.L.

CONTRO



G.E. DOTT.SSA SARA FIORONI

C.T.U. DOTT.SSA MONICA PICILOCCHI

DOTT.SSA MONICA PICILOCCHI

Str. dei Conservani n. 2/T. 06131 Perugia

Tel. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com Pec monicapicilocchi@pec.it



INDICE

PREMESSA	pag.	2
Capitolo 1 COMPLETEZZA ED ACQUISIZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE	pag.	2
Capitolo 2 FORMAZIONE DI UNO O PIU' LOTTI PER LA VENDITA	pag.	2
Capitolo 3 BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	pag.	3
Dati catastali e confini	pag.	3
Conformità dei dati indicati nel pignoramento	pag.	3
Descrizione dei beni oggetto di pignoramento	pag.	3
Conformità degli impianti	pag.	6
Stato di possesso	pag.	6
Attestato di prestazione energetica	pag.	6
Calcolo delle superfici	pag.	6
Capitolo 4 VERIFICA EDILIZIA ED URBANISTICA	pag.	7
Capitolo 5 VINCOLI, ONERI O SPESE INSOLUTE DI NATURA CONDOMINIALE	pag.	8
Capitolo 6 PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI	pag.	9
Capitolo 7 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI E PESI	pag.	11
Capitolo 8 VALUTAZIONE	pag.	11
Capitolo 9 RIEPILOGO	pag.	12
Capitolo 10 ELENCO ALLEGATI	pag.	14

DOTT.SSA MONICA PICCIOCCHI

Str. dei Censervoni n. 2/T, 06131 Perugia

Tel. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com Pec monicapicciocchi@pec.it

PREMESSA

La sottoscritta dr.ssa Monica Picilocchi veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare in oggetto ed accettava l'incarico con la prestazione del giuramento di rito in data 29/10/2025.

Il CTU stabiliva l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 30/10/2025, presso il proprio studio.

Con comunicazione alle Parti tramite lettera raccomandata, veniva fissato il sopralluogo per il giorno 11/11/2025, alle ore 12:00, presso i beni pignorati. A fronte del mancato ritiro della lettera raccomandata, è stato fissato telefonicamente un secondo sopralluogo per il giorno 01/12/2025 alle ore 11:50.

In tale occasione veniva presa visione degli immobili, ponendo particolare attenzione alle caratteristiche rilevanti ai fini della loro valutazione e venivano scattate le foto allegate alla perizia. Sono stati quindi eseguiti gli opportuni controlli catastali, ipotecari ed urbanistici in riferimento agli immobili pignorati.

A completamento delle operazioni è stata eseguita un'indagine per verificare il mercato di immobili analoghi a quelli oggetto della presente esecuzione, nella zona in cui questi sono ubicati. Si è infine proceduto alla stesura della presente relazione peritale.

Capitolo 1.

COMPLETEZZA ED ACQUISIZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione depositata ex art. 567 2° comma c.p.c. risultava completa ed è stata debitamente aggiornata e corretta nel corso delle operazioni peritali.

Capitolo 2.

FORMAZIONE DI UNO O PIU' LOTTI PER LA VENDITA

Data la tipologia delle porzioni immobiliari in oggetto, si ritiene necessario costituire un unico lotto per la vendita, e si precisa che i confini resteranno pertanto invariati.

DOTT.SSA MONICA PICILOCCHI
Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia
Tel. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com Pec monicapicilocchi@pec.it



Capitolo 3.
BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO
trascritto a Perugia n. 21799/2025

LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 spettante [redacted]
[redacted] **su appartamento e autorimessa** in Comune di Scheggia
e Pascelupo (PG), via di Gubbio n. 43/B.

❖ **DATI CATASTALI E CONFINI**

- **N.C.E.U. di Scheggia e Pascelupo, fol. 47, p.lla 2150 sub. 17** (A/2, classe 1, vani 3,5, sup. cat. mq 72, rendita € 244,03), via di Gubbio s.n.c., piano 3;
- **N.C.E.U. di Scheggia e Pascelupo, fol. 47, p.lla 2150 sub. 5** (C/6, classe 3, cons. mq 19, sup. cat. mq 22, rendita € 37,29), via di Gubbio s.n.c., piano T.

