

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella Esecuzione Immobiliare n. 57/2025 R.G. Es.

PROMOSSA DA:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

Esecutante

Proc. Leg. Avv. Gianluca Cesarini

CONTRO:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Perugia (PG), lì 02 Gennaio 2026

Il C.T.U.

Geom. Luca Montagnoli



PREMESSO CHE

- Con ordinanza del 14/04/2025 l'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Sara Fioroni, nominava C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto, il sottoscritto Geom. Luca Montagnoli – iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia al n. 4012 e all'albo dei Periti del Tribunale di Perugia al n. 614, con studio in Perugia, Via dei Prati, 12 – ponendo il seguente quesito:

- Provveda l'esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co. 2 e 599 co. 2 c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei;

- 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**;

- 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 esecutati;



- 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, 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; 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;

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 ed le eventuali attività necessarie per il frazionamento, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuarlo ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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



12) 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;

13) 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;

14) 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 definitiva 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;

15) a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso.



16) riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);

17) **in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato**, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti;

18) terminata la relazione, ad 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 del codice**, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e 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;

Nello stesso termine sino a 30 giorni prima della successiva udienza fissata ex art. 569 c.p.c., il perito dovrà provvedere al deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione della perizia, dei relativi allegati e quale ulteriore eventuale allegato, bozza di ordinanza di vendita.

Lo scrivente accettato l'incarico, prestava giuramento mediante documento sottoscritto con firma digitale e trasmesso tramite posta certificata alla cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari e verificava la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c.;

- Successivamente in data 14/05/2024 inviava alle parti a mezzo Raccomandata la comunicazione d'inizio operazioni peritali, fissata per il giorno 20/05/2025 alle ore 15:00 presso gli immobili oggetto di esecuzione; (All. n. 1);
- il giorno stabilito, si recava pertanto presso l'unità immobiliare pignorata, dove alla presenza del Custode dell'I.V.G., incontrava il Signor [REDACTED] che su incarico verbale apriva le porte di accesso dei locali pignorati permettendo di



effettuare il necessario sopralluogo, come riportato nella relazione di accesso I.V.G. (All. n. 2);

- provvedeva quindi all'identificazione dei luoghi, nonché alla raccolta di notizie di carattere generale sulla consistenza dei beni da stimare, la loro posizione, esposizione, accessi, coerenze, pertinenze, ecc., realizzando la necessaria documentazione fotografica;
- procedeva ad ulteriori rilievi di dettaglio per la raccolta dei necessari dati estimativi, nonché all'acquisizione di informazioni sull'andamento attuale del mercato immobiliare della zona in esame.
- Successivamente lo scrivente si recava presso l'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio di Perugia per procedere ai necessari accertamenti ed aggiornamenti ipotecari e catastali e verificare le intestazioni della proprietà dell'immobile.
- Altri accessi il sottoscritto li ha compiuti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Città di Castello, per indagare sulla situazione urbanistica del bene pignorato e reperire eventuali notizie sull'esistenza di istanze di Condono edilizio ex L. 47/85 e di vincoli come richiesto dal quesito formulato.
- In ottemperanza all'incarico affidato, lo scrivente ha effettuato tutte le ulteriori operazioni necessarie per l'espletamento della presente.

Premesso quanto precede

Il sottoscritto geom. Luca Montagnoli, in base ai dati acquisiti ed in seguito elaborati, ha redatto la presente relazione tecnica estimativa, che ha ritenuto articolare nei seguenti capitoli essenziali:

- 1. Dati catastali;
- 2. Descrizione sintetica;
- 3. Descrizione analitica;
- 4. Stato di possesso;
- 5. Formalità, vincoli e oneri;
- 6. Provenienza e Precedenti proprietari nel ventennio;
- 7. Situazione urbanistica;
- 8. Conformità Catastale;
- 9. Valutazione;
- 10. Formazione dei lotti;
- 11. Allegati;



