



*Studio Tecnico Dr. Giovanni Alberti*  
*Agronomo - Geometra*

**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**

*terza sezione civile*

All'Ill.mo Giudice dell'esecuzione **Dr.ssa Sara Fioroni**

Esecuzione immobiliare n. 222/2024 R.G. Es.

promossa da

**e per essa la procuratrice mandataria**

Difesa dall'Avv. Roberto Malizia

contro

\*\*\*\*\*

**SUPPLEMENTO DI**  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Durante l'udienza, del procedimento sopra emarginato, svoltasi il giorno 7 ottobre 2025, il Giudice dell'esecuzione, Dr.ssa Sara Fioroni, richiamava il sottoscritto Dr. Giovanni Alberti, agronomo e geometra libero professionista, con studio in Perugia via M. Angeloni n. 80/B, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e



Forestali della Provincia di Perugia al numero 584 ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale della stessa città, già nominato esperto stimatore della suddetta procedura.

Sotto il vincolo della dichiarazione di accettazione dell'incarico, depositata in data 4 ottobre 2024, il giudice disponeva "... che il perito già nominato provveda a rispondere ai quesiti di cui all'ordinanza di nomina del 03.10.2024 anche con riferimento al bene censito al catasto terreni del Comune di Perugia, foglio 192, part. 392, cons. 01 are, 55 centiare, e al bene censito al catasto terreni del Comune di Perugia al foglio 13, part. 1405, cons. 14 are, 65 centiare, con termine per il deposito dell'elaborato peritale fino al 12.01.2026"

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI**

Di seguito si propone l'individuazione catastale dei due beni oggetto del presente elaborato, come identificati all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio Servizi

Catastali:

COMUNE DI PERUGIA

CATASTO TERRENI

INTESTATO:

- ~~\_\_\_\_\_~~ Proprietà per 1/6;
- ~~\_\_\_\_\_~~ - Proprietà per 2/6;
- ~~\_\_\_\_\_~~ Proprietà per 1/6;



Proprietà per 2/6.

Foglio	Part.	Qualità	Class e	Superficie	R.D.	R.A.
192	392	Bosco ceduo	2	155 m <sup>2</sup>	€ 0,08	€ 0,02

COMUNE DI CORCIANO

CATASTO TERRENI

INTESTATO:

Proprietà per 1/6;

Proprietà per

2/6;

Proprietà per

1/6;

Proprietà per 2/6.

Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
13	1405	Semin Arbor	2	0.14.65	€ 6,05	€ 6,81

**VALUTAZIONE DEI BENI**

Lo scrivente tecnico procede di seguito ad esprimere il proprio motivato parere in merito alla richiesta valutazione di ciascuno dei due beni immobili oggetto del dispositivo di richiamo.

**Comune di Perugia – foglio di mappa 192 particella 392**

Detta particella, pur essendo intestata catastalmente all'

di fatto rappresenta una porzione di viabilità asfaltata a servizio del fabbricato di maggior consistenza, di cui gli



immobili del lotto n. 1 fanno parte. Detta particella permette di fatto alle vetture di raggiungere le autorimesse delle unità abitative di proprietà di terzi. Lo scrivente aveva omissso la valutazione intendendo equiparare, di fatto, tale particella alla corte pertinenziale comune a tutte le unità del complesso immobiliare. Si precisa inoltre che la particella 392 risulta quindi gravata da una servitù apparente di passaggio.

Per tali motivazioni si conferma la valutazione già espressa per i beni del lotto n. 1 considerando ricompreso nel valore espresso anche quello di tale particella. Si riporta di seguito la nuova individuazione catastale del lotto n. 1 comprensivo anche della particella omissa:

Lotto n. 1 - Foglio 192 particella 93 sub 2-5-6 e particella 392 –  
Strada Santa Lucia Canetola 29.

**Comune di Corciano – foglio di mappa 13 particella 1405**

In premessa si precisa che a pagina 15 del proprio elaborato già depositato lo scrivente aveva espresso le motivazioni per le quali non avrebbe ricompreso la particella 1405 tra quelle oggetto di valutazione. Nel dettaglio si riferisce che nell'atto di pignoramento la particella era stata catastalmente identificata al Comune di Perugia, anziché in quello di Corciano.

Fatta tale premessa si precisa che, da indagini esperite la particella rappresenta, per la maggior parte della superficie, un tratto di via Leonardo Da Vinci, viabilità asfaltata di accesso a due palazzine residenziali e per la restante superficie, una piccola



area verde sempre a servizio delle suddette palazzine.

Non si procede alla valutazione in quanto la particella, pur essendo catastalmente intestata all'esecutato, rappresenta di fatto un relitto di lottizzazione privo di valore commerciale.

\*\*\*\*\*

Tanto si doveva riferire in ossequio all'ulteriore incarico ricevuto dal Signor Giudice dell'Esecuzione.

Perugia, 22 gennaio 2026

Il C.T.U.

Dr. Giovanni Alberti