Correttamente intestati a:

[redacted] - proprietà per 1/1.

Le porzioni immobiliari in oggetto non hanno subito nel corso degli anni variazioni catastali.

Confini: immobili censiti al NCEU fol 47 p.lla 2150 subb. 16, 18, 1, 4, 7.

(Cfr. documentazione fotografica e documentazione catastale allegati nn. 1 e 2).

❖ **CONFORMITA' DEI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO**

La descrizione dei beni contenuta nel pignoramento è conforme alla situazione attuale.

❖ **DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Ubicazione degli immobili e descrizione della zona

Le porzioni in oggetto sono site in Comune di Scheggia e Pascelupo (PG), via di Gubbio n. 43/B, in zona tranquilla e ben servita.

Descrizione analitica degli immobili

L'appartamento si trova al secondo piano di un fabbricato a destinazione mista (residenziale e commerciale) di maggior consistenza, edificato all'inizio degli anni

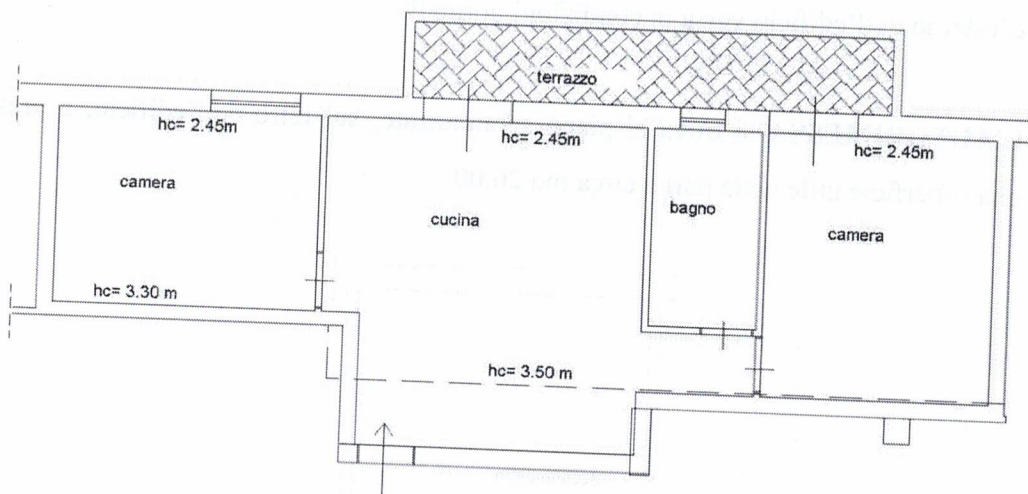


duemila, che si sviluppa su quattro piani (piano seminterrato, terra, primo e secondo).
Il piano terra dell'edificio ospita un supermercato.

Caratteristiche dell'edificio:

- la struttura portante è in calcestruzzo armato con tamponature in laterizio intonacato e tinteggiato;
- i solai sono in calcestruzzo armato;
- il tetto è a falda multipla, con sovrastante manto di copertura in coppi e tegole;
- i canali di gronda e i pluviali sono in rame;
- le imposte esterne sono costituite da avvolgibili in pvc al piano primo e da persiane in pvc al secondo piano;
- l'edificio è privo di ascensore;
- i gradini del vano scale condominiali sono rivestiti in travertino.

L'APPARTAMENTO si trova al secondo piano dell'edificio e presenta una superficie utile netta pari a circa mq 64,90. Si accede all'appartamento dal vano scala condominiale. Si allega di seguito la planimetria:



- La **divisione interna** è la seguente:

Soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, terrazzo.