1. Dati catastali

I diritti pignorati, come risulta dall'Atto di Pignoramento immobiliare dell'Avv. Gianluca Cesarini depositato nel fascicolo della procedura, sono costituiti da:

diritti di piena proprietà spettanti a [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 ciascuno in quanto coniugi in regime di comunione legale dei beni, su Unità Immobiliari censite al Nuovo Catasto Fabbricati del comune di Città di Castello:

◆ *foglio n.149, particella n. 413, sub. 28, categoria A/2, classe 3, cons. 5,5 vani, Rendita Euro 355,06 (Via Papa Celestino II n. 2, piano Terzo e Quarto)*

◆ *foglio n.149, particella n. 413, sub. 7, categoria C/6, classe 4, cons. 21 mq, Rendita Euro 47,72 (Via Papa Celestino II n. 4C, piano Terra). (All. n. 3 – visure catastali).*

Confini:

- l'abitazione confina con vano scale, proprietà di terzi su un lato e muri perimetrali esterni sui restanti lati;
- il garage confina con corridoio condominiale, proprietà di terzi su due lati e muro perimetrale esterno sui restanti lati.

Per l'individuazione del bene oggetto di perizia si allegano le planimetrie catastali dell'immobile rilasciate dall'Agenzia del Territorio di Perugia (All. n. 4 – planimetrie catastali).

2. Descrizione sintetica

Unità immobiliare di civile abitazione, posta al piano terzo di palazzina plurifamiliare sita in Città di Castello (PG), Via Papa Celestino II n. 2, costituita da appartamento di ingresso, cucina, soggiorno, due camere, un bagno e terrazzo, soffitta al piano quarto accessibile con scala retrattile, solo in piccola parte praticabile oltre a unità immobiliare adibita a garage al piano terra e diritti di comproprietà pro-quota che alla suddetta unità immobiliare competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione, sono da ritenersi comuni.

La palazzina insiste su area identificata Al Catasto Terreni di Città di Castello al Foglio n. 149, Part. n. 413 – Qualità Ente Urbano - Superficie mq 375.

3. Descrizione analitica



L'immobile oggetto di stima si trova in una zona centrale, caratterizzata prevalentemente da edifici residenziali plurifamiliari, facilmente raggiungibile anche dalla stazione ferroviaria.

La zona in questione è dotata molto bene di esercizi commerciali, servizi pubblici e privati, infrastrutture ed altri servizi di urbanizzazione primaria e secondaria nelle immediate vicinanze.

L'edificio che comprende l'unità immobiliare sopra descritta, è costituito da una palazzina cielo-terra disposta su cinque piani fuori terra, con vari accessi e con più scale, (per la scala accesso dell'unità immobiliare oggetto della presente, sono sei appartamenti) di complessivi undici appartamenti, due magazzini, e dieci garage. Gli accessi alle unità immobiliari avvengono dalla particella 987 dello stesso foglio, identificata al catasto terreni come "Accessori comuni ad enti rurali ed urbani - Partita speciale 2" con destinazione AREA della superficie di 745 mq. (All. n. 5 Planimetria con evidenziata la particella 987)

Il fabbricato è stato costruito nei primi anni del 1960, risulta censito come primo accatastamento il 01 dicembre 1962.

Lo stesso ha una struttura portante in muratura mista e solai interpiano in latero-cemento. canali e discendenti pluviali in rame. Le facciate intonacate e tinteggiate.

Il vano scala comune è dotato di portoncino di accesso in legno, pavimentazione della scala in marmo, pareti intonacate e tinteggiate.

Nel complesso, esternamente, il fabbricato si trova in condizioni generali di manutenzione buone (foto da n. 1 a n. 7 All. n. 9)

L'appartamento in oggetto, avente un'altezza utile interna di m 2,90 circa, è dotato di portoncino d'accesso in legno, pavimentazione con piastrelle di gres porcellanato nella zona giorno e nel bagno, pavimento originale in graniglia nella zona notte; i rivestimenti di cucina e parte del bagno in piastrelle di ceramica, le finestre sono in legno con vetro semplice e protette da avvolgibili, le porte interne di legno tamburato impiallacciato, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Sono evidenti macchie localizzate di infiltrazioni nell'ingresso-soggiorno che mettono in rilievo delle penetrazioni dal piano sovrastante.

