

TRIBUNALE DI PERUGIA

III Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Eseguita per incarico dell'III.mo

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Sara FIORONI

Procedura Esecutiva n. 145/2025 R.G.Es.Imm.

Promossa da:

BARCLAYS BANK IRELAND PLC con sede principale in Dublino (Irlanda) e sede secondaria in Milano via Broletto, n. 4, della Moscova, n. 18 rappresentata e difesa dall'Avv. Vanni Marco Ribecchi e dall'Avv. Pietro Cafagna del foro di Milano, elettivamente domiciliata presso il loro studio in Milano via Giovanni Boccaccio, 39.

CONTRO

MISSIS (CF. MISSIS) nato a Città della Pieve (PG) il MISSIS e residente in Città della Pieve (PG), MISSIS

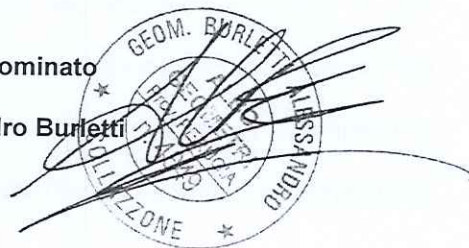
Avente per oggetto: "Valutazione di beni immobili siti nel Comune di Città della Pieve (PG) voc. Madonna delle grazie snc censiti al N.C.E.U. di Città della Pieve al Fg. 67 P.IIa 20 e Terreni censiti al C.T. Fg. 67 P.IIa 21.

Udienza al 26/05/2026

Perugia, 16 dicembre 2025

L'esperto Nominato

Geom. Alessandro Burletti



PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Alessandro Burletti con Studio in Collazzone Fraz. Collepepe via Tiberina, n. 107/C, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia al n. 4849 ed all'Albo dei Consulenti tecnici Giudiziari del Tribunale di Perugia con il n. 2644, veniva nominato quale Esperto per la valutazione del compendio pignorato con comunicazione del 24/09/2025.

Lo scrivente, mediante accettazione dell'incarico e prestazione del giuramento di rito, con comunicazione telematica, veniva incaricato di redigere la relazione di stima relativa al compendio pignorato, entro il termine di 30 gg prima dell'udienza di rinvio, fissata per il giorno 26/05/2026, per rispondere al quesito riportato nella nomina stessa del 24/09/2025.

OPERAZIONI DELL'ESPERTO

In primo luogo, il sottoscritto prendeva visione del fascicolo contenente la documentazione del creditore procedente e dall'esame del medesimo rilevava che i beni immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da:

- **Quota di 1/1 di proprietà intestata al Sig. *ONISSIS* degli immobili siti nel **Comune di Città della Pieve (PG)** e censiti al **N.C.E.U. Foglio 67 p.IIa 20** categoria catastale **A/3**, classe **3**, consistenza **6 vani**, Rendita Euro **418,33**; e censiti al **C.T. al Fg. 67 p.IIa 21** categoria catastale **Vigneto**, classe **02**, superficie **08 are 50 ca (850 mq)**, Reddito Domenicale Euro **5,75**, Reddito Agrario Euro **3,95**.**

Lo scrivente ha provveduto a reperire telematicamente le visure catastali, le planimetrie catastali e l'elaborato planimetrico dei beni oggetto di pignoramento aggiornate all'attualità (All. 03).

Successivamente venivano acquisite le ispezioni ipotecarie degli immobili oggetto di esecuzione, con le relative annotazioni, per verificare ed aggiornare i gravami esistenti e verificare la provenienza dei beni stessi (All. 04).

In seguito, lo scrivente ha chiesto all'ufficio Tecnico del Comune di Città della Pieve (PG) la documentazione urbanistica dell'immobile oggetto di esecuzione (All. 06) ed il CDU del terreno



Geom. Burletti Alessandro
Via Tiberina 107/C
06050 Collazzone (PG)

adiacente, la quale è stata prodotta ma non comprende il Certificato di Agibilità dell'immobile, che risulta pertanto assente.

