

Sommario

Sommario	1
1 Introduzione	3
2 Iter delle operazioni.....	13
3 Relazione Peritale.....	14
3.1 Esatta individuazione dei beni	14
3.2 Descrizione sintetica dei beni.....	16
3.2.1 Ubicazione e caratteristiche generali della località e degli immobili	16
3.3 Verifica titolo di proprietà, eventuali diritti di comproprietà o altri diritti parziali	18
3.4 Stato di possesso dei beni.....	20
3.5 Individuazione esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene	22
3.5.1 Spese condominiali.....	22
3.5.2 Oneri che resteranno a carico dell'acquirente	22
3.5.3 Oneri cancellati o non opponibili all'acquirente	23
3.6 Individuazione precedenti proprietari	25
3.7 Verifica regolarità edilizia, urbanistica e catastale.....	26
3.8 Opportunità di vendita in uno o più lotti.....	28
3.9 Descrizione analitica delle unità immobiliari.....	29
3.9.1 LOTTO UNICO	29
3.10 Valore di mercato degli immobili	30
3.10.1 LOTTO 1	31



4	Conclusioni.....	33
	Allegati	35
	Documentazione Fotografica	36
	ALLEGATO 1: Raccomandata A/R convocazione inizio operazioni peritali	50
	ALLEGATO 2: Documentazione catastale (Vax, planimetrie, visure ecc.)	51
	ALLEGATO 3: Documentazione autorizzativa.....	52

1 Introduzione

Il giorno 8 luglio 2025, l'Ill.mo Giudice Esecutore nominava Consulente Tecnico di Ufficio il sottoscritto Ing. Cristiano Corsi nell'esecuzione immobiliare n°105/2025 R.G.Es. promossa da:

KERDOS SPV S.r.l., per essa quale procuratrice **Prelios Credit Servicing S.p.A.**, giusta procura per atto del Notaio Dott. P. Matarrese di Milano in data 5.2.2025 rappresentata e difesa dall'Avv. FELICITA FENAROLI (c.f.: FNRFACT66L68F205G) ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Milano, Piazzetta Guastalla n.4

contro

CONESTABILE DELLA STAFFA MARCO (Cod. Fisc.: CNSMRC44E22E805N), nato a

Magione (PG) in data 22 maggio 1944 ed ivi residente in Fraz. Montemelino Via dei

montemelini n. 38

Et

[REDACTED]

[REDACTED] Fraz. Montemelino, dei

montemelini n. 2;

Nel giorno e nell'ora fissata, il sottoscritto prestava giuramento di rito di *“bene e fedelmente adempiere le funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità”* e riceveva l'incarico di controllare, innanzitutto, la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co.2 c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei e successivamente, previa comunicazione alle parti, a mezzo posta, e-mail o fax l'inizio delle operazioni peritali, una volta esaminati gli atti del procedimento, eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria ed effettuato l'accesso all'immobile da valutare, di rispondere ai quesiti posti, provvedendo:

1. Provveda l'esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2, segnalando **immediatamente** (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;
2. qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, **l'inizio delle operazioni peritali**, da intraprendersi entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico;
3. provveda quindi
 - all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e 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;
 - 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;
 - 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;

-
- ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;
 - ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o 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);
 - 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
 - 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 precedente;

- 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, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando **il costo** per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;
- ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini. Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 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.)
- 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;
 - 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 nonchè per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di

regolarizzazione urbanistico –catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell’acquirente; Consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell’acquirente; Dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto.

- ad identificare, **nel caso di pignoramento di quota indivisa**, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre; **qualora ritenga il bene non comodamente divisibile**, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;
- ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due **foto** 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;
- a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica ed 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.
- 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.);

- in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; il mancato deposito nei termini originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e – in caso di particolare gravità – ai fini della revoca dell'incarico e della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori;

DISPONE

Che il creditore procedente - entro 30 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento da parte della Cancelleria - versi al Perito Stimatore a titolo di acconto spese future, la somma di euro 600,00 rimborsabili in prededuzione in sede di riparto.

Dispone che qualora il Perito Stimatore non abbia ricevuto nel termine indicato il fondo spese da parte del procedente trasmetta immediatamente gli atti al G.E. per le valutazioni ex art. 630 c.p.c., autorizzando lo stesso, in tal caso, a non effettuare o proseguire le operazioni peritali dal giorno di trasmissione degli atti al G.E..