La terrazza, dotata di parapetto parte in muratura con sovrastante ringhiera in ferro verniciato, è pavimentata con piastrelle in ceramica.

La terrazza e le finestre sopra descritte si affacciano sui lati Est, Sud-Est e Sud-Ovest del fabbricato, rispettivamente su area privata ad uso pubblico, e distacco su fabbricati ad uso abitativo.



L'immobile è dotato dei seguenti impianti tecnologici: elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento autonomo con terminali in ghisa, alimentato a gas metano con caldaia murale posta all'interno della soffitta, citofonico e fognario, dei quali non è stata reperita alcuna certificazione di conformità; è stato dichiarato la funzionalità.

La soffitta accessibile da una scala retrattile posta nel disimpegno della zona notte è praticabile per la sua altezza ridotta, per una piccola porzione, è al grezzo non rifinita con travi di copertura in cemento spingenti a vista.

Dalla tipologia e dalle caratteristiche delle finiture e degli impianti presenti, non avendo riscontri oggettivi, si può ipotizzare che l'appartamento sia stato interessato da un intervento di manutenzione ordinaria delle finiture in occasione dell'ultimo trasferimento, avvenuto a fra il 2020 e 2021 mentre per l'impianto elettrico sembra risalire, dai punti luce presenti, orientativamente, intorno agli anni 1980 . (foto da n. 8 a n. 36 All. n. 9).

Le condizioni e lo stato di manutenzione sono discrete.

Per quanto riguarda il garage al piano terra avente un'altezza utile interna di m 2,05 circa, presenta delle tracce di umidità di risalita sulle pareti, è dotato di saracinesca avvolgibile d'accesso in ferro dall'area esterna catramata, porta di collegamento con il vano scala con un portoncino, ha pavimentazione in gress e pareti e soffitto tinteggiato.

Per quanto sopra descritto e per maggiore esaustività circa le caratteristiche costruttive del fabbricato e le finiture, si rimanda alla documentazione fotografica (All. n. 9).

4. Stato di possesso

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Perugia - Ufficio Territoriale di Città di Castello competente per la zona, non sono risultati contratti registrati opponibili alla procedura (All. n. 6 – Attestazione rilasciato dall'Agenzia delle Entrate).

Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava occupato e l'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia, che ne detiene la custodia ne ha preso atto, come da verbale allegato (All. n. 2).

5. Formalità, vincoli e oneri

Dalla documentazione ex art. 567 c.p.c. aggiornata al 26/03/2025 risultano:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Nessuno

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura



Trascrizioni:

- **Ipoteca volontaria derivante da mutuo** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Perugia in data 10/02/2022 ai numeri 3741/435 per Euro 190.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 95.000,00 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. sede in Siena (SI), domicilio ipotecario eletto Siena (SI) - Piazza Salimbeni 3, codice fiscale 00884060526 e contro [REDACTED]

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto all'Agenzia del territorio di Perugia in data 26/03/2025 ai numeri 8397/6227 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., sede Siena (SI), codice fiscale 00884060526 e contro [REDACTED] sopra generalizzati.

6. Provenienza e Precedenti proprietari nel ventennio

Al momento del pignoramento gli immobili sopra descritti risultavano catastalmente così intestati:

**in Comune amministrativo e censuario di CITTA' DI CASTELLO (PG),
Immobili siti in Via Papa Celestino II n. 2.**

Il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune:

- Foglio 149 Particella 413 sub.28, Via Papa Celestino II n.2, piano 3-4, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 107 mq, totale escluse aree scoperte 106 mq, rendita €. 355,06;

- Foglio 149 Particella 413 sub.7, Via Papa Celestino II n.4C, piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq, superficie catastale totale 27 mq, rendita €. 47,72.