Lo scrivente ha reperito anche il Certificato di Residenza storico e stato di famiglia dell'esecutato (All. 05).

Il giorno 23 ottobre 2025 alle ore 10,00, in presenza ed in accordo con il delegato dell'Istituto Vendite Giudiziarie, quale custode nominato per gli immobili oggetto di esecuzione, siti in Voc. Madonna delle grazie snc nel Comune di Città della Pieve (PG), sono iniziate le operazioni peritali, così come stabilito nelle comunicazioni PEC e Raccomandate A/R inviate alle parti (All. 01);

Congiuntamente al delegato dell'Istituto Vendite Giudiziarie ed in presenza del Sig. *0118819* che ha garantito l'accesso agli immobili è stato possibile accedere all'interno dei fabbricati oggetto di esecuzione.

L'immobile è costituito da un fabbricato singolo con corte esclusiva e terreno adiacente e risulta occupato dal figlio dell'esecutato il Sig. *0118819*, e saltuariamente dall'esecutato Sig. *0118819*
0118819

All'interno del fabbricato sono stati effettuati i relativi controlli al fine di verificare la consistenza dei locali, nonché la relativa conformità catastale ed urbanistica, e si procedeva alla redazione del relativo Verbale di inizio operazioni peritali (All. 02);

Contestualmente venivano scattate alcune fotografie (All. 07) che si allegano alla presente relazione per meglio documentare l'effettivo stato dei luoghi, nonché il loro stato di conservazione. Infine, si procedeva ad effettuare una indagine di mercato riferita all'attualità, per immobili simili a quelli in oggetto, al fine di poter determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

Sulla base di quanto accertato e rilevato, il sottoscritto CTU redige la presente relazione per dare completo adempimento al quesito formulato dall'ill.mo Giudice dell'Esecuzione **Dott.ssa Sara FIORONI**:



1) INDIVIDUAZIONE DEI BENI E VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTALE:

L'esperto nominato ha verificato la documentazione presente in atti e da quanto rilevato, conferma la completezza documentale di cui all'art. 567 c.p.c. consistente nel certificato notarile a firma della Dott.ssa Marina Galbusera, Notaio in Brugherio (MB), datato 16/09/2025.

L'esperto nominato ha provveduto a identificare i beni immobili oggetto di pignoramento mediante le indicazioni dei Pubblici Registri Immobiliari di Perugia e le iscrizioni catastali, onde accertare la relativa corrispondenza di fatto dei diritti di proprietà, rilevando che gli stessi sono così individuabili:

- Fabbricato sito nel Comune di **Comune di Città della Pieve (PG)** e censito al N.C.E.U. Foglio 67 p.IIa 20 categoria catastale A/3, classe 3, consistenza 6 vani, Rendita Euro 418,33;
- Terreno sito nel Comune di **Comune di Città della Pieve (PG)** censito al C.T. al Fg. 67 p.IIa 21 categoria catastale Vigneto, classe 02, superficie 08 are 50 ca (850 mq), Reddito Domenicale Euro 5,75, Reddito Agrario Euro 3,95.

Di quanto sopra menzionato, si rimanda alla documentazione catastale reperita, ed allegata alla presente relazione (All. 03).

2) DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

I beni pignorati sono rappresentati da un fabbricato residenziale indipendente elevato su n. 1 piano fuori terra ed un piano seminterrato (non autorizzato) con accesso da una scala interna, quest'ultimo non rappresentato nelle piante catastali e nella documentazione urbanistica che ne ha autorizzato l'edificazione. L'immobile ha struttura portante in muratura con pietre e mattoni.

È presente altresì una struttura precaria non autorizzata da rimuovere e un loc. porticato adiacente al soggiorno non autorizzato ed una tettoia non autorizzata.