- **Diffinitività planimetriche**

DOSSA MONICA PICILOCCI
Str. dei Conservani n. 2/T, 06131 Perugia
Tel. 075.5415890 E-mail picimonica@gmail.com Pec monicapicilocchi@pec.it



Nel corso del sopralluogo non sono state rilevate difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

• **Caratteristiche interne**

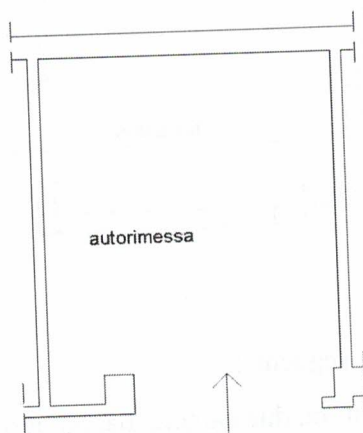
- Le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica;
- le pareti sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle del bagno e dell'angolo cottura che sono parzialmente rivestite di piastrelle in ceramica;
- le porte sono in legno tamburato;
- le finestre hanno infissi in legno e vetro-camera, con persiane in pvc;
- l'impianto di riscaldamento è autonomo ed è alimentato a metano, con caldaia alloggiata in cucina e caloriferi in alluminio;
- l'impianto elettrico è sottotraccia ed è presente l'interruttore differenziale (salvavita);
- l'impianto idrico-sanitario è sottotraccia, è alimentato dall'acquedotto comunale e scarica nella pubblica fognatura.

Stato di manutenzione

Il livello delle finiture è normale, come pure lo stato di conservazione ed uso.

L'esterno dell'edificio versa in condizioni normali.

L'**AUTORIMESSA** si trova al piano seminterrato, sul retro dell'edificio, e presenta una superficie utile netta pari a circa mq 20,00.



Vi si accede dalla corsia condominiale attraverso porta carrabile basculante ad apertura

manuale. Non è stato possibile visionare l'interno dell'autorimessa perché non sono state reperite le chiavi della porta di accesso, ma sulla base di quanto dichiarato dal fratello dell'esecutata, l'autorimessa è fornita di impianto idrico ed elettrico, e presenta finiture normali in ordinario stato di conservazione ed uso.

❖ **CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI**

Per quanto riguarda la corrispondenza degli impianti alla vigente normativa, l'**impianto di riscaldamento, quello elettrico ed idrico-sanitario** sono stati realizzati negli anni duemila, ma presso i competenti uffici comunali non sono stati reperiti i relativi certificati di conformità.

Pertanto non possono ritenersi a norma ed allo stato attuale non sono certificabili come conformi. Per fornire l'immobile dei certificati di conformità sarebbe necessario sostituire integralmente gli impianti suddetti, per un costo orientativo pari a circa Euro 20.000,00.

❖ **STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

Alla data del sopralluogo le porzioni in oggetto risultavano occupate dall' [REDACTED] che risiede nell'immobile in virtù di un rapporto di conoscenza con l'esecutata, senza alcun contratto di locazione o altro valido titolo opponibile alla procedura. Pertanto, l'immobile è da considerarsi occupato senza giusto titolo.

❖ **ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

L'immobile non risulta fornito di APE.

❖ **CALCOLO DELLE SUPERFICI**

La consistenza dei beni, espressa in termini di superficie commerciale, è stata rilevata a seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e sulla base della documentazione grafica disponibile.

I valori ottenuti, per le diverse tipologie d'uso evidenziate, sono così riassunti:

DOTT.SSA MONICA PICILOCCHI
Str. dei Conservoni n. 2/T. 06131 Perugia
Tel. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com Pec monicapicilocchi@pec.it



Destinazione	Ht media mt	Esposizione	Condizione	Superficie utile netta mq	Superficie lorda mq	Coefficiente	Superficie commerciale mq
APPARTAMENTO							
Soggiorno e angolo cottura	2,90	N	Normale	26,30	32,00	1,00	32,00
Camera	2,90	N	Normale	12,60	15,40	1,00	15,40
Bagno	2,90	N	Normale	5,30	6,40	1,00	6,40
Camera	2,90	N	Normale	15,10	17,80	1,00	17,80
Balcone	x	N	Normale	5,60	7,60	0,25	1,90
SUPERFICIE UTILE al netto delle pareti							Mq 64,90
SUPERFICIE LORDA							Mq 79,20
SUPERFICIE COMMERCIALE							Mq 73,50
POSTO AUTO COPERTO							
Autorimessa	2,70	S	Normale	20,00	21,90	1,00	21,90
SUPERFICIE UTILE al netto delle pareti							Mq 20,00
SUPERFICIE LORDA							Mq 21,90
SUPERFICIE COMMERCIALE							Mq 21,90

I criteri adottati per il computo delle superfici commerciali sono quelli indicati dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 ed in conformità con le linee guida del Codice delle Valutazioni Immobiliari.

