

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

STUDIO TECNICO
DOTT. AGR. MATTEO PENNACCHI
VIA DEI COSPIRATORI, 11 - PERUGIA

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

III SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Sig. Giudice dell'Esecuzione:

Dott.ssa Giulia Busti

Procedura Esecutiva iscritta al n. 93/2025 R.G.E.I.

Promossa da

DOVALUE SPA (PER BCC NPLS 2018-2 SRL)

(Avv.to Luca Patalini)

Contro

OGGETTO:

“Valutazione bene immobile”

Udienza rinvio: 21 aprile 2026

Pratica n. 215

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Matteo Pennacchi, agronomo libero

professionista con Studio in Perugia in Via dei Cospiratori n. 11,

iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia

di Perugia al numero 961 ed all'albo dei Consulenti Giudiziari del

Tribunale della medesima città al numero 2269, con ordinanza del

4 settembre 2025 veniva nominato Esperto nella Procedura

Esecutiva sopra indicata ed in data 8 settembre 2025 lo scrivente

accettava l'incarico conferitogli.

A detta nomina, previa accettazione dell'incarico e

prestazione del giuramento di rito, veniva chiesto di rispondere con

relazione scritta da depositare presso la Cancelleria entro il 23

marzo 2026 ai seguenti

Q U E S I T I

"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.

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.

Provveda quindi:

1) all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento

secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari,

comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale

dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori

comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno

spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando

l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai

dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli

ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di

trasferimento;

2) ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni,

mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della

sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero

interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di

un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni

ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei

servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali,

delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di

parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera

dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero

progressivo;

3) a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali





diritti di proprietà (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 eseguiti;	4) ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione,	se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è	occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti	registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di	scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di	eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio	fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale	punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore	compenso;	5) ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di	natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che	restano a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali,	atti di asseveramento 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, diffornità urbanistico - edilizie, diffornità
--	---	---	--	---	--	--	---	---	--	--	---	-----------	---	--	--	---	---	---	---	---	---	--	--	--

catastali);

6) a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o

manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non

ancora scadute;

c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli

ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

d. eventuali cause in corso;

7) ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando

ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data,

notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche

sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal

creditore precedente;

8) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,

nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso

previa acquisizione o aggiornamento del certificato di

destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso

di esistenza di opere abusive, 4 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;

9) ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di

disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo,

procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il

minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni)

identificando i nuovi confini. 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;

10) a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel



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;	
13) ad accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato	
dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato,	
anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso	
della condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato	
libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e	
correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera	
distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i	
vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la	
assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese	
condominiali insolite, 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.	
14) ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i	
comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della	



lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi
intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento,
capannonone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue
l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della
stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza
interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato
tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente
utilizzato ai fini della determinazione della superficie
commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione,
le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi
altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche
interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne,
pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto
elettrico, impianto idrico, impianto termico etc.) precisando per
ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli
impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso
contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare
altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni,
giardino ecc.);

11) a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello
o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che
il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero
derivante da alcuno dei suddetti titoli;

12) a fornire le eventuali informazioni sull'importo annuo delle
spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese





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.
Il Giudice dell'Esecuzione disponeva altresì:
provveda il CTU 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;
provveda ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con
ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il
debitore e/o gli occupanti siano irrimediabilmente 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;

riferisca 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

termini assegnato, a formulare tempestiva, e comunque

anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del

termini per il deposito della relazione di stima e conseguente

rinvio dell'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;

l'esperto, terminata la relazione, come previsto dall'art.