Il fabbricato è accessibile da una strada vicinale situata in Voc. Cimbolello, collegata alla Strada Statale 71 ed è ubicato in una zona di campagna situata a ridosso del centro storico di Città della Pieve (PG), piccola cittadina nella quale sono presenti la maggior parte dei servizi, quali attività commerciali, impianti sportivi, luoghi di culto, scuole, Bar, etc.



3) TITOLI E DIRITTI DI PROPRIETA'

I beni oggetto di esecuzione immobiliare risultano intestati per la Quota di 1/1 di proprietà al Sig. **OMISOLI** e vengono di seguito descritti:

- o Fabbricato sito nel Comune di **Comune di Città della Pieve (PG)** e censito al N.C.E.U. Foglio 67 p.IIa 20 categoria catastale A/3, classe 3, consistenza 6 vani, Rendita Euro 418,33;
- o Terreno sito nel Comune di **Comune di Città della Pieve (PG)** censito al C.T. al Fg. 67 p.IIa 21 categoria catastale **Vigneto**, classe 02, superficie 08 are 50 ca (850 mq), Reddito Domenicale Euro 5,75, Reddito Agrario Euro 3,95.

Al ventennio il proprietario dei terreni censiti ai mappali 20 e 21 del foglio 67 sui quali è stato edificato il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare era il Sig. **OMISOLI**, in forza di:

- **Atto di donazione del 29/03/2003 n. 86237/1211** di Repertorio del Notaio Cinelli Alessandro, trascritto presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di Perugia in data 17 aprile 2003 ai n. 11176/7335.

4) ACCERTAMENTO DEL POSSESSO DEGLI IMMOBILI AL MOMENTO DEL PIGNORAMENTO

Dalle indagini compiute e dalla constatazione eseguita nel corso delle operazioni peritali, è emerso che le unità immobiliari oggetto di esecuzione risultano occupate dal figlio dell'esecutato il Sig. **OMISOLI** e saltuariamente dal Sig. **OMISOLI**.

5) INDIVIDUAZIONE DI EVENTUALI FORMALITA' VINCOLI E ONERI

In base a quanto riportato nel certificato notarile Ex Art. 567 a firma del notaio Dott.ssa della Dott.ssa Marina Galbusera, Notaio in Brugherio (MB) e dalle indagini svolte presso l'ufficio Pubblicità immobiliare di Perugia, di cui si allegano le relative visure, (All. 04) è emerso che anteriormente alla data di trascrizione del pignoramento, i beni immobili pignorati non risultano gravati da vincoli reali, ipoteche, privilegi anche fiscali e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto già riportato nelle Certificazioni Catastali presenti nel fascicolo della procedura, di cui nel seguito ven-



gono descritte ed aggiornate:

- **Ipoteca Volontaria del 03/11/2006 per concessione a garanzia di mutuo** Registro Particolare 8505 Registro Generale 37489, Pubblico ufficiale Canape Alberta Repertorio 49/43 del 30/10/2006;
- **Pignoramento Immobiliare del 28/08/2025** - Reg. Part. 18023 Reg. Gen 24472 - Pubblico ufficiale UNEP Corte D'Appello di Perugia, Rep. 3354/2024 del 31/07/2025;

6) INDIVIDUAZIONE DELLE SPESE AFFERENTI L'IMMOBILE

Gli immobili oggetto di Esecuzione immobiliare non fanno parte di un Condominio pertanto non sono state individuate ulteriori spese di tale natura.

7) INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalle indagini svolte i seguenti immobili oggetto di pignoramento che per la Quota di 1/1 sono di proprietà del Sig. OMOSIS vengono di seguito descritti:

- Fabbricato sito nel Comune di **Comune di Città della Pieve (PG)** e censito al N.C.E.U. Foglio 67 p.IIa 20 categoria catastale A/3, classe 3, consistenza 6 vani, Rendita Euro 418,33;
- Terreno sito nel Comune di **Comune di Città della Pieve (PG)** censito al C.T. al Fg. 67 p.IIa 21 categoria catastale Vigneto, classe 02, superficie 08 are 50 ca (850 mq), Reddito Domenicale Euro 5,75, Reddito Agrario Euro 3,95.

