

STUDIO TECNICO

Geom. Donatella Monacelli

Piazza XX Settembre n.2 - 06023 Gualdo Tadino PG

Tel. 3356611663 - fax. 075910653

Email: geomdonatellamonacelli@gmail.com

Pec donatella.monacelli@geopec.it

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

PROCEDURA ESECUTIVA n. 156/2024 R.G. Esecuzioni Immobiliari

Promossa da:



Contro:



GIUDICE ESECUZIONE:

Dott.ssa Sara Fioroni

ESPERTO CTU:

Geom. DONATELLA MONACELLI

RELAZIONE DI STIMA



PREMESSA

La sottoscritta Geom. Donatella Monacelli, domiciliata a Gualdo Tadino, in Fraz. San Pellegrino snc, iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 4117 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Perugia al n. 2153, in data 15/11/2004 veniva nominata in data 08/07/2024 "esperto" per la consulenza tecnica d'ufficio **nell'esecuzione immobiliare** a margine (**ALLEGATO 1**), e dopo aver trasmesso con le modalità telematiche in data 13/07/2024 (**ALLEGATO 1**) l'accettazione dell'incarico, la S.V.I. conferiva il mandato che si articola nelle seguenti richieste e quesiti:

"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., con la collaborazione del custode ai sensi dell'art. 559, comma 3, c.p.c., nonché la completezza degli avvisi ex artt. 498, comma 2, c.p.c., e 599, comma 2, c.p.c., 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, 2 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 procedente;

- 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, 3 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, edilizia o 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;

- a fornire le eventuali informazioni 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;

- 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 4 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; 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 **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 definita 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 G.E., della intenzione di procedere all'accesso forzoso;

- a 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;

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

La sottoscritta C.T.U. in adempimento all'incarico ricevuto, esaminati gli atti di causa e verificata la completezza dei documenti allegati relativi all'Esecuzione Immobiliare in oggetto; procedeva a comunicare alle parti e al Custode Immobiliare IVG Perugia, in data 26/07/2024, con PEC, che le operazioni peritali sarebbero iniziate il giorno 30/08/2024 alle ore 15.30 presso gli immobili pignorati siti in Perugia, Via Martiri dei Lager n. 80/A **(ALLEGATO 2)**.

In tale data alla presenza dei Sig. [REDACTED]

[REDACTED] si procedeva ad un rilievo fotografico e controllo planimetrico dell'immobile onde verificare la corrispondenza catastale ed edilizia, successivamente veniva redatto apposito verbale **(ALLEGATO 2)**.



- In data 10/03/2025 si è provveduto a richiedere al G.E. una proroga di 90 gg. necessaria per il completamento delle indagini sugli immobili oggetto di pignoramento, concessa dal G.E. in data 10/03/2025 **(ALLEGATO 1)** ;

- In data 20/06/2025 si è provveduto a richiedere al G.E. una proroga di 90 gg. necessaria per il completamento delle indagini sugli immobili oggetto di pignoramento, concessa dal G.E. in data 23/06/2025 **(ALLEGATO 1)** ;

- In data 05/09/2025 si è provveduto a richiedere al G.E. una proroga di 90 gg. necessaria per il completamento delle indagini sugli immobili oggetto di pignoramento, concessa dal G.E. in data 08/09/2025 **(ALLEGATO 1)** ;

Le operazioni peritali hanno avuto il seguente calendario:

1) In differenti date si è provveduto ad effettuare ricerche ed ispezioni presso:

- **L'Agenzia del Territorio di Perugia** (ricerche e visure di natura catastale);

- **Il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia** (ispezioni ipo-catastali);

2) In data **02/09/2024** tramite PEC è stata inoltrata istanza **L'Agenzia delle Entrate di Perugia** per ricerche di eventuali contratti di locazione e/o comodato registrati; ed è stato rilasciato attestato in data 30/09/2024 **(ALLEGATO 8)** .