173 bis del c.p.c., dovrà inviarne copia ai creditori precedenti 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 ed 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
	informativi e telematici e ad allegare all'originale della perizia
	una attestazione di aver proceduto a tali invii.
OPERAZIONI DEL CONSULENTE TECNICO	
	In primo luogo lo scrivente esaminava i documenti depositati
	in atti e, dall'esame dei medesimi, rilevava che detta
	documentazione era completa ai sensi degli Artt. 567 co. 2, 498 co.
	2 e 599 co. 2 c.p.c..
	Successivamente, il sottoscritto estraeva presso l'Agenzia
	del Territorio di Perugia sia le visure che l'elaborato planimetrico
	che le planimetrie catastali del bene oggetto di pignoramento,
	aggiornate all'attualità, nonché l'estratto di mappa nel quale è
	rappresentata graficamente l'area sulla quale insiste detto bene.
	In data 9 settembre 2025 alle ore 10:00, fissato per l'inizio
	delle operazioni peritali, tramite comunicazione inviata al Legale
	del Procedente, agli Esecutari ed all'Istituto Vendite Giudiziarie di
	Perugia (All. n. 1), il sottoscritto si recava, unitamente al custode
	delegato dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia nella persona
	del Sig. Fabio Africani, presso il bene sito in Passignano sul
	Trasimeno (PG), Via Alessandro Fabbioni civico 6.
	Si raggiungeva il fabbricato ma, vista l'assenza degli
	esecutari, non si procedeva all'ispezione del bene pignorato;
	rilevata l'impossibilità a poter procedere con le operazioni peritali,



queste venivano rinviate a data da destinarsi in attesa di poter

entrare in contatto con gli esecutari.

Sempre durante le operazioni peritali, lo scrivente parlava

con una vicina dalla quale otteneva il numero di telefono

dell'esecutato quindi, lo scrivente contattava l'esecutato

e fissava, di comune accordo con lui e con il Custode, una data per

poter accedere al bene oggetto della presente.

In data 15 ottobre 2025 alle ore 10:00, lo scrivente accedeva,

accompagnato dall'esecutato e dal Sig. Affricani in qualità di

delegato dell'IVG, presso il bene pignorato, costituito da un'unità

immobiliare costituita da un appartamento sito all'ultimo piano di

un edificio di maggiore consistenza. Della proprietà fa parte anche

la corte comune perimetrale al fabbricato.

Durante le operazioni peritali lo scrivente prendeva visione

del bene pignorato, ne eseguiva gli opportuni rilievi confrontando

lo stato di fatto con quanto riportato nella documentazione

precedentemente estratta; venivano inoltre scattate alcune

fotografie che si allegano alla presente per meglio documentare lo

stato dei luoghi (All. n. 16).

Successivamente il sottoscritto effettuava Accesso Atti

presso gli Uffici Tecnici del Comune di Passignano sul Trasimeno

al fine di verificare le regolarità edilizia ed urbanistica

dell'immobile pignorato, nonché l'esistenza della dichiarazione di

agibilità e la sussistenza o meno di vincoli ricadenti sullo stesso.

Successivamente ancora, lo scrivente estraeva presso



l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Perugia la documentazione

ipocatastale necessaria ad effettuare le indagini inerenti eventuali

ulteriori gravami relativi al bene in parola, oltre a quelli già

risultanti nel Certificato Notarile presente nel fascicolo telematico

della Procedura.

Infine, lo scrivente eseguiva un'indagine di mercato riferita

all'attualità, per beni analoghi a quello in parola, al fine di

determinarne il valore.

Sulla scorta di quanto rilevato ed accertato lo scrivente

redigeva la presente relazione secondo lo schema proposto.

Per quanto concerne il capitolo 1, lo scrivente riporta di

seguito l'individuazione catastale dei beni oggetto di

pignoramento:

Comune di Passigliano sul Trasimeno - Catasto Fabbricati						
Intestati: C						
Foglio	24	Particella	261	Subalterno	5	A/7
Consistenza	Superficie totale			Mq. 123		
Rendita €	604,25					
Comune di Passigliano sul Trasimeno - Catasto Terreni						
Foglio	24	Particella	261	Subalterno	-	Ente urbano
Consistenza	Superficie			Mq. 6995		
Rendita €						

Di quanto sopra si rimanda alle visure catastali allegate alla

presente al numero 2.