Capitolo 4.

VERIFICA EDILIZIA ED URBANISTICA

A) ANNO DI REALIZZO, LICENZE O CONCESSIONI EDILIZIE, AUTORIZZAZIONI ALLE VARIAZIONI E RISTRUTTURAZIONI

Il fabbricato di cui sono parte le porzioni in oggetto è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi (come indicato nel titolo di provenienza trascritto 21506/2007):

- Permesso a costruire n. 3 del 22/03/2006;

- Permesso a costruire in variante n. 11 del 21/05/2007;

B) DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' E ABITABILITA'

Risulta rilasciata l'autorizzazione di agibilità del 10/6/2007 e del 10/09/2007.

Si precisa tuttavia che il fascicolo contenente i suddetti titoli abilitativi e l'agibilità è risultato non reperibile presso i competenti uffici comunali, pertanto non è stato possibile visionare le tavole di progetto depositate né riscontrare la conformità dello stato dei luoghi con i titoli edilizi. Ne consegue che l'eventuale presenza di difformità o abusi edilizi non è allo stato accertabile, e la presente stima viene redatta assumendo la piena regolarità urbanistica ed edilizia del bene.

(Cfr. la dichiarazione del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Scheggia e Pascelupo, allegato n. 3).

Capitolo 5.

VINCOLI, ONERI O SPESE INSOLUTE DI NATURA CONDOMINIALE, DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

Le porzioni immobiliari in oggetto non risultano gravate da vincoli, atti di asservimento, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso.

Sulla base della certificazione prodotta in data 16/06/2026 dall'amministratore pro-tempore del condominio di cui sono parte i cespiti in oggetto, [REDACTED] risultano ancora da versare rate condominiali insolute relative all'ultimo biennio per un importo pari ad Euro 297,45.

Sono stati deliberati lavori condominiali straordinari per un importo complessivo di Euro 2.600,00, con quota imputata all'unità immobiliare pari ad euro 176,00. I millesimi di proprietà risultano essere 67,42/1.000.

Nel certificato reso dall'amministratore condominiale viene altresì evidenziato che sono state segnalate infiltrazioni di acqua piovana provenienti dal balcone dell'unità in oggetto che hanno determinato fenomeni di umidità e degrado delle superfici interne



dell'unità immobiliare sottostante, con conseguente necessità di intervento di verifica e ripristino.

(Cfr. allegato n. 4).

Non risultano esistenti vincoli od oneri di natura condominiale.

Le porzioni immobiliari in oggetto non risultano gravate da diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o da usi civici.

Si precisa che spettano alle porzioni in oggetto i proporzionali diritti di comproprietà sulle **parti condominiali comuni** (rampa di accesso ai garages ed ai magazzini, e vano scale identificati alla p.lla 2150 subb. 1 e 2).

Si evidenzia altresì che sulla p.lla 2151 esiste servitù perpetua di passaggio pedonale dell'ampiezza di metri due a favore delle p.lle 2150 subb. 2, 13, 14, 15, 16, 17, 18 (cfr. titolo trascrizione 21506/2007 allegato n. 7).

Capitolo 6.

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

- **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** trascritta a Perugia il **03/10/1956** al n. 6120;

contro: [REDACTED] - per la quota di 1/1;

a favore: [REDACTED] - per la quota di 2/6 ciascuno.

Tra gli immobili devoluti in eredità:

proprietà del terreno censito al NCT fol. 47 p.lla 393 gravato dall'usufrutto uxorio a favore della [REDACTED]

- **ATTO DI COMPRAVENDITA E DIVISIONE** trascritta a Perugia il **02/07/1979** al n. 8001;

Compravendita:

contro: [REDACTED] - per la quota di 2/6;

a favore: [REDACTED] (per la quota di 1/6) e [REDACTED] (per la quota di 1/6).