3) In data **07/04/2025** tramite PEC è stata inoltrata



istanza di accesso agli atti al Comune di Perugia per verificare la regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile pignorato;

4) In differenti date, considerate le difficoltà nel reperire i titoli abilitativi della porzione di fabbricato oggetto di pignoramento, facente parte di un complesso di più ampie dimensioni, presso lo **Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Perugia** si è proceduto a prendere visione ed estrarre copia dei precedenti edilizi.

Svolti tutti gli accertamenti tecnici ed amministrativi necessari, lo scrivente C.T.U. ritiene di poter riassumere il proprio operato con la seguente:

RELAZIONE PERITALE

nella quale espone tutti gli elementi di consistenza e di fatto richiesti dal G.E., che si articola nei punti contenuti nel quesito stabilito dalla S.V.Ill.ma;

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA

Il pignoramento immobiliare eseguito a favore [redacted]
[redacted]
[redacted] con atto giudiziario del 21/05/2024
Repertorio 694, trascritto il 12/06/2024, Registro Particolare 12327 Registro Generale 16532 riguarda il bene immobile catastalmente censito nel Comune di Perugia, come di seguito indicato:



A. Immobile sito in Via Martiri dei Lager n 80/A:

1) Diritti di proprietà esclusiva spettanti a:

-

, proprietaria di 1/1;

CATASTO FABBRICATI

FG.	PART.	SUB	Z.CENS.	CATEG.	CLASSE	CONSIST.	SUP. CAT.	RENDITA
251	919	66	1	D/8				€ 57.782,00
	2333	342						

Via Martiri dei Lager n. 80/A - Piano primo sottostrada.

CONFINI: Aree esterne condominiali da più lati - corpi scala e ascensori condominiali salvo altri etc..

(ALLEGATO 3: visura catastale attuale, Planimetria Catastale, Estratto di Mappa).

I dati catastali corrispondono all'atto di pignoramento.

2. ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

PIGNORATI

L'immobile pignorato, è situato nel Comune di Perugia, in Via Martiri dei Lager con ingresso principale al numero civico 80/A ed altro ingresso al numero civico 44.

Trattasi di porzione di edificio facente parte di complesso immobiliare di più ampie dimensioni, realizzato nell'arco temporale dalla fine degli anni '80 alla fine degli anni '90, situato nella zona semicentrale della città, nei pressi della stazione di Fontivegge, con accesso carrabile da Via Martiri dei Lager ed accessi pedonali anche dai vani



scala ed ascensori condominiali che portano ai piani sovrastanti.

La zona è prettamente residenziale e commerciale, di facile accesso, con dotazione di servizi pubblici nell'immediate vicinanze.

La proprietà dista circa 4 Km. dal centro del Comune di Perugia, circa 1,0 Km dall'uscita San Faustino del raccordo Autostradale Perugia-Bettolle.

La porzione di edificio ha una struttura scatolare in cemento armato per tutto il piano primo sottostrada, tamponature con blocchi di cemento, solai interpiano con lastre prefabbricate in c.a..

Le facciate esterne sono in parte contro terra ed in parte con cemento a faccia-vista, le aperture esterne sono dotate di grate in ferro in parte apribili ed in parte fisse necessarie per l'aerazione dei locali a parcheggio.

L'unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti: elettrico, allarme, telefonico, telecamere a C.C. e TV, antincendio, idrosanitario nei servizi igienici, rilevazione fumi e impianto di aspirazione. Da un esame a vista detti impianti, alla data del sopralluogo, risultano funzionanti.

L'intero edificio si trova in buone condizioni di manutenzione.

(Vedi ALLEGATO 4 - Planimetria con individuazioni foto e Documentazione Fotografica, Foto dalla 1 alla 26).



**3. VERIFICA TITOLI DI PROPRIETA', EVENTUALI DIRITTI
DI COMPROPRIETA' O ALTRI DIRITTI PARZIALI**

L'immobile oggetto di pignoramento risulta di proprietà:

CATASTO FABBRICATI (attuale)

FG.	PART.	SUB	Z.CENS.	CATEG.	CLASSE	CONSIST.	SUP. CAT.	RENDITA
251	919	66	1	D/8				€ 57.782,00
	2333	342						

-

, proprietaria di 1/1;

I titoli di proprietà sopra citati sono stati rilevati da:

- Atto Costitutivo rogito Notaio Giuseppe Brunelli con sede in Perugia del 28/03/2000 rep. 77151, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Perugia il 10/05/2000 Registro Particolare 10279, Registro Generale n. 6982.