I predetti beni confinano con: C

area, aree comuni, salvo altri.

Per quanto concerne il capitolo 2, lo scrivente riferisce che

il bene in parola è rappresentato da un'unità immobiliare ad uso

residenziale afferente ad un edificio di maggiore consistenza che

si sviluppa su complessivi tre livelli fuori terra, il tutto sito in



Passignano sul Trasimeno (PG), Via Alessandro Fabbroni numero 6. Della proprietà fa parte anche un posto auto esterno esclusivo.	L'area sulla quale insiste l'immobile ha destinazione prevalentemente residenziale e dispone, nelle immediate vicinanze, dei servizi primari (alimentari, uffici postali, banche ecc.).	Gli immobili in parola sono raggiungibili, per chi proviene da Perugia, uscendo dallo svincolo Passignano Est dal quale, procedendo dapprima su Strada Statale del Trasimeno e poi su Via Europa e Viale Roma, si giunge in Via Alessandro Fabbroni ove è ubicato l'immobile oggetto della presente.	<u>Per quanto concerne il capitolo 3</u> , lo scrivente riporta di seguito il titolo di proprietà delle unità immobiliari oggetto di pignoramento e le eventuali quote di comproprietà, così come riportate nel certificato notarile, opportunamente aggiornati e corretti.	I beni in parola risultano essere di piena ed esclusiva proprietà degli esecutari	per i diritti di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, a questi pervenuti in virtù dell'atto di seguito riportato:	• Atto di compravendita a rogito Notaio M. O. Sciarrà di Perugia del 24/07/2007, Repertorio 186902/16091, trascritto a Perugia il 26/04/2007, Registro Particolare 7871, Registro Generale 13576, a favore di	contro (	
--	---	--	---	---	--	---	----------	--



Per quanto concerne il capitolo 4, lo scrivente riferisce che

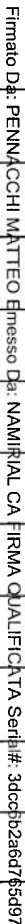
le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultavano essere, al momento del sopralluogo, occupate dagli esecutati e da due figlie minorenni.

Per quanto concerne il capitolo 5 lo scrivente riferisce che dalle indagini eseguite presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Perugia è emerso che, sull'immobile in oggetto, non gravano trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto già riportato nel fascicolo della documentazione tecnica, debitamente integrato ed aggiornato, e cioè:

- Iscrizione – Ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio G. Cherubini di Castiglione del Lago (PG) del 20/12/2012, Repertorio 19658/8026, trascritta a Perugia il 21/12/2012, Registro Particolare 3925, Registro Generale 28595, a favore di Banca Valdichiana Credito Cooperativo Tosco-Umbro – Società Cooperativa contro Beni oggetto di
- ipoteca: unità immobiliare sita in Passignano sul Trasimeno (PG) al foglio 24, particella 261, subalterno 5 (All. n. 4);

- Trascrizione – Locazione ultranovennale a rogito Notaio N. Tiecco di Perugia del 28/06/2017, Repertorio 2604/2044, trascritta a Perugia il 20/07/2017, Registro Particolare 13226, Registro Generale 18989, a favore di F...
- a. Beni oggetto di locazione ultranovennale: unità immobiliare sita in Passignano





	sul Trasimeno (PG) al foglio 24, particella 261, subalterno 5; si allega, unitamente alla trascrizione, contratto di locazione ultranovennale (All. n. 5);	
● Iscrizione – Ipoteca da concessione amministrativa/riscossione del 28/02/2022, Repertorio 3631/8022, trascritta a Perugia il 02/03/2022, Registro Particolare 755, Registro Generale 5889, a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione contro Beni oggetto di ipoteca: unità immobiliare sita in Passignano sul Trasimeno (PG) al foglio 24, particella 261, subalterno 5 (All. n. 6);		
● Trascrizione – Verbale di pignoramento immobili del 30/06/2025, Repertorio 2702, trascritto a Perugia il 21/07/2025, Registro Particolare 15207, Registro Generale 20662, a favore di BCC NPLS 2018-2 Srl contro ... Beni oggetto di pignoramento: unità immobiliare sita in Passignano sul Trasimeno (PG) al foglio 24, particella 261, subalterno 5 (All. n. 7).		
	<i>Per quanto concerne il capitolo 6 lo scrivente riferisce che sulle unità immobiliari oggetto di pignoramento:</i>	
● Non sussistono spese condominiali;		
● non sussistono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;		
● non sussistono a carico degli eseguiti spese condominiali scadute non pagate;		
● non sussistono eventuali cause in corso.		