Al ventennio il proprietario dei terreni censiti ai mappali 20 e 21 del foglio 67 sui quali è stato edificato il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare era il Sig. OMOSIS, in forza di:

- **Atto di donazione del 29/03/2003 n. 86237/1211** di Repertorio del Notaio Cinelli Alessandro, trascritto presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di Perugia in data 17 aprile 2003 ai n.ri 11176/7335.

8) VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA IMMOBILE

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Città della Pieve risulta che il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare è stato edificato a seguito dei seguenti titoli:

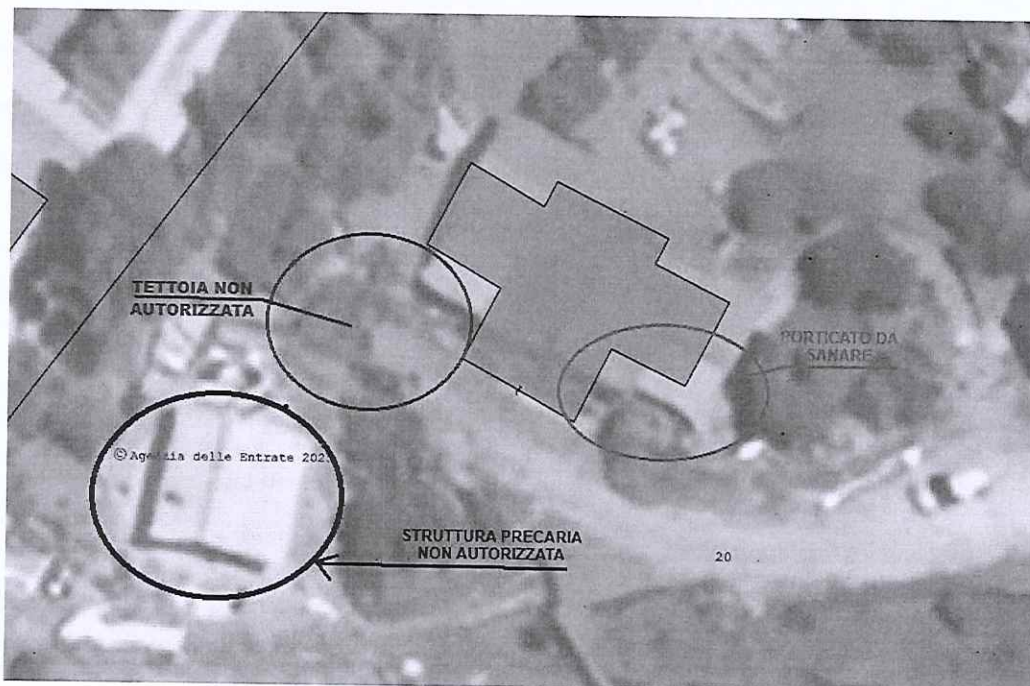


- **Permesso di Costruire Prot. N. 7830 del 13/08/2004 Pratica Edilizia n. 179 anno 2004** per i lavori di ristrutturazione e riqualificazione urbanistica ed ambientale di annessi agricoli con cambio di destinazione d'uso da agricola a residenziale nell'immobile sito in Città della Pieve distinto catastalmente al Foglio n. 67 P.IIe 20 e 21;

Tuttavia dall'esame della documentazione visionata e fornita dal Comune di Città della Pieve emerge che l'immobile non è stato completato e non è stata mai richiesta l'Agibilità finale.

Dall'esame della documentazione urbanistica e catastale, e dopo aver visionato l'immobile, si rileva che il fabbricato presenta le seguenti difformità edilizie:

- È stato realizzato un piano seminterrato non indicato nel progetto edilizio;
- È presente una Tettoia in legno staccata dal fabbricato principale non prevista nel progetto presentato (cerchio blu);
- È presente una struttura "precaria non autorizzata" (cerchio nero)
- È stata realizzato un "porticato" collegato al fabbricato lato soggiorno (cerchio rosso)
- Risulta Assente l'Agibilità finale dell'immobile.