ASSEGNAZIONE TERMINE PER IL DEPOSITO DELLA PERIZIA

L'esperto, terminata la relazione, come previsto dall'art. 173 bis d.a. c.p.c., dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, **nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'articolo 569 c.p.c.**, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata 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 dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. con il presente provvedimento, il perito dovrà provvedere al deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione dei seguenti atti:

- quale atto principale, in formato rigorosamente PDF nativo testuale (e non quindi, scannerizzato), con la perizia, senza allegati;
- in allegato, un'ulteriore copia della perizia, in file denominato "Perizia" in formato *word* contenente la relazione peritale;
- in allegato, un'ulteriore copia della perizia, in file denominato "copia perizia Privacy", con omissis dei dati personali del debitore e di eventuali terzi (anche dalle fotografie, con appositi oscuramenti);

- gli allegati alla perizia quali singoli allegati, ciascuno denominato con descrizione sintetica del documento (le fotografie potranno essere contenute in un unico file);

- quale ulteriore eventuale allegato, in formato word, bozza di ordinanza di vendita in cui dovranno essere riportati per ciascun lotto i seguenti dati: la corretta e attuale indicazione dei dati catastali, dei confini, dell'ubicazione degli immobili, l'esatta descrizione dei diritti che vengono posti in vendita, precisando per ciascuno immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascuno esecutato con l'indicazione sintetica della presenza di eventuali vincoli o gravami giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità o meno di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, lo stato di occupazione e gli estremi dell'eventuale titolo di occupazione (contratto di affitto o locazione).

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

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

SI AUTORIZZA

Il C.T.U., al fine dell'incarico conferito, ad accedere ad ogni documento mancante concernente gli immobili pignorati, necessario o utile per l'espletamento dell'incarico (con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile), in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, acquisendone anche copia semplice, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla L. 31/12/96 n. 675 come modificata; autorizza altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo all'esecutato ovvero all'occupante l'immobile pignorato.

DISPONE

che il perito depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento, come previsto dall'art. 173 bis d.a. c.p.c.;

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

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

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

avverte le parti che in mancanza dell'invio all'esperto delle note nel termine indicato, di contro, non potranno essere formulate osservazioni alla perizia che possano richiedere chiarimenti da parte dell'esperto;

La causa veniva rinviata dal G.E..

Non venivano nominati consulenti tecnici di parte.

2 Iter delle operazioni

In adempimento all'incarico ricevuto il sottoscritto CTU esaminava gli atti di causa ed i documenti allegati relativi all'Esecuzione Immobiliare in oggetto.

Al fine di poter avere a disposizione tutti gli elementi necessari per l'espletamento della Consulenza Tecnica, le operazioni proseguivano con la richiesta di documentazione inoltrata alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, all'Ufficio Tecnico Erariale di Perugia e all'Ufficio del Registro di Perugia e al Comune di Perugia.

Il CTU su informativa del custode nominato presentava istanza all'Ill.mo G.E. facendo presente come l'immobile pignorato fosse già oggetto di altra procedura esecutiva e riceveva autorizzazione a procedere con le operazioni.

Il sottoscritto CTU fissava, in data 29 luglio 2025 l'inizio delle operazioni peritali, con e-mail certificata e raccomandata A/R, convocava le parti presso il proprio studio, in via Ballarini n.15, 06073, Corciano, Perugia per il giorno 14 agosto 2025. (ALL.1).

In data 20 agosto 2025 inoltrava richiesta di accesso agli atti al Comune di Perugia

In data 4 settembre 2025 eseguiva l'accesso con il custode nominato e con l'esecutato.