Per quanto concerne il capitolo 7 lo scrivente riferisce che

dalle indagini svolte presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di

Perugia è emerso che la provenienza delle unità immobiliari,

nell'ultimo ventennio ed ultraventennale, è la medesima di quella

già riportata nel certificato notarile presente nel fascicolo

telematico, opportunamente aggiornata, completata e di seguito

esposta:

Ultraventennale:

- Originariamente di proprietà di:

Passignano Sul Trasimeno (PG) il _____ in regime di

comune legale dei beni con _____ a Tuoro Sul

Trasimeno (PG) il _____ ciascuno per i diritti di 2/8 di

piena proprietà e C _____

in regime di comunione legale dei beni con _____

u nato a Gioia Sannitica (CE) il 03/04/1957 ciascuno

per i diritti di 2/8 di piena proprietà, ad essi pervenuti in virtù

dell'atto notarile pubblico di compravendita a rogito Notaio

Cesare Augusto Capo, Notaio in Perugia, del 28/02/1986 rep.

9482, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di

Pubblicità Immobiliare di Perugia il 14/03/1986 al n. 3434 di

formalità (vedasi certificato notarile).

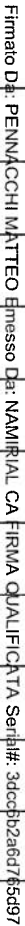
Ventennale:

- Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita Di Eredità a

rogito Dott. Sciarrà Marco Ottaviano, Notaio in Perugia, del

24/04/2007 rep.186902, trascritto presso l'Agenzia del





18	Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il	29/08/2024 al n. 18235 di formalità; favore: nata	in Sviz. per i diritti di 1/8 di piena proprietà,	ita a Passignano Sul Trasimeno (PG) il	per i diritti di 1/8 di piena proprietà; contro:	a Passignano Sul Trasimeno (PG) i	27. 2003 per i diritti di 2/8 di piena proprietà	(vedasi certificato notarile);	• Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita Di Eredità a	rogito Dott. Sciarra Marco Ottaviano, Notaio in Perugia, del	24/04/2007 rep.186902/16091, trascritto presso l'Agenzia del	Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il	26/04/2007 al n. 7870 di formalità; favore: a	Tuoro Sul Trasimeno (PG) per i diritti di 1/8 di	piena proprietà, in Svizzera il 19/02/1932	per i diritti di 1/8 di piena proprietà bene personale; contro:	Goretti Gustavo nato a Passignano Sul Trasimeno (PG) il	19/02/1932, deceduto il 26/04/2003 per i diritti di 2/8 di piena	proprietà (vedasi certificato notarile);	• Atto di compravendita a rogito Notaio M. O. Sciarra di Perugia	del 24/07/2007, Repertorio 186902/16091, trascritto a Perugia	il 26/04/2007, Registro Particolare 7871, Registro Generale	13576, a favore di	contro (All. n. 3).	Sulla base di quanto sopra si evince che la proprietà degli
----	---	---	---	--	--	-----------------------------------	--	--------------------------------	--	--	--	--	---	--	--	---	---	--	--	--	---	---	--------------------	---------------------	---

immobili in oggetto, nel corso dell'ultimo ventennio ed oltre, è

stata la seguente:

- Comune di Passignano, 24/2007 del 19/03/2007 inerente la

- (n. 10);

- Angela per i diritti di piena

proprietà pari ad 1/2 ciascuno.