I costi previsti e stimati per l'eventuale sanatoria degli abusi edilizi riscontrati, qualora fosse concessa dal Comune competente di Città della Pieve non sono di semplice determinazione ma è ipotizzabile che essi prevedano:

- Presentazione SCIA edilizia in sanatoria (piano semi interrato e porticato)	:Euro	2.500,00
- Eventuale progetto strutturale di adeguamento:	Euro	1.500,00
- Aggiornamento catastale	Euro	1.000,00
- Sanzioni pecuniarie (Comune di Città della Pieve e Regione antisismica):	Euro	8.000,00
- Demolizioni per eventuali ripristini (tettoia e altra struttura)	Euro	2.000,00
- Totale costi di sanatoria e/o ripristini:	Euro	15.000,00

9) PARERE SU DISPOSIZIONE DI VENDITA IMMOBILE

In considerazione del fatto che l'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un unico fabbricato ed un terreno adiacente, si ritiene opportuno proporre la sua alienazione in un unico lotto.

10) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare è un edificio residenziale sviluppato su un unico livello al piano terra, più un piano semi interrato accessibile tramite una scalata interna (quest'ultimo non rappresentato nella documentazione urbanistica e catastale, pertanto ritenuto abusivo) situato in **Voc. Cimboello - Madonna delle Grazie snc nel Comune di Città della Pieve (PG)** e risulta censito al N.C.E.U. dello stesso Comune al Foglio 67 p.la 20.

È presente inoltre un terreno agricolo adiacente, censito al N.C.T. dello stesso Comune al Foglio 67 p.la 21 con destinazione vigneto in area collinare privo di vigneti attivi.

L'immobile ha struttura portante in muratura con facciate in pietra e mattoni faccia a vista; il tetto è formato da un manto di copertura in tegole coppo poggiato su tavelloni in laterizio e travi e travetti in legno, il tutto in buono stato di conservazione e manutenzione.

All'interno dei locali sono presenti pavimenti in piastrelle in gres porcellanato; gli impianti elettrico ed idrico sono sottotraccia e funzionanti, l'impianto termico è alimentato a GPL tramite un bombo-



lone interrato posto sulla corte esclusiva, ed una caldaia esterna a condensazione con radiatori in ghisa. Gli infissi sono in legno con vetro doppio e persiane in legno. Al piano terra gli spazi sono suddivisi in tre camere da letto, un soggiorno, un disimpegno, un bagno e una cucina.

Al piano interrato da sanare sono presenti un locale cantina ed un piccolo bagno sul sottoscala.

Al piano terra è presente in adiacenza al fabbricato residenziale, un porticato/dependance in legno non autorizzato, che si ipotizza la sua sanabilità e regolarizzazione edilizia.

Sulla corte esterna del fabbricato principale, sono presenti una tettoia in legno ed un'altra struttura "precaria" entrambe non autorizzate, che non risultano sanabili, pertanto sono da considerarsi da demolire, per ripristinare lo stato dei luoghi.

Il fabbricato è accessibile da una strada vicinale situata in Voc. Cimbolello, collegata alla Strada Statale 71 ed è ubicato in una zona di campagna situata a ridosso del centro storico di Città della Pieve (PG), piccola cittadina nella quale sono presenti la maggior parte dei servizi, quali attività commerciali, impianti sportivi, luoghi di culto, scuole, Bar, etc.