3 Relazione Peritale

3.1 Esatta individuazione dei beni

Il pignoramento immobiliare relativo al procedimento n°105/2025 R.G.Es., trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 20/06/2025 al Reg.Part. n°12842 a favore di KERDOS SPV S.R.L., e contro CONESTABILE DELLA STAFFA MARCO (Cod. Fisc.: CNSMRC44E22E805N), nato a Magione (PG) in data 22 maggio 1944 ed ivi residente in Fraz. Montemelino Via dei montemelini n. 38 e
Fraz. Montemelino, dei montemelini n. 2, come risulta dall'atto di pignoramento dell'Avv. FENAROLI, dalla documentazione ipocatastale allegata al fascicolo dell'Es. Imm. e dalla documentazione ipocatastale estratta dallo scrivente, colpisce i beni immobili censiti:

- **Comune di PERUGIA**

Via del Beato Egidio n.4

1- C.F. Foglio n°215, particella n°551, subalterno 3

porzione di fabbricato ad uso residenziale

Cat. A/2 classe 5 piano T-1-1S, Rendita Euro 1420,26 consistenza 10 vani – dati di superficie 191 m²

2- C.F. Foglio n°215, particella n°551, subalterno 6

Autorimessa o rimessa

Cat. C/6 classe 1 piano T, Rendita Euro 144,25 consistenza 49 m² – dati di superficie 64 m²

I confini sono con parti comuni, Elio Villi, Antonella Crispolti, salvo altri.

Attualmente intestati a:

Relativamente al n. 1, 2,

CONESTABILE DELLA STAFFA MARCO (Cod. Fisc.: CNSMRC44E22E805N), nato a
Magione (PG) in data 22 maggio 1944 ed ivi residente in Fraz. Montemelino Via dei
montemelini n. 38, per 7/9 dei diritti della piena proprietà

E

[redacted]
[redacted] Fraz. Montemelino, dei
montemelini n. 2, per 2/9 dei diritti della piena proprietà

Si allegano le mappe catastali, le planimetrie catastali, le visure catastali degli immobili (ALL. 2).

3.2 Descrizione sintetica dei beni

Il compendio oggetto di pignoramento è composto da un appartamento su più livelli (uno seminterrato e 2 fuori terra) con garage facente parte di un immobile a schiera di maggiore consistenza sito nel Comune di Perugia in via del Beato Egidio n.4.

La struttura portante è in cemento armato con finiture esterne in mattoni faccia-vista

3.2.1 Ubicazione e caratteristiche generali della località e degli immobili

Ubicazione e caratteristiche generali della località e degli immobili

Il cespite oggetto di stima è ubicato in zona centrale, prevalentemente residenziale, vicinissimo al centro di Perugia, si connota per la presenza delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la vicinanza al polo universitario perugino.

Descrizione

Abitazione disposta su due livelli fuori terra ed uno interrato collegati da una scala interna, con accesso indipendente, al momento del sopralluogo la situazione rilevata è la seguente:

Al piano terra si trovano ingresso, cucina, sala da pranzo, camera, bagno, corridoio e cucinotto; dalla sala da pranzo si accede alla corte esterna esclusiva in parte pavimentata e in parte a verde completamente recintata e con accesso dal piano strada di via del Beato Egidio; la distribuzione risulta difforme da quanto rappresentato nella planimetria catastale in quanto la camera e il cucinotto sono state ricavate, rispettivamente, dalla divisione con un tramezzo della sala da pranzo e della cucina. Si segnala inoltre, che nella documentazione catastale disponibile, non è possibile rilevare la presenza della corte esterna esclusiva. Nella camera si trova un camino tombato con partizione in cartongesso.

Altezza dei locali 2,85

Al piano primo si trovano n.4 camere da letto (di cui una con terrazzo) e n.2 bagni. Al momento del sopralluogo si sono individuate delle infiltrazioni dalla copertura in più punti e problemi di

umidità alle pareti questi ultimi probabilmente causati dalla scarsa areazione dei locali dovuta allo stato di non abitazione. Altezza dei locali 2,85

Al piano seminterrato si trovano 2 camere da letto, bagno, lavanderia, ripostiglio e la centrale termica. Si sono riscontrate tracce di umidità. La distribuzione e la destinazione d'uso risulta difforme da quanto rappresentato nella planimetria catastale in quanto il piano doveva essere destinato a fondi. In una delle camere si trova un camino tombato con partizione in cartongesso allineato con quello tombato al piano terra. Altezza dei locali 2,70

La pavimentazione è in parquet al piano terra e primo in gres per servizi e le cucine e al piano seminterrato, infissi esterni in legno con vetrocamera, impianto elettrico sottotraccia e di riscaldamento con radiatori e ventilconvettori alimentato da centrale termica a metano, tutti i locali sono intonacati e tinteggiati.