Per quanto concerne il capitolo 8, lo scrivente riferisce che,

dopo aver presentato telematicamente la domanda di Accesso Atti

presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Passignano sul Trasimeno

in data 28/11/2025, protocollo n. 16318 (All. n. 8); in data 4

febbraio 2026, lo scrivente contattava l'Ufficio Tecnico del

Comune di Passignano sul Trasimeno al fine di chiedere

aggiornamenti in merito alla documentazione richiesta ed in data

11 febbraio 2026 veniva concordato accesso presso il predetto

Ufficio id ivi estraeva la seguente documentazione:

- Autorizzazione Edilizia n. 13/85, Prot. 909, del 17/06/1985

inerente la realizzazione di una recinzione (All. n. 9);

- Concessione Edilizia 80/02 del 27/08/2002 inerente la

costruzione di un portico e la tamponatura del vano scala (All.

n. 10);

- Permesso di Costruire 24/2007 del 19/03/2007 inerente la

ristrutturazione edilizia di un fabbricato ai sensi del combinato

disposto di cui agli artt. 34 e 41 della L.R. 1/2004 (All. n. 11).

- Certificato di Agibilità n. 01/09, Prot. 1130 del 28/01/2009



referito al Permesso a Costruire n. 24/07 del 19/3/2007 (All. n.

12);

Per quanto concerne il capitolo 9, lo scrivente riferisce che,

dopo aver esaminato la consistenza e le caratteristiche del bene

oggetto di pignoramento, trattandosi di unità immobiliare

indipendente destinata a civile abitazione con corte comune ad altre

unità immobiliari non oggetto di Procedura, ha ritenuto opportuno

e conveniente, ai fini della vendita della stessa, disporre la

formazione di un unico lotto, così come di seguito individuato:

Lotto uno

LOTTO 1									
---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Comune di Limeride - Catasto Fabbricati									
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Superficie totale	Rendita €
152	234	6	A/3	11 vani	Mq. 232	596,51
152	234	7	A/3	6 vani	Mq. 109	278,89

Lo scrivente precisa che il lotto sopra individuato, una volta

venduto, non comporterà nuovi confini.

Per quanto concerne il capitolo 10, lo scrivente riferisce che

il bene oggetto di pignoramento è rappresentato da un'unità

immobiliare destinata a civile abitazione afferente ad un edificio di

maggior consistenza, che si sviluppa su tre livelli fuori terra, sito

in Passignano sul Trasimeno (PG), Via Alessandro Fabbroni n. 6.

Della proprietà fa parte anche l'area comune esterna, così come il

vano scala interno.

L'immobile in parola è raggiungibile, come già

precedentemente accennato nel capitolo 2 come di seguito

indicato: provenendo da Perugia ed uscendo dallo svincolo



Passignano Est ci si immette dapprima su Strada Statale del
 Trasimeno, deviando poi su Via Europa ed ancora su Viale Roma
 e giungendo infine su Via Alessandro Fabbroni.
 L'unità immobiliare in parola è sita al piano secondo ed
 ultimo dell'edificio edificato nella seconda metà degli anni '80;
 questa è stata oggetto di interventi ristrutturazione, come
 specificato nel precedente capitolo 8, nel 2007.
 L'edificio presenta seguenti caratteristiche:
 • numero due accessi carrabili ed uno pedonale ad apertura
 elettrica che, dalla pubblica via, immettono alla corte del
 fabbricato;
 • l'intera proprietà è delimitata perimetralmente da un muro di
 contenimento in calcestruzzo armato dell'altezza variabile
 sormontato da recinzione metallica;
 • struttura portante in calcestruzzo armato intonacato e
 tinteggiato;
 • tetto a più falde in calcestruzzo armato con sovrastante manto
 di copertura in tegoline marsigliesi;
 • gronde a discendenti in lamiera verniciata;
 • portoncino di accesso al fabbricato in legno a due ante;
 • vano comune con pavimentazione e scala rivestite in cotto;
 Di quanto sopra si rimanda alle fotografie dal numero 1 al
 numero 13, all'estratto di mappa ed alla foto aerea con
 sovrapposizione catastale nella quale il bene oggetto di
 pignoramento è stato contrassegnato con etichetta rossa (All. n.