(ALLEGATO 5: Visure Storiche, Copie atto del ventennio con relativa nota di trascrizione);

4. STATO DI POSSESSO O DI OCCUPAZIONE DEI BENI

Da informazioni rese dall'Agenzia delle Entrate di Perugia, è emerso quanto segue **(ALLEGATO 8)**:

1- Contratto di Locazione d'immobile urbano ad uso Commerciale, stipulato il 02/01/2013 reg.to a Perugia il 18/04/2013 al n. 4852 serie 3, con il quale [REDACTED], concede in locazione alla Soc. [REDACTED] l'immobile oggetto di pignoramento, per una durata di anni 6, dal



01/01/2013 al 31/12/2018, con tacito rinnovo per altri 6 anni,
con canone annuo di locazione di € 30.987,36 + IVA.;

2- Modifica al contratto di Locazione precedente stipulata
in data 01/10/2016 reg.to a Perugia il 11/10/2016 al n. 6031
serie 3, con il quale viene modificato il canone di locazione,
alla data della scadenza con canone mensile di € 800,00+Iva
(€ 9.600,00 annui).

Nella certificazione l'Agenzia delle Entrate precisa:

Alla scadenza naturale dei contratti (tanto dell'originale,
quanto del secondo, meramente modificativo) non è stato
comunicato - ad onere delle parti - il rinnovo degli stessi,
né alcuna altra vicenda modificativa e/o risolutiva. Pertanto,
il sistema informatico riporta per il contratto n. 4852/2013,
quale data di fine locazione il giorno 31/12/2019.

5. FORMALITA', VINCOLI E ONERI CHE RESTE/RANNO A
CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI DA CANCELLARE E
NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

La sottoscritta ha eseguito le visure e le ispezioni
presso l'Agenzia del Territorio, servizio di pubblicità
Immobiliare, in varie date, in base ai dati dell'immobile,
pertanto è stato accertato che nel ventennio risultano le
seguenti trascrizioni ed iscrizioni **(ALLEGATO 6)**:

- FOGLIO 251 PARTICELLE 919 sub 33 / sub 34 / sub 35 / sub 36
/ sub 37 / sub 38 / sub 39 / sub 40 / sub 41 / sub 42 / sub
43 / sub 44 / sub 45 / sub 46 / sub 47 / sub 50 / sub 60



(attuale 919 sub 66) e FOGLIO 251 PARTICELLE 2333 sub 339

(attuale 2333 sub 342):

- **Iscrizione:** R.P. 694 R.G. n. 4347 del 23/02/2001

Pubblico Ufficiale BRUNELLI GIUSEPPE Repertorio n.

82665 del 22/02/2001;

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA

DI MUTUO FONDIARIO;

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 404 del 12/02/2021.

- **Iscrizione:** R.P. 404 R.G. n. 3583 del 12/02/2021

Pubblico Ufficiale BRUNELLI GIUSEPPE Repertorio n.

82665/20683 del 22/02/2001;

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA

DI MUTUO FONDIARIO;

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 694 del 2001

- **FOGLIO 251 PARTICELLE 919 sub 66 graffato con 2333 sub 342**

(attuale):

- **Iscrizione:** R.P. 6265 R.G. n. 23457 del 11/07/2007

Pubblico Ufficiale BRUNELLI GIUSEPPE Repertorio n.

110440/32112 del 10/07/2007;

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA

DI MUTUO CONDIZIONATO;

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5519 del 25/09/2007 (EROGAZIONE A

SALDO);



2. Comunicazione n. 2769 del 31/08/2023 di estinzione
totale dell'obbligazione avvenuta in data 07/08/2023.

Cancellazione totale eseguita in data 07/09/2023
(Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs
385/1993).