Il Garage è esterno e separato dall'abitazione e con accesso dalla pubblica strada con cancello meccanizzato e passaggio sulla corte interna del fabbricato. È composto da un ampio locale per rimessa auto con porta metallica e un piccolo deposito. Altezza dei locali 2,50

Lo stato di conservazione degli immobili in parola è sufficiente.

Utilizzazione

Il **Cespite** risulta attualmente utilizzato come segue: libero nella disponibilità dell'esecutato e della famiglia;

3.3 Verifica titolo di proprietà, eventuali diritti di comproprietà o altri diritti parziali

Gli immobili siti in:

- **Comune di PERUGIA**

Via del Beato Egidio n.4

1- C.F. Foglio n°215, particella n°551, subalterno 3

porzione di fabbricato ad uso residenziale

Cat. A/2 classe 5 piano T-1-1S, Rendita Euro 1420,26 consistenza 10 vani – dati di superficie 191 m²

2- C.F. Foglio n°215, particella n°551, subalterno 6

Autorimessa o rimessa

Cat. C/6 classe 1 piano T, Rendita Euro 144,25 consistenza 49 m² – dati di superficie 64 m²

I confini sono con parti comuni, [REDACTED], salvo altri.

Attualmente intestati a:

Relativamente al n. 1, 2,

[REDACTED] CONESTABILE DELLA STAFFA MARCO (Cod. Fisc.: CNSMRC44E22E805N), nato a

[REDACTED] Magione (PG) in data 22 maggio 1944 ed ivi residente in Fraz. Montemelino Via dei

[REDACTED] montemelini n. 38, per 7/9 dei diritti della piena proprietà

E

[REDACTED]

[REDACTED] Fraz. Montemelino, dei

[REDACTED] montemelini n. 2, per 2/9 dei diritti della piena proprietà

Il titolo di proprietà:

per la quota di 4/9 di **CONESTABILE DELLA STAFFA MARCO (Cod. Fisc.:**

CNSMRC44E22E805N)

- atto di compravendita, è stato redatto dal Notaio Dott. Sciarra in data 29/10/2009 con repertorio n°193128/18399, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 03/11/2009, al n.18222 di formalità.

- Relativamente al n. 1 e 2

per la quota di 3/9 di **CONESTABILE DELLA STAFFA MARCO (Cod. Fisc.:**

CNSMRC44E22E805N)

- Atto amministrativo - Denuncia di successione dell'Ufficio del Registro del 29/10/2009 repertorio n. 4/1206, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 31/03/2010, al n.5036 di formalità.

- Relativamente al n. 1 e 2

per la quota di 2/9 di **[REDACTED]**

[REDACTED]

- Atto amministrativo - Denuncia di successione dell'Ufficio del Registro del 29/10/2009 repertorio n. 4/1206, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 31/03/2010, al n.5036 di formalità.

- Relativamente al n. 1 e 2

3.4 Stato di possesso dei beni

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione

- **Comune di PERUGIA**

Via del Beato Egidio n.4

1- C.F. Foglio n°215, particella n°551, subalterno 3

porzione di fabbricato ad uso residenziale

Cat. A/2 classe 5 piano T-1-1S, Rendita Euro 1420,26 consistenza 10 vani – dati di superficie 191 m²

2- C.F. Foglio n°215, particella n°551, subalterno 6

Autorimessa o rimessa

Cat. C/6 classe 1 piano T, Rendita Euro 144,25 consistenza 49 m² – dati di superficie 64 m²

I confini sono con parti comuni, Elio Villi, Antonella Crispolti, salvo altri.

Attualmente intestati a:

Relativamente al n. 1, 2,

CONESTABILE DELLA STAFFA MARCO (Cod. Fisc.: CNSMRC44E22E805N), nato a
Magione (PG) in data 22 maggio 1944 ed ivi residente in Fraz. Montemelino Via dei
montemelini n. 38 per 7/9 dei diritti della piena proprietà

E

_____ Fraz. Montemelino, _____ dei
montemelini n. 2, per 2/9 dei diritti della piena proprietà

Il titolo di proprietà:

per la quota di 4/9 di **CONESTABILE DELLA STAFFA MARCO (Cod. Fisc.:**

CNSMRC44E22E805N)

- atto di compravendita, è stato redatto dal Notaio Dott. Sciarra in data 29/10/2009 con repertorio n°193128/18399, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 03/11/2009, al n.18222 di formalità.