13).	Per quanto concerne l'ubicazione dell'immobile oggetto della presente all'interno dell'edificio si rimanda all'elaborato planimetrico allegato alla presente al numero 14.	Si riporta di seguito la descrizione dell'unità immobiliare pignorata e le sue caratteristiche.	L' <u>immobile residenziale</u> è costituito da un appartamento sito al piano secondo ed ultimo dell'edificio ed è accessibile dal vano scala comune alle altre unità immobiliari poste al piano terra e primo.	Internamente l'appartamento presenta le seguenti caratteristiche:	• portoncino di accesso in legno e vetro; • pavimenti in parquet; • pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione della cucina e del bagno che sono rivestite in piastrelle di ceramica; • soffitto in legno lamellare; • porte interne in legno; • finestre con telaio in legno e vetrocamera; • impianto elettrico sotto traccia; • impianto idrico sotto traccia; • impianto di riscaldamento con alimentazione a gpl e sistema di riscaldamento a pavimento.	L'appartamento è composto da ingresso con zona pranzo e soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere da letto, due bagni ed	
------	--	---	--	---	---	--	--

un terrazzo.

Complessivamente l'unità immobiliare, che versa in ottimo

stato di conservazione ed uso, si sviluppa su una superficie netta

di mq. 111 circa ed una superficie commerciale di mq. 115

circa.

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa dell'immobile.

UNITÀ IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE UBICATA APASSIGNANO SUL TRASIMENO, VIA ALESSANDRO FABBRONI N. 6

FOGLIO 24, PARTICELLA 261, SUBALTERNATO 6

CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILI E COMMERCIALI

Vano n.	Foglio	Particella	Subalternato	Piano	Locale	Superficie netta (mq.)	Coefficiente commerciale	Superficie commerciale	Altezza utile media (m.)	Esposizione	Manutenzione e
1	24	261	5	Secondo	Ingresso-pranzo-soggiorno	45,31	1,00	45,31	3,10	Sud-ovest	Ottima
2	24	261	5	Secondo	Cucina	8,05	1,00	8,05	3,10	Ovest	Ottima
3	24	261	5	Secondo	Dinappeso	5,83	1,00	5,83	3,10	Interno	Ottima
4	24	261	5	Secondo	Camera da letto	16,80	1,00	16,80	3,10	Ovest	Ottima
5	24	261	5	Secondo	Camera da letto	16,80	1,00	16,80	3,10	Ovest	Ottima
6	24	261	5	Secondo	Camera da letto	7,50	1,00	7,50	3,10	Nord-est	Ottima
7	24	261	5	Secondo	Camera da letto	11,52	1,00	11,52	3,10	Est	Ottima
8	24	261	5	Secondo	Bagno	4,20	1,00	4,20	3,10	Interno	Ottima
9	24	261	5	Secondo	Bagno	5,60	1,00	5,60	3,10	Nord-est	Ottima
-	24	261	5	Secondo	Terrazzo	6,24	0,25	1,56	3,10	Sud-ovest	Ottima
-	-	-	-	-	Altre pertinenze e divieti int.	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	Completivamente	111,05	-	-	114,75	-	-

Per maggiori dettagli sullo sviluppo e la distribuzione dei

vani che compongono l'unità immobiliare in parola si rimanda alla

planimetria catastale allegata alla presente al numero 15, oltre che

alle fotografie allegate dal numero 14 al numero 30.

Per quanto concerne il capitolo 11 lo scrivente riferisce che

il bene oggetto di pignoramento non è gravato da alcun vincolo,

peso, censo, livello od uso civico.

Per quanto concerne il capitolo 12 lo scrivente riferisce che

detti dati sono stati già analizzati e dettagliatamente esposti nel

precedente capitolo 6.