- **Iscrizione:** R.P. 3127 R.G. n. 24920 del 30/10/2013
Pubblico Ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio
n. 792/8013 del 29/10/2013;

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART.77 DEL D.P.R. N.
602 DEL 1973);

- **Iscrizione:** R.P. 809 R.G. n. 5891 del 06/03/2017
Pubblico Ufficiale EQUITALIA SERVIZIO DI RISCOSSIONE
SPA Repertorio n. 2114/8017 del 03/03/2017;

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE DERIVANTE DA
RUOLO;

- **Iscrizione:** R.P. 274 R.G. n. 2101 del 25/01/2018
Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE
Repertorio n. 2501/8018 del 24/01/2018;

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE DERIVANTE DA
RUOLO;

- **Iscrizione:** R.P. 404 R.G. n. 3583 del 12/02/2021
Pubblico Ufficiale BRUNELLI GIUSEPPE Repertorio n.
82665/20683 del 22/02/2001;

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO FONDIARIO;



Formalità di riferimento: Iscrizione n. 694 del 2001

- **Trascrizione:** R.P. 12327 R.G. n. 16532 del 12/06/2024

Pubblico Ufficiale UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI

PERUGIA Repertorio n. 694 del 21/05/2024;

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI;

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è gravata da atto di Convenzione Rogito Dott. Leonardo Pecchioli, notaio in Perugia, rep. 257737 del 19/01/1993, reg.ta a Perugia il 08/02/1993 al n. 730, trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Perugia in data 08/02/1993, R.P. 1849 R.G. 2305. Costituzione Vincolo: "destinare una superficie di mq. 4000 del piano interrato posto a quota 285,50 ad autorimessa privata aperta al pubblico". Tale convenzione alla data odierna non risulta scaduta (ALLEGATO 9).

Le formalità di cui sopra, relative al bene oggetto di pignoramento possono essere cancellate dalla procedura.

6. EVENTUALI SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE, STRAORDINARIE E CONDOMINIALI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte del condominio denominato L'ottagono, l'amministratore è [REDACTED] con sede in Via 4 Giornate di Napoli, 3 Ellera di Corciano.

L'amministratore del condominio con nota del 15/07/2025 ha



comunicato quanto segue:

- Le quote millesimali di proprietà dell'immobiliare l'Ottagono sono 13,1761;
- Riparto delle spese consuntive anno 2024 a credito € 253,10;
decurtate nell'anno successivo (2025)
- Estratto conto 15/07/2025 delle quote ordinarie a debito €
595,82;
- Estratto conto quote lavori straordinari deliberati non ancora scadute a debito € 870,37;

Inoltre l'amministratore di condominio dichiara che non ci sono contenziosi in essere (ALLEGATO 10).

7. PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Come risulta dai pubblici registri e dalle visure storiche catastali i precedenti proprietari nel ventennio erano:

FOGLIO 251 PARTICELLE 919 SUB 33 - sub 34 - sub 35 - sub 36 -
sub 37 - sub 38 - sub 39 - sub 40 - sub 41 - sub 42 - sub 43 -
sub 44 - sub 45 - sub 46 - sub 47 - sub 50 - sub 60 (soppresse
15/12/2004); PARTICELLA 919 sub 66 (ATTUALE);

dal 27/07/1989 al 28/03/2000:

- [REDACTED] proprietà 1/1;

dal 28/03/2000 alla data odierna;

- [REDACTED] sede in PERUGIA,
[REDACTED], proprietaria di 1/1;

FOGLIO 251 PARTICELLE 2333 SUB 327 - sub 328 - sub 329 - sub
330 - sub 331 - sub 332 - sub 333 - sub 334 - sub 335 - sub



336 - sub 337 - sub 338 (soppresse 04/09/2000); PARTICELLA

2333 SUB 339 (SOPPRESSA 15/12/2024); PARTICELLA 2333 SUB 342

(ATTUALE);

dal 07/09/1999 al 28/03/2000:

-

proprietà 1/1;

dal 28/03/2000 alla data odierna;

-

, proprietaria di 1/1;

(ALLEGATO 5: Visura Storica, Copie atti del ventennio e
relativa nota di trascrizione).