Per una migliore identificazione del fabbricato, si riporta nel seguito una foto aerea, che evidenzia l'area in cui insiste l'immobile, in cui l'edificio oggetto di esecuzione è stato cerchiato di rosso:



Si allega uno stralcio della planimetria catastale in scala 1:2000 con indicato il fabbricato in oggetto:

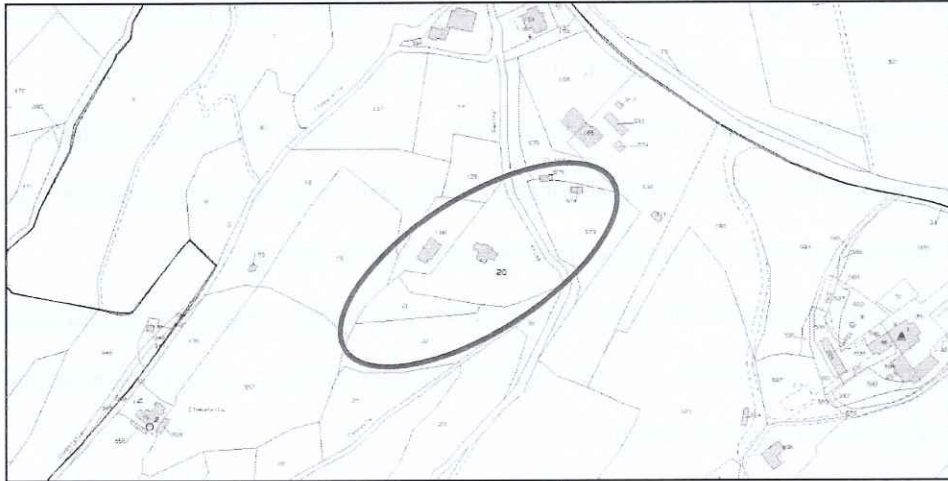


Fig. 1) Unità Imm. censita al N.C.E.U. del Città della Pieve al Fg. 67 p.lla 20 e C.T. Fg 67 p.lla 21

Relativamente all'unità immobiliare oggetto di perizia, si riferisce che non è presente il **Certificato di Agibilità dell'immobile**.

11) ACCERTAMENTO DI FORMALITA' E VINCOLI

Dalle verifiche effettuate, non si rilevano vincoli ed oneri ulteriori rispetto a quanto già riportato agli atti.

12) INDIVIDUAZIONE DEI COSTI CONDOMINIALI

Gli immobili oggetto di Esecuzione immobiliare non fanno parte di un Condominio pertanto non sono state individuate ulteriori spese di tale natura.

13) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE E CRITERIO DI STIMA UTILIZZATO

In considerazione dell'aspetto economico e lo scopo pratico per cui è richiesta la valutazione del bene in oggetto, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare il criterio di stima sintetico comparativo. Infatti, tale aspetto economico di stima, grazie al ricorso a dati storici di compravendita sullo stesso territorio, consente di formulare un giudizio di stima su basi attendibili e oggettive. Pertanto, le in-



dagini sono state rivolte al mercato immobiliare di Città della Pieve, con indagini presso Agenzie Immobiliari, verifica dei listini immobiliari della Camera di Commercio di Perugia, dell'Agenzia delle Entrate (listino OMI), oltre alla verifica di immobili simili in vendita nella zona.

Sulla base di tali parametri, lo scrivente ha espresso il giudizio di stima del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, apportando le dovute aggiunte e detrazioni al valore normale in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

In relazione a quanto sopra, ed alle attuali condizioni generali dell'immobile, il più probabile valore di mercato per immobili di simili caratteristiche che ricadono nell'area dove è situato l'immobile oggetto di valutazione è di circa **1.100,00 euro/mq** di superficie commerciale per l'area residenziale, di **480,00 euro/mq** per il piano semi interrato da sanare, di **270,00 euro/mq** per la dependance/porticato da sanare in legno, di **50,00 euro al mq** per l'area esterna al fabbricato per i primi 100 mq e di **15,00 euro/mq** per la superficie eccedente. Il vigneto è stato valutato adottando i Valori Agricoli Medi dei vigneti della Regione Agraria n. 9 che comprende il Comune di Città della Pieve, riportati nel Bollettino Ufficiale della Regione Umbria validi per l'anno 2025. È stato pertanto espresso il seguente giudizio di stima come di seguito indicato:

Unità immobiliari Residenziali

Fabbricato di civile Abit. Comune di Città della Pieve (PG) Foglio 67 p.la 20.