- Relativamente al n. 1 e 2

per la quota di 3/9 di **CONESTABILE DELLA STAFFA MARCO (Cod. Fisc.:**

CNSMRC44E22E805N)

- Atto amministrativo - Denuncia di successione dell'Ufficio del Registro del 29/10/2009 repertorio n. 4/1206, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 31/03/2010, al n.5036 di formalità.

- Relativamente al n. 1 e 2

per la quota di 2/9 di **[REDACTED]**

[REDACTED]

- Atto amministrativo - Denuncia di successione dell'Ufficio del Registro del 29/10/2009 repertorio n. 4/1206, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 31/03/2010, al n.5036 di formalità.

- Relativamente al n. 1 e 2

Gli immobili risultano ad oggi occupati:

Relativamente ai n. 1-2

liberi

3.5 Individuazione esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene

3.5.1 Spese condominiali

Non esiste un amministratore nominato, come riferito dall'esecutato, ma la gestione è demandata ad un condomino designato e l'importo annuo è di circa 250 euro

3.5.2 Oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Il sottoscritto CTU si riporta a quanto rilevato dall'esame della documentazione agli atti e dalle visure ed ispezioni presso il Tribunale di Perugia e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia.

Alla data della presente Relazione Peritale, risultano sugli immobili oggetto di codesta esecuzione, i seguenti ulteriori vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

nessuna

— Verbale Di Pignoramento Immobili – n°2101 del 04/02/2020 - a favore di Banca Centro-credito Cooperativo Toscana-Umbria Soc. Coop. contro **CONESTABILE DELLA STAFFA MARCO (Cod. Fisc.: CNSMRC44E22E805N)** per i diritti di 7/9 degli immobili 1, 2,

Iscrizioni rimanenti a carico dell'acquirente

— Nessuna

3.6 Individuazione precedenti proprietari

Dall'esame degli atti e della documentazione ipocatastale presente nel fascicolo di esecuzione, sono stati individuati per gli immobili oggetto di esecuzione i seguenti precedenti proprietari nell'ultimo ventennio:

Relativamente ai n. 1-2

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

3.7 Verifica regolarità edilizia, urbanistica e catastale

A seguito delle verifiche effettuate sui luoghi, presso la conservatoria del registro immobiliare di Perugia e presso gli uffici del Comune di Perugia, sono state reperite le seguenti richieste ed autorizzazioni edilizie per gli immobili oggetto di pignoramento:

L'immobile è stato realizzato con autorizzazione del comune di Perugia:

Per gli immobili 1 e 2:

- Licenza edilizia n.183 con data 11/03/1969;
- Licenza edilizia n.1435 con data 15/03/1971;
- Agibilità n.9261 con data 14/03/1972;

Per gli immobili 2:

- Condono edilizio n.1360 del 01/12/1988
- Agibilità n.58 con data 01/03/1989;

Difformità catastali e urbanistiche

si sono riscontrate delle difformità catastali nell'immobile 1:

la planimetria catastale deve essere aggiornata in quanto al piano primo e seminterrato le partizioni interne rilevate al momento del sopralluogo risultano differenti da quanto indicato in planimetria catastale, le anomalie sono indicate al paragrafo della descrizione analitica. Agli atti non sono presenti elenco subalterni ed elaborato planimetrico. Quindi sarà necessario predisporre una pratica per l'aggiornamento della planimetria catastale e alla presentazione dell'elaborato planimetrico.

Non si sono riscontrate delle difformità catastali nell'immobile 2

Si sono riscontrate difformità urbanistiche per l'immobile 1 che riguardano il piano seminterrato adoperato ad oggi come residenziale ma autorizzato con la L.E.n.183 e n.1435 come fondi non sono state reperite per l'immobile in parola altre pratiche edilizie che autorizzino il cambio di destinazione d'uso dei locali; poiché con la richiesta di accesso atti il comune non ha reperito e

quindi fornito gli elaborati grafici relativi alle licenze n.183 e 1435 lo scrivente non si può esprimere in merito alla conformità urbanistica delle piante e dei prospetti e sulla proprietà esclusiva della corte esterna (anche se quest'ultima sembra essere stata assegnata come proprietà esclusiva all'immobile 1 fin dalla realizzazione degli anni '70 visto che il terrazzamento e le partizioni sono della stessa epoca della costruzione per questo immobile e per gli altri confinanti).