8. REGOLARITA' URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI

L'acquisizione della documentazione presso gli uffici
competenti del Comune di Perugia si è rivelata molto
difficoltosa, a causa della mole dei provvedimenti rilasciati,
negli anni, per un edificio di così grandi dimensioni.
In particolare, nonostante le numerose ed articolate
ricerche svolte dalla sottoscritta insieme ai funzionari
del S.U.A.P.E., non è stato possibile reperire tutti i
titoli elencati nelle dichiarazioni presenti nell'Atto di
Acquisto notaio Giuseppe Brunelli, rep.77151 del
28/03/2000.

In riferimento alle informazioni assunte dalla scrivente,
risultano essere state rilasciate le seguenti autorizzazioni
urbanistiche :



Lotto E (part. attuale 919) :

1- Concessione a Costruire n. 1464 rilasciata il 10/07/1987

rilasciata alla [REDACTED]

2- Concessione a Costruire n. 494 rilasciata il 29/01/1988

rilasciata alla [REDACTED]

3- Concessione a Costruire n. 2873 rilasciata il 08/09/1988

rilasciata alla [REDACTED]

4- Concessione a Costruire n. 3481 rilasciata il 31/10/1988

rilasciata alla [REDACTED] avente ad oggetto:

Variante in corso d'opera Tramezzature interne (art. 13 della L. 47/85) piano interrato e semintaroto - Edificio Comparto "E" per negozi e uffici - Via Martiri dei Lager.

5- Concessione a Costruire n. 182 rilasciata il 21/01/1989

rilasciata alla [REDACTED]

6- Concessione a Costruire n. 1912 rilasciata il 25/07/1989

rilasciata alla [REDACTED]

7- Agibilità /Abitabilità n. 305/323 (Prat. 287) del 20/10/1989 (Vedi Allegato 7)

8- Concessione a Costruire n. 2568 rilasciata il 31/10/1989

rilasciata alla [REDACTED]

9- Concessione a Costruire n. 181 rilasciata il 23/01/1990

rilasciata alla [REDACTED] avente ad oggetto:

Variante alla distribuzione dei piano interrato, seminterrato, terra, secondo e terzo di un edificio adibito ad attività commerciali - direzionali, posto in Perugia, Loc. Bellocchio



di cui alla Concessione Edilizia n. 1912 del 21/01/1989 (Lotto

E). (Vedi Allegato 7)

10- Concessione a Costruire n. 3201 rilasciata il 27/12/1990

rilasciata alla [REDACTED]

Lotto D (part. attuale 2333):

1- Concessione a Costruire n. 627 rilasciata il 15/03/1989

rilasciata alla [REDACTED]

2- Concessione a Costruire n. 734 rilasciata il 28/03/1989

rilasciata alla [REDACTED]

3- Concessione a Costruire n. 1336 rilasciata il 01/06/1989

rilasciata alla [REDACTED]

4- Concessione a Costruire n. 2569 rilasciata il 21/10/1989

rilasciata alla [REDACTED]

5- Concessione a Costruire n. 1034 rilasciata il 13/04/1990

rilasciata alla [REDACTED] avente ad oggetto:

Variante al progetto esecutivo Lotto "D" 2° del Comparto di
ristrutturazione urbanistica - Bellocchio- Via Martiri dei
Lager.