- gli immobili risultano di proprietà per 1/2 ciascuno, in comunione legale, dei signori [REDACTED] sopra generalizzati, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

- a) [REDACTED]
[REDACTED], divennero proprietari per la quota di 1/2 ciascuno in comunione legale, con atto di compravendita del 04/02/2022 ricevuto dal Notaio Citti Massimiliano, in Citta' Di Castello (PG), numero 5333/4054 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Perugia in data 09/02/2022 ai numeri 3642/2587, da



[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED];

- b) [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] divennero proprietari per la quota di 1/6 ciascuno in virtù di certificato di denunciata successione per legge in morte di [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] registrato all'Ufficio del Registro di Città di Castello al n. 66 vol. 294, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Perugia in data 14/05/1990 ai numeri 9487/6451;

- c) [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

divenne proprietaria per la quota di 1/2 in virtù di atto di compravendita del 22/09/1976 ricevuto dal Notaio Pesole Alberto di Città di Castello (PG) trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Perugia in data 07/10/1976 ai numeri 14032/11194.

7. Situazione urbanistica.

Nel Piano Regolatore del Comune di Città di Castello, l'immobile ricade in area classificata come "Tessuti prevalentemente residenziali - Tessuti di impianto non recente a densità medio-bassa - Tr2", di cui all'art. 44 delle NTAo. (All. n. 7).

In riferimento all'immobile sito nel Comune di Città di Castello, Via Papa Celestino II n°2 e 4 /C, dietro richiesta agli uffici comunali, non sono emersi titoli autorizzativi edilizi riguardanti l'unità immobiliare pignorata presso gli archivi del Comune di Città di Castello. (All. n. 8 - risposta alla richiesta di accesso atti).

Tuttavia si desume, anche dalle prime planimetrie catastali, che la costruzione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto, è stata iniziata e ultimata in epoca anteriore al 1° settembre 1967 (prime planimetrie catastali storiche in atti presentate al Nuovo Catasto Edilizio Urbano risalgono al 15/12/1962), che in data 16 maggio 1962 è stata rilasciata dal Comune di Città di Castello la certificazione di Abitabilità n.1087.



Per quanto riguarda l'intero complesso, per opere edilizie successivamente intraprese di manutenzione straordinaria della copertura e dei prospetti, è stata presentata al predetto Comune la D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) n. 4990, protocollata al n. 0021881 in data 5 agosto 2010.

8. Conformità catastale.

Le planimetrie dell'immobile pignorato, depositate presso l'Agenzia delle Entrate, al Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Perugia, del Comune di Città di Castello al Foglio 149, Particella 413 sub. 7 e sub. 28, rispettivamente con Protocollo PG0092132 del 20/10/2021 e Protocollo PG0092882 del 22/10/2021, sono conformi allo stato dei luoghi rilevato. (All. n. 4)

9. Valutazione.

Per la determinazione del prezzo base di vendita del bene immobile in questione, lo scrivente ha ritenuto opportuno preferire il valore desunto dal criterio di stima sintetico comparativo, in altre parole per confronto con il valore di vendita di immobili analoghi per tipologia e consistenza.

_ Stima sintetico comparativa

La "stima sintetico comparativa" consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella medesima zona ovvero zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Lo scrivente, quindi, si è documentato sui valori a mq. applicati da esperti del settore immobiliare della zona, su quelli riportati nelle pubblicazioni specializzate e inoltre ha considerato le caratteristiche di abitazione di tipo civile della costruzione, e le caratteristiche residenziali della zona in cui è ubicata l'unità immobiliare.

_ Calcolo delle consistenze

Per l'applicazione dei criteri di stima di cui sopra, si è proceduto alla determinazione della **Superficie Lorda Vendibile** ovvero della **Superficie Commerciale**, sulla base della configurazione e delle misure rilevate in loco. Secondo la consuetudine del mercato degli immobili, *per superficie lorda vendibile s'intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali fino ad uno spessore massimo di cm. 50 ed al lordo del*



50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti con altre proprietà fino ad uno spessore massimo di cm. 25. (cfr.: D.P.R. n. 138/98, all. C. – “Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”); Per quanto riguarda la superficie a soffitta viene tenuto conto anche dell'accesso e per quanto riguarda il garage viene presa in considerazione la dimensione della porta e dell'altezza utile dello stesso.