Per quanto concerne il capitolo 13 lo scrivente riferisce

che, in considerazione dell'aspetto economico e dello scopo

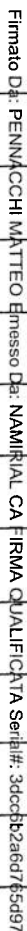
pratico per cui è richiesta la valutazione del bene in oggetto, ha

ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello



	relativo al più probabile valore di mercato e come procedimento
	quello sintetico comparativo per valori tipici applicato alla
	superficie commerciale complessiva. Tale criterio di stima,
	facendo ricorso a dati storici di compravendita per beni analoghi,
	permette di formulare una valutazione, su basi attendibili ed
	oggettive, del bene oggetto di pignoramento.
	Per ottenere le suddette informazioni lo scrivente ha
	interpellato operatori del settore immobiliare, i listini dei valori
	immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di
	Commercio, oltre a siti internet specializzati nella compravendita
	di immobili.
	Sono stati inoltre presi in considerazione, al fine della
	determinazione di un equo valore dello stesso, i seguenti
	parametri:
	• anno di edificazione/ultima ristrutturazione;
	• grado di finitura;
	• caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
	• posizione e vicinanza a servizi;
	• accessibilità;
	• stato di conservazione ed uso;
	• panoramicità;
	• commerciabilità.
	Lo scrivente precisa che per la determinazione della
	superficie commerciale degli immobili è stata applicata la norma
	ex UNI 10750.





26	3) Trascrizione R.P. 7871 del 26/04/2007 – Compravendita	4) Iscrizione R.P. 3925 del 21/12/2012	5) Trascrizione R.P. 13226 del 20/07/2017	6) Iscrizione R.P. 755 del 02/03/2022	7) Trascrizione R.P. 15207 del 21/07/2025	8) Richiesta Accesso Atti e protocollo	9) Autorizzazione Edilizia recinzione	10) Concessione Edilizia realizzazione portico e tamponatura vano scala	11) Permesso di Costruire 24/2007	12) Certificato di Agibilità	13) Estratto di mappa e foto aerea con sovrapposizione catastale	14) Elaborato planimetrico	15) Planimetria catastale	16) Allegato fotografico	17) Ricevute di invio Relazione all'Avvocato del Procedente ed agli Esecutati	*****	Tanto doveva essere riferito in esecuzione dell'incarico ricevuto.	Perugia, 19 marzo 2026	L'ESPERTO	Dott. Agr. Matteo Pennacchi						
----	--	--	---	---------------------------------------	---	--	---------------------------------------	---	-----------------------------------	------------------------------	--	----------------------------	---------------------------	--------------------------	---	-------	--	------------------------	-----------	-----------------------------	--	--	--	--	--	--

Si precisa infine che la proporzionalità della corte in capo

agli esecutati è stata valutata unitamente all'appartamento.

Sulla base di quanto sopra detto si avrà:

Lotto uno

Unità immobiliare residenziale (Fig. 24, Part. 261, Sub. 5) e

corte (Fig. 274, Part. 261)

Abitazione

mq. 111 di superficie netta e mq. 115 di superficie commerciale

Mq. 115 ad Euro/mq. 1.200,00 = **Euro 138.000,00**

Per quanto concerne il capitolo 14 lo scrivente riferisce di

seguito le quote di proprietà ed i relativi valori delle unità

immobiliari oggetto di pignoramento:

Lotto uno

• Diritti di piena proprietà per la quota di 1/2 in capo a

Cecchini Roberto, pari ad Euro 69.000,00; diritti di piena

proprietà per la quota di 1/2 in capo a **Monachino Angela**,

pari ad Euro 69.000,00.

Per quanto concerne il capitolo 18 si allegano le ricevute

delle raccomandate relative all'invio della consulenza tecnica

d'ufficio all'esecutato ed al legale del creditore precedente (All. n.

17).

ELENCO ALLEGATI

1) Comunicazione inizio operazioni peritali

2) Visure catastali