6- Concessione a Costruire n. 2772 rilasciata il 26/10/1990

rilasciata alla [REDACTED]

7- Concessione a Costruire n. 1601 rilasciata il 23/07/1991

rilasciata alla [REDACTED]

8- Concessione a Costruire n. 2605 rilasciata il 10/12/1991

rilasciata alla [REDACTED]

9- Concessione a Costruire n. 196 rilasciata il 29/01/1992



rilasciata alla [REDACTED]

10- Concessione a Costruire n. 241 rilasciata il 05/02/1992

rilasciata alla [REDACTED]

11- Concessione a Costruire n. 1617 rilasciata il 29/07/1992

rilasciata alla [REDACTED]

12- Concessione a Costruire n. 2498 rilasciata il 27/11/1992

rilasciata alla [REDACTED]

13- Concessione a Costruire n. 210 rilasciata il 04/02/1993

rilasciata alla [REDACTED] avente ad oggetto:

Variante interne per Abitabilità Lotto "D2" 2° Stralcio

Comparto "D" Bellocchio.

14- Concessione a Costruire n. 847 rilasciata il 28/04/1993

rilasciata alla [REDACTED] avente ad oggetto:

Variante in corso d'opera su Lotto "D1/D2/D3/D4", in loc.,

Martiri dei Lager. (Vedi Allegato 7)

15- Agibilità /Abitabilità n. 124/93 (Prat. 118) del

02/09/1993. (Vedi Allegato 7)

16- Concessione a Costruire n. 2642 rilasciata il 20/11/1993

rilasciata alla [REDACTED]

17- Concessione a Costruire n. 2641 rilasciata il 20/11/1993

rilasciata alla [REDACTED]

18- Concessione a Costruire n. 1478 rilasciata il 11/07/1994

rilasciata alla [REDACTED] avente ad oggetto:

Variante interne al progetto per la costruzione di un edificio

posto in Perugia, Via Martiri dei Lager di cui alla C.E. n



2641 del 20/11/1990. (Vedi Allegato 7)

19- Agibilità /Abitabilità n. 137/94 (Prat. 127) del 23/07/1994. (Vedi Allegato 7)

20- Concessione a Costruire n. 2227 rilasciata il 05/10/1994

rilasciata alla [REDACTED] avente ad oggetto:

Variante in corso d'opera su edificio (lotto D3 4° stralcio) posto in Perugia, Via Martirio dei Lager di cui alla Concessione Edilizia n, 847 del 28/04/1993.

21- Concessione a Costruire n. 308 rilasciata il 04/03/1996

rilasciata alla [REDACTED] (reperito solo il

titolo senza allegati). (Vedi Allegato 7)

Per quanto emerso dalle ricerche effettuate da parte degli uffici del Comune di Perugia, successivamente ai titoli di cui sopra, non sono stati rilasciate né licenze, né autorizzazioni edilizie sull'immobile oggetto di pignoramento.

Per quanto sopra esposto:

- Da un punto di vista urbanistico:

Allo stato attuale l'unità oggetto di pignoramento risulta conforme ai titoli rilasciati dal Comune di Perugia. Un'esigua porzione della superficie destinata a parcheggio, comprendente circa n. 3 posti auto viene utilizzata come autolavaggio; tale destinazione tuttavia ha comportato soltanto l'istallazione di un impianto a ponte, facilmente removibile, che non pregiudica la destinazione originaria e la conseguente conformità.

9. FORMAZIONE DEI LOTTI



Dopo aver esaminato la consistenza e le caratteristiche del bene oggetto del pignoramento, la sottoscritta CTU ritiene opportuno proporre la vendita in un unico lotto, e precisamente:

9.1 LOTTO N.1:

Comune di Perugia - Diritti di proprietà esclusiva spettanti a

[REDACTED] su porzione di fabbricato destinato

prevalentemente a parcheggio privato ed in parte ad uso pubblico, avente accesso principale da Via Martiri dei Lager n. 80/A e secondario da Via Martiri del Lager n. 44, distinto al catasto fabbricati al foglio 251 con la particella 919 sub 66 graffata con la particella 2333 sub 342, Zona Censuaria 1, Cat. D/8, rendita catastale € 57.782.00; oltre ai diritti condominiali sulle parti comuni distinte come B.C.N.C.

10.DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Di seguito viene riportata la descrizione analitica del lotto, secondo la situazione attuale riportata nel paragrafo "Identificativo dei beni".

LOTTO 1:

A. DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' SU PORZIONE DI FABBRICATO COMMERCIALE, sito in COMUNE DI PERUGIA, via MARTIRI DEI LAGER.