•	Abitazione (p. terra) mq 90,00 x 1.100,00 €/mq =	99.000,00 euro
•	Abitazione da sanare (p. interrato) mq 32,00 x 480,00 €/mq =	15.360,00 euro
•	Dependance in legno da sanare (p. terra) mq 15,00 x 270,00 €/mq =	4.050,00 euro
•	Area esterna al fabbricato (fino a 100 mq): mq 100,00 x 50,00 €/mq	5.000,00 euro
•	Area esterna al fabbricato (oltre 100 mq): mq 3.000,00 x 14,00 €/mq =	42.000,00 euro
•	Totale valore fabbricati:	Euro 165.410,00
•	<u>A dedurre costi di sanatoria e ripristini pari a:</u>	<u>Euro 15.000,00</u>
•	<u>Valore immobile post sanatoria/regolarizzazione:</u>	<u>Euro 150.410,00</u>



Terreni agricoli

Vigneto situato nel Comune di Città della Pieve (PG) Foglio 67 p.lla 21.

- Vigneto (ha 0,085 x 16.000,00 €/ha) + 40%= euro 1.904,00
- **Valore fabbricato + Terreni:** **Euro 152.314,00**

Euro centocinquantaduemilatrecentoquattordici/00

14) DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA QUOTA INDIVISA PIGNORATA

Il pignoramento riguarda la **quota dei diritti degli esecutati pari a 1/1**, pertanto, ne consegue la totale disponibilità del bene.

15) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Sono state scattate alcune fotografie esterne ed interne che documentano gli immobili oggetto di esecuzione; il tutto viene riportato nell'Allegato 07 della presente relazione.

Gli altri documenti richiesti dal quesito sono riportati negli allegati che costituiscono parte integrante della presente relazione.

16) ACCESSO ALL'IMMOBILE

Le operazioni peritali si sono svolte mediante accesso all'immobile pignorato sito nel **Comune di Città della Pieve, via Madonna delle Grazie snc**, consentito dal proprietario degli immobili stessi.

17) EVENTUALI RICHIESTE DI SOSPENSIONE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali si sono svolte regolarmente senza impedimenti, al primo tentativo di accesso all'immobile.

18) RICHIESTE DI RINVIO UDIENZA

Lo scrivente ha rispettato i tempi per il completamento e l'invio della presente relazione alle parti, così da garantire il normale svolgimento della procedura esecutiva nei tempi prestabiliti. È stata inviata copia della presente relazione sia al debitore che al creditore precedente anche se non costituiti le cui ricevute costituiscono l'allegato n. 08 della presente relazione.



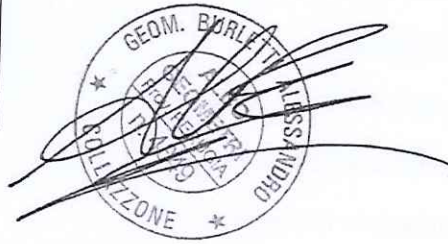
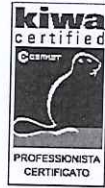
Geom. Burletti Alessandro
Via Tiberina 107/C
06050 Collazzone (PG)

Tanto dovevasi riferire in esecuzione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 16 dicembre 2025

L'ESPERTO

Geom. Alessandro Burletti



Allegati

1. Comunicazione Inizio operazioni Peritali;
2. Verbale inizio operazioni peritali;
3. Documentazione Catastale;
4. Ispezioni Ipotecarie
5. Certificato di residenza e stato civile
6. Documentazione Urbanistica e CDU
7. Documentazione Fotografica
8. Invio Perizia alle parti e ricevute consegna