Per regolarizzare l'immobile è necessario presentare una richiesta di S.C.I.A o permesso di costruire in sanatoria completa di tutte le pratiche accessorie per il cambio di destinazione d'uso e variazioni interne oppure procedere al ripristino dell'immobile alla situazione autorizzata.

Le spese necessarie alla regolarizzazione sono indicativamente e non esaustivamente:

- a) S.C.I.A o permesso di costruire in sanatoria euro.10000;
- b) Aggiornamento catastale euro 3.000
- c) Richiesta di nuovo certificato di agibilità euro 2.000

Non si sono riscontrate delle difformità urbanistiche nell'immobile 2.

I documenti estrapolati dall'accesso agli atti sono allegati (ALL.3)

3.8 Opportunità di vendita in uno o più lotti

Considerati la particolare natura, posizione, disposizione ed uso dei beni oggetto della presente esecuzione, trattandosi di beni indistinti e indivisi, per una migliore aggiudicazione si ravvisa l'opportunità di porre alla pubblica asta gli stessi beni distinti in 1 LOTTO: **LOTTO UNICO** per gli immobili 1 e 2.

3.9 Descrizione analitica delle unità immobiliari

3.9.1 LOTTO UNICO

Quota di 1/1 dei diritti della piena proprietà, delle unità immobiliare n.1 e 2, site in Via del Beato

Egidio n.4 nel comune di PERUGIA degli esecutati **CONESTABILE DELLA STAFFA**

MARCO (Cod. Fisc.: CNSMRC44E22E805N), nato a Magione (PG) in data 22 maggio 1944

ed ivi residente in Fraz. Montemelino Via dei montemelini n. 38, per 7/9 dei diritti della piena

proprietà e **[REDACTED]**

Fraz. Montemelino, dei montemelini n. 2, per 2/9 dei diritti della piena proprietà

Il lotto è costituito da:

- unità residenziale al piano, terra e primo di circa 140 m² con fondo al piano sottostrada di circa 70 m²
- garage al piano sottostrada di circa 60 m²;
- diritti su parti comuni facenti parte di immobile di maggiore consistenza.

Quanto sopra descritto è attualmente censito al Catasto del Comune di Perugia (PG) come segue:

- **C.F. Foglio n°215, particella n°551, subalterno 3**

porzione di fabbricato ad uso residenziale

Cat. A/2 classe 5 piano T-1-1S, Rendita Euro 1420,26 consistenza 10 vani – dati di superficie 191 m²

- **C.F. Foglio n°215, particella n°551, subalterno 6**

Autorimessa o rimessa

Cat. C/6 classe 1 piano T, Rendita Euro 144,25 consistenza 49 m² – dati di superficie 64 m²

3.10 Valore di mercato degli immobili

Il CTU ritiene equo determinare il valore venale degli immobili adottando il criterio della “stima comparativa” (parametro adottato il m²), raffrontando i beni in esame con le loro caratteristiche intrinseche, ad altri simili ubicati nella zona ed oggetto di compravendita e di recenti valutazioni, in particolare tenendo conto dei seguenti elementi tecnici:

- ubicazione e consistenza;
- stato di manutenzione e conservazione;
- qualità delle finiture;
- informazioni desunte dall’andamento del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l’immobile oggetto di valutazione;
- attuale costo delle costruzioni per immobili analoghi;
- condizione di regolarità amministrativa;
- condizione di stato (libero, occupato);
- esistenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
- esistenza di garanzia per vizi occulti;
- eventuali spese condominiali insolute;
- necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi.

3.10.1 LOTTO 1

Con i sopra citati criteri e considerando le superfici commerciali secondo la norma UNI 10750, approvata dalla Commissione Centrale Tecnica il 26/03/1998, si ottiene per il “Lotto unico”:

quota di 1/1 dei diritti di piena proprietà di compendio sito nel Comune di Perugia, in Via del Beato Egidio n.4, costituito da - unità residenziale al piano, terra e primo di circa 140 m² con fondo al piano sottostrada di circa 70 m² garage al piano sottostrada di circa 60 m²; diritti su parti comuni facenti parte di immobile di maggiore consistenza.