La porzione di edificio commerciale adibita a parcheggio, in parte privato ed in parte ad uso pubblico, è composta da due



corpi di fabbrica adiacenti collegati da rampa carrabile, avente un'altezza media di circa ml. 2.60.

Gli infissi interni ed esterni sono in ferro, quelli esterni sono in parte aperti con grate che permettono la ventilazione dei locali.

Il pavimento è prevalentemente industriale con getto di cls e finitura al quarzo. Le pareti interne sono in parte in c.a. a vista, in parte tinteggiate ed in parte con blocchi di cemento a vista.

L'unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti: elettrico, allarme, telefonico, telecamere a C.C. e TV, antincendio, idrosanitario nei servizi igienici, rilevazione fumi e impianto di aspirazione. Da un esame a vista detti impianti, alla data del sopralluogo, risultano funzionanti.

La porzione di edificio si trova in buone condizioni di manutenzione.

(ALLEGATO 4 - Planimetria Stato Attuale con individuazioni punti di presa fotografica e Documentazione Fotografica, Foto 7- 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26) .

Le superfici dei locali per la determinazione della superficie commerciale espressa in mq, sono state rilevate a seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e sulla base della documentazione grafica disponibile (planimetrie catastali e tavole di progetto).



- Piano primo sottostrada adibito a parcheggio privato in parte ad uso pubblico, comprensivo di posti auto, corsie di manovra, rimessa cicli e motocicli, ufficio, servizi igienici e locali accessori:

Superficie Commerciale Totale unità immobiliare circa = 6.390,00 mq.

Come descritto dettagliatamente nel capitolo precedente, l'immobile dal punto di vista urbanistico risulta conforme ai titoli rilasciati dal Comune di Perugia. Un'esigua porzione della superficie destinata a parcheggio, comprendente circa n. 3 posti auto viene utilizzata come autolavaggio; tale destinazione tuttavia ha comportato soltanto l'istallazione di un impianto a ponte, facilmente removibile, che non pregiudica la destinazione originaria e la conseguente conformità.

Dal punto di vista catastale la planimetria è conforme allo stato attuale ed è comprensiva della porzione con destinazione di autolavaggio.

11. VERIFICA TITOLI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO.

Il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato dai titoli di cui all'oggetto.

12. SPESE ANNUE DI GESTIONE E MANUTENZIONE, SPESE STRAORDINARIE, SPESE CONDOMINIALI, PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO.

L'amministratore del condominio [redacted] con nota



del 15/07/2025 ha comunicato quanto segue:

a. Le quote millesimali di proprietà dell'immobiliare l'Ottagono sono 13,1761;

b. Riparto delle spese consuntive anno 2024 a credito € 253,10;
decurtate nell'anno successivo (2025)

c. Estratto conto 15/07/2025 delle quote ordinarie a debito €
595,82;

d. Estratto conto quote lavori straordinari deliberati non ancora scadute a debito € 870,37;

Inoltre l'amministratore di condominio dichiara che non ci sono contenziosi in essere.

13. CRITERI DI STIMA E STIMA DEI BENI PIGNORATI

Il C.T.U. ritiene di poter determinare il valore venale dell'immobile, adottando il criterio della "stima comparativa-parametro adottato il mq", raffrontando il bene in esame con altri immobili simili, ubicati nelle zone urbane adiacenti ed oggetto di compravendita e di recenti valutazioni.

A tal fine sono state analizzate: le offerte di immobili in vendita sul territorio simili a quelli in oggetto; il listino dei prezzi degli immobili pubblicato dalla Camera di Commercio di Perugia (Borsa Immobiliare dell'Umbria) riferito al terzo Trimestre 2025; l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) a cura dell'Agenzia del Territorio. Sulla base di tali indicazioni



è stato possibile definire una "forbice" di valori possibili, tra il minimo ed il massimo, che sono stati rapportati alle caratteristiche del bene oggetto di stima.