Tra gli immobili oggetto di compravendita:

quota di 2/6 di proprietà del terreno censito al NCT fol. 47 p.lla 393 gravato dall'usufrutto uxorio a favore [REDACTED]

Divisione:

contro e a favore: [REDACTED]

Tra gli immobili assegnati a [REDACTED] per la quota di 2/4 di proprietà, ed a [REDACTED] congiuntamente per la quota di 2/4 di proprietà: terreno censito al NCT fol. 47 p.lla 393 gravato dall'usufrutto uxorio a favore [REDACTED]

(Cfr. nota e titolo allegato n. 5).

(N.B.): Pertanto [REDACTED] è proprietario per la quota da 3/4, e [REDACTED] è proprietaria per la quota da 1/4).

- **RIUNIONE DI USUFRUTTO** in morte di [REDACTED], deceduta in data 27/12/1986;

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** trascritto a Perugia il **03/02/2006 al n. 2351**;
contro: [REDACTED] (per la quota di 2/3) [REDACTED] (per la quota di 1/3);

a favore: [REDACTED]

Immobili oggetto di compravendita:

piena proprietà del terreno censito al NCT fol. 47 p.lla 393 (sul quale saranno edificate le porzioni immobiliari in oggetto).

(Cfr. nota e titolo allegato n. 6).

(N.B.): Si evidenzia che l'atto indica erroneamente in 2/3 la quota di proprietà in capo a [REDACTED] invece di 3/4, e indica erroneamente in 1/3 la quota di proprietà in capo [REDACTED] invece di 1/4).

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** trascritto a Perugia il **20/11/2007 al n. 21506**;

contro: [REDACTED]

a favore: [REDACTED]

Immobili oggetto di compravendita:

piena proprietà delle porzioni in oggetto.

(Cfr. nota e titolo allegato n. 7).

DOSSA MONICA PICILOCCHI

Str. dei Conservatori n. 2/T, 06131 Perugia

Tel. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com Pec monicapicilocchi@pec.it



Capitolo 7.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI E PESI

Le porzioni immobiliari in oggetto risultano gravate dalle seguenti formalità:

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Perugia in data **29/08/2006** al N. **6717** e successiva **ANNOTAZIONE n. 6310 del 30/10/2007 per frazionamento in quota;**

contro: [REDACTED]

a favore: [REDACTED]

Gravante sugli immobili in oggetto.

(Cfr. allegati n. 8 e 9).

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto a Perugia in data **22/10/2025** al N. **21799;**

contro [REDACTED]

a favore [REDACTED]

Gravante sugli immobili in oggetto.

(Cfr. allegato n. 10).

Dalle visure ipotecarie, aggiornate alla data del 24/02/2026, non risultano a carico dell'esecutata ulteriori formalità gravanti gli immobili in oggetto.

(Cfr. allegato n. 11).

Capitolo 8.

VALUTAZIONE

In considerazione dell'aspetto economico e dello scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto, **si è ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello relativo al più probabile valore di mercato, e come procedimento quello sintetico comparativo per valori tipici**, in quanto ne sussistono i presupposti di applicabilità, ovvero presenza nella stessa zona di beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche, dei quali si conoscono i recenti valori di

compravendita ed esistenza di parametri normali (superficie, altezza, etc.) comuni ai beni da confrontare. L'indagine, volta ad individuare i più recenti valori di compravendita, è stata eseguita mediante l'acquisizione di informazioni da studi tecnici, studi notarili, agenzie immobiliari, e consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio della provincia di Perugia. Si è così giunti a determinare i prezzi medi di compravendita, registrati negli ultimi mesi, per immobili con caratteristiche simili a quelle dei beni in parola.

Allo scopo di meglio determinare il valore dei beni in oggetto sono stati inoltre tenuti nel debito conto l'area in cui l'edificio sorge e le sue condizioni, lo stato di conservazione ed uso dell'abitazione, le condizioni degli impianti, il livello di piano e la commerciabilità dell'immobile.