In conformità a quanto sopra riportato, lo scrivente CTU, considerati complessivamente i coefficienti di differenziazione connessi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di stima, ha ricavato il valore medio di mercato pari a € 900,00/mq di superficie lorda vendibile ovvero di superficie commerciale al quale, tenendo conto dello stato dell'immobile e dell'assenza di garanzia per vizi occulti, per cui si avrà:

SUPERFICIE CONVENZIONALE e VALORE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA					
Destinazione	Superficie lorda mq	Coefficiente %	Superficie commerciale mq	Prezzo unitario €/mq	Valore €
Abitazione al p.3	90,00	100	90,00	900,00	81.000,00
PERTINENZE					
Terrazzo	4,00	30	1,20	900,00	1.080,00
Soffitta al p.4	31,00	25	7,75	900,00	6.975,00
Garage	26,00	45	11,70	900,00	10.530,00
				Totale	99.585,00

Il valore di mercato dell'immobile pignorato, elaborato secondo la stima sintetica comparativa, alla data odierna è pari ad € 99.585,00 che si arrotonda ad **€ 99.500,00 (Euro Novantanovemilacinquecento/00).**

10. Formazione dei lotti.

Data la natura, posizione, tipologia e consistenza dell'immobile in oggetto, vista la sua univoca capacità di produrre reddito, in caso di vendita al pubblico incanto, per una migliore realizzazione economica, si ritiene di alienarlo in un



UNICO LOTTO

così meglio identificato:

diritti di piena proprietà su unità immobiliare di civile abitazione, posta al piano terzo e quarto di palazzina plurifamiliare sita in Città di Castello, (PG), Via Papa Celestino II n. 2, costituita da appartamento della superficie commerciale di mq. 90.00 ed altezza utile di m. 2,90 di ingresso, cucina, soggiorno, due camere, un bagno e terrazzo di mq. 4,00, soffitta divisa in più locali aventi altezza da m. 0,20 a m. 2,00 con superficie con altezza utile superiore a m. 1,50 di mq. 31,00 accessibile con scala retrattile, oltre a locale a garage di mq. 26,00 posto al piano terra con altezza utile di m. 2,05 e diritti di comproprietà pro-quota che alla suddetta unità immobiliare competono sull'area di sedime e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione, sono da ritenersi comuni, distinta al Catasto Fabbricati di Città di Castello al Foglio 149 Particella 413 sub.28, piano 3-4, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 107 mq, totale escluse aree scoperte 106 mq, rendita €. 355,06 e Foglio 149 Particella 413 sub.7, piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq, superficie catastale totale 27 mq, rendita €. 47,72, intestati a [REDACTED]

[REDACTED] per la quota totale di 1/1 dei diritti di piena proprietà.

Confini: l'abitazione confina con vano scale, proprietà di terzi su un lato e muri perimetrali esterni sui restanti lati.

Valore del Lotto € 99.500,00 (Euro Novantanovemilacinquecento/00).

Tanto il sottoscritto doveva riferire ad evasione del mandato ricevuto dalla S.V.

Con osservanza.

Perugia, 02.01.2026

Il CTU

Geom. Luca Montagnoli

11. ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 1) Raccomandata R.R. "inizio operazioni peritali";
- 2) Relazione di accesso IVG;
- 3) Visure catastali;



- 4) Planimetrie catastali unità immobiliari;
- 5) Estratto di mappa Catasto Terreni;
- 6) Attestazione Agenzia delle Entrate;
- 7) Estratto di Piano Regolatore Generale;
- 8) Risposta Accesso Atti Comune di Città di Castello;
- 9) Documentazione fotografica;
- 10) Visure ipotecarie aggiornate.