Come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto il metro quadro (mq) riferito alla **superficie commerciale** come definita dalla Norma ex UNI 10750/2005 (**Superficie Convenzionale vendibile**).

La superficie presa in esame è comprensiva dei posti auto, delle rimesse cicli e motocicli, delle corsie di accesso, dei locali accessori e dei diritti alle parti comuni.

In considerazione del fatto che l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione, si ritiene di poter applicare i seguenti prezzi unitari secondo la destinazioni d'uso presente:

13.1 LOTTO N. 1:

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' SU PORZIONE DI FABBRICATO COMMERCIALE, sito in COMUNE DI PERUGIA, via MARTIRI DEI LAGER, con diritti ai beni comuni non censibili, DI CUI ALLA "LETTERA A", distinto al catasto fabbricati al foglio 251 con la particella 919 subalterno 66, graffata con la particella 2333 sub 342.

- Superficie Commerciale totale unità immobiliare circa 6.390 mq di cui:



4.000 mq gravati da convenzione comunale per destinazione di
autorimessa privata aperta al pubblico (circa 117 posti auto
ed accessori)

$$4.000,00 \times 110,00 \text{ €/mq} = 440.000,00 \text{ €}$$

2.390 mq circa per destinazione prevalente di autorimessa
privata (circa 67 posti auto, ed accessori)

$$2.388,00 \times 130,00 \text{ €/mq} = 310.440,00 \text{ €}$$

TOTALE **750.440,00 €**

Considerata l'attuale situazione in cui si presenta l'immobile
si rende necessario:

- abbattere tale valore del 10% per mancanza di garanzie da
vizi occulti **- 75.044,00 €**

Totale Lotto **675.396,00 €**

Con riferimento a quanto sopra determinato, si può
stabilire che il valore di vendita giudiziaria dell'immobile
al netto delle decurtazioni, allo stato di fatto e di
diritto in cui si trova, ammonta ad **€ 675.000,00**
(seicentosettantacinquemila/00).

14. VALUTAZIONE EVENTUALI QUOTE INDIVISE, DIVISIBILITA' DEI BENI.

Non ci sono quote indivise sul bene pignorato.

La sottoscritta CTU, ritenendo di avere compiutamente svolto
l'incarico ricevuto e rimanendo a completa disposizione per
qualsiasi chiarimento dovesse essere necessario, ringrazia la



S.V.I. per la fiducia accordata e rassegna la propria

relazione peritale composta da n. 34 pagine (1 facciata)

dattiloscritte con mezzi informatici oltre allegati.

Gualdo Tadino, 03/12/2025

Il CTU

Geom. Donatella Monacelli

(Firmato digitalmente (D.Lgs. 82/2005 s.m.i.)

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

- **ALLEGATO 1:** Nomina C.T.U. - Accettazione incarico -
Richieste ed Accettazioni Proroghe (pag. n. 17);
- **ALLEGATO 2:** Lettera inizio operazioni peritali, Verbale
operazioni peritali(pag. n. 9);
- **ALLEGATO 3:** Visure Catastali Attuali - Planimetrie Catastale
- Estratto di mappa (pag. n. 5);
- **ALLEGATO 4:** Planimetria con individuazione foto -
Documentazione Fotografica (pag. n.15);
- **ALLEGATO 5:** Visure Storiche- Copie Atto del ventennio con
relativa nota di trascrizione (pag. n.120);
- **ALLEGATO 6:** Visure Ipotecarie - Note Iscrizioni
Ventennio(pag. n. 47);
- **ALLEGATO 7:** Titoli Regolarità Urbanistica (pag. n. 152);
- **ALLEGATO 8:** Attestazione Agenzia delle entrate in merito
all'occupazione dell'immobile - copie contratti di locazione
(pag. n. 8);



- **ALLEGATO 9:** Documenti convenzione edilizia stipulata con Comune di Perugia (pag. n. 18);
- **ALLEGATO 10:** Nota Amministratore di condominio con allegati Estratti Conto Posizione dell'Immobiliare l'Ottagono s.r.l. (pag. n. 6);