Per tutto quanto sopra esposto, si ritiene adeguato proporre i seguenti valori di mercato:

- per l'appartamento Euro/mq 800,00 x mq 73,50 = Euro 58.800,00;
- per il posto auto Euro/mq 400,00 x mq 21,90 = Euro 8.760,00.

Si ottiene pertanto il valore complessivo pari ad **Euro 67.560,00**, sul quali applicare i correttivi di stima.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Su tale valore, determinato in complessivi Euro 67.560,00, si ritiene necessario **destrarre Euro 297,45** per le rate condominiali insolute.

Sulla scorta di quanto sopra il valore della piena proprietà per la quota di 1/1 del lotto è stato quantificato in complessivi Euro 67.262,55, (Euro 67.560,00 – Euro 297,45), valore che viene arrotondato ad Euro 67.000,00 (Euro sessantasettemila/00).

Capitolo 9.

RIEPILOGO

LOTTO UNICO

**Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 spettante [REDACTED]
[REDACTED] su appartamento e autorimessa in Comune di Scheggia**

DOSSIERA MONICA PICILOCCHI
Str. dei Conservatori n. 2/T, 06131 Perugia
Tel. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com Pec monicapicilocchi@pec.it



e Pascelupo (PG), via di Gubbio n. 43/B.

Dati Catastali:

- **N.C.E.U. di Scheggia e Pascelupo, fol. 47, p.lla 2150 sub. 17** (A/2, classe 1, vani 3,5, sup. cat. mq 72, rendita € 244,03), via di Gubbio s.n.c., piano 3;
- **N.C.E.U. di Scheggia e Pascelupo, fol. 47, p.lla 2150 sub. 5** (C/6, classe 3, cons. mq 19, sup. cat. mq 22, rendita € 37,29), via di Gubbio s.n.c., piano T.

Correttamente intestati a:

[REDACTED] – proprietà per 1/1.

Confini: immobili censiti al NCEU fol 47 p.lla 2150 subb. 16, 18, 1, 4, 7.

Le porzioni in oggetto sono site in Comune di Scheggia e Pascelupo (PG), via di Gubbio n. 43/B, in zona tranquilla e ben servita.

L'APPARTAMENTO si trova al secondo piano di un fabbricato a destinazione mista (residenziale e commerciale) di maggior consistenza, edificato all'inizio degli anni duemila, che si sviluppa su quattro piani (piano seminterrato, terra, primo e secondo) e presenta una superficie utile netta pari a circa mq 64,90.

La **divisione interna** è la seguente: soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, terrazzo.

Stato di manutenzione: Il livello delle finiture è normale, come pure lo stato di conservazione ed uso. L'esterno dell'edificio versa in condizioni normali.

L'AUTORIMESSA si trova al piano seminterrato, sul retro dell'edificio, e presenta una superficie utile netta pari a circa mq 20,00.

Stato di occupazione: alla data del sopralluogo le porzioni in oggetto risultavano occupate [REDACTED] senza giusto titolo.

L'immobile non risulta fornito di APE.

SUPERFICIE COMMERCIALE dell'appartamento: Mq 73,50;

SUPERFICIE COMMERCIALE del posto auto: Mq 21,90;

Il valore della piena proprietà per la quota di 1/1 del lotto è stato quantificato in **Euro 67.000,00 (Euro sessantasettemila/00).**

Capitolo 10.
ELENCO ALLEGATI

- 1 Documentazione fotografica
- 2 Documentazione catastale
- 3 Documentazione edilizia
- 4 Certificazione Amministratore di condominio
- 5 Nota e titolo trascrizione 8001/1979
- 6 Nota e titolo trascrizione 2351/2006
- 7 Nota e titolo trascrizione 21506/2007
- 8 Nota iscrizione 6717/2006
- 9 Annotamento 6310/2007
- 10 Nota trascrizione 21799/2025
- 11 Aggiornamento visure ipotecarie

_____ ○ _____

Tanto doveva essere riferito in esecuzione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 22/06/2026

Il Consulente tecnico d'ufficio
dr.ssa Monica Picilocchi