Attualmente censito al Catasto del Comune di Perugia (PG) come segue:

- **C.F. Foglio n°215, particella n°551, subalterno 3**

porzione di fabbricato ad uso residenziale

Cat. A/2 classe 5 piano T-1-1S, Rendita Euro 1420,26 consistenza 10 vani – dati di superficie 191 m²

- **C.F. Foglio n°215, particella n°551, subalterno 6**

Autorimessa o rimessa

Cat. C/6 classe 1 piano T, Rendita Euro 144,25 consistenza 49 m² – dati di superficie 64 m²

tipologia	mq	coeff	sup.comm.
appartamento	152	1	152
terrazzi	12	0,3	3,6
fondo	70	0,5	35
Magazzino autorimessa	62	0,5	31
Sup residenziale			221,6

m² 221,6 x €/m² 1300 = € 288.080,00

che si arrotonda a:

- **Euro 290.000,00 (duecentonovantamila,00)**

la valutazione tiene conto delle spese necessarie del paragrafo 3.7

Le valutazioni sopra espresse assumono come riferimento i m², ma in ogni caso trattasi di valutazione a corpo e non a misura e tengono in considerazione le spese necessarie alla regolarizzazione dell'immobile.

4 Conclusioni

Riassumendo quanto sopra esposto e calcolato, andremo in definitiva a replicare che:

per il LOTTO UNICO:

quota di 1/1 dei diritti di piena proprietà di compendio sito nel Comune di Perugia, in Via del Beato Egidio n.4, costituito da unità residenziale al piano, terra e primo di circa 140 m² con fondo al piano sottostrada di circa 70 m² garage al piano sottostrada di circa 60 m²; diritti su parti comuni facenti parte di immobile di maggiore consistenza.

Attualmente censito al Catasto del Comune di Perugia (PG) come segue:

- **C.F. Foglio n°215, particella n°551, subalterno 3**

porzione di fabbricato ad uso residenziale

Cat. A/2 classe 5 piano T-1-1S, Rendita Euro 1420,26 consistenza 10 vani – dati di superficie 191 m²

- **C.F. Foglio n°215, particella n°551, subalterno 6**

Autorimessa o rimessa

Cat. C/6 classe 1 piano T, Rendita Euro 144,25 consistenza 49 m² – dati di superficie 64 m²

Gli immobili 1 e 2, sono attualmente liberi e risultano costruiti nei primi anni '70 con regolare concessione edilizia e hanno ottenuto l'agibilità, presentano delle difformità urbanistiche e catastali, per la regolarizzazione si rimanda al cap. 3.7.

- Alle suddette proprietà è stato attribuito un valore venale di comune commercio pari a:

- **Lotto UNICO: Euro 290.000,00 (duecentonovantamila,00);**

-

Perugia, li lunedì 5 gennaio 2026

Il tecnico

Ing. Cristiano Corsi

Allegati

Documentazione Fotografica

1. Raccomandata A/R convocazione inizio operazioni peritali
2. Documentazione catastale (Vax, planimetrie, visure ecc.).
3. Documentazione autorizzativa

Documentazione Fotografica



Foto 1: lotto 1



Foto 2 : esterno



Foto 3 : esterno



Foto 4 : garage



Foto 5 : deposito garage



Foto 6 : esterno



Foto 7 : esterno



Foto 8 : ingresso piano terra



Foto 9: piano terra



Foto 10 : piano terra



Foto 11: piano terra



Foto 12: piano terra



Foto 13: piano terra



Foto 14 : esterno dalla corte



Foto 15 : piano terra



Foto 16: piano primo



Foto 17: piano primo



Foto 18: piano primo



Foto 19: piano primo



Foto 20: piano primo



Foto 21: piano primo



Foto 22: piano primo



Foto 23: piano primo



Foto 24: piano seminterrato



Foto 25: piano seminterrato



Foto 26: piano seminterrato



Foto 27: piano seminterrato



Foto 28: piano seminterrato



ALLEGATO 1: Raccomandata A/R convocazione inizio operazioni peritali



ALLEGATO 2: Documentazione catastale (Vax, planimetrie, visure ecc.).



ALLEGATO 3: Documentazione autorizzativa