

STUDIO TECNICO

Geom. Donatella Monacelli

Piazza XX Settembre n.2 - 06023 Gualdo Tadino PG

Tel. 3356611663 - fax. 075910653

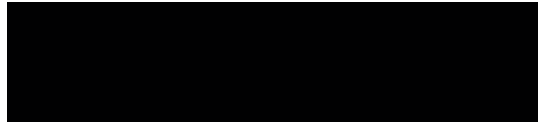
Email: geomdonatellamonacelli@gmail.com

Pec donatella.monacelli@geopec.it

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

PROCEDURA ESECUTIVA n. 171/2025 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 21/10/2025 "esperto" per la consulenza tecnica d'ufficio **nell'esecuzione immobiliare** a margine (**ALLEGATO 1**), e dopo aver trasmesso con le modalità telematiche in data 23/10/2025 (**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, 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 esegutati;

- 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, nonché, in presenza di contratto opponibile alla procedura esecutiva, a valutare la congruità o meno del canone; 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 destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e



724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli **eventuali costi** della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando **il costo** per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, 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 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 e 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 13/11/2025, con PEC, che le operazioni peritali sarebbero iniziate il giorno 24/11/2025 alle ore 10:30 presso l'immobile pignorato sito in Perugia, Loc. Colle Umberto, Strada San Giovanni Prugneto n. 9, **(ALLEGATO 2)**.

In tale data alla presenza dei Sig. [REDACTED]
(esecutato comproprietario dell'immobile), [REDACTED]
(figlio degli esecutati), Avv. [REDACTED] (Avvocato degli esecutati), [REDACTED] (Custode IVG), 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).

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 **10/02/2026** tramite Portale del Comune di
Perugia è stata inoltrata istanza di accesso agli atti
amministrativi relativo a pratiche edilizie per
verificare la regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile
pignorato;

3) In differenti date, presso lo **Sportello Unico per**
l'Edilizia del Comune di Perugia si è proceduto a prendere
visione ed estrarre copia dei precedenti edilizi.

4) In data **14/05/2026** tramite Pec al Comune di Perugia è
stata inoltrata la richiesta del Certificato di Destinazione
Urbanistica dei terreni oggetto di pignoramento, rilasciato in
data 18/05/2026.

5) In data **20/05/2026** presso il Comune di Perugia Ufficio
Anagrafe si è provveduto ad estrapolare i Certificati di
Residenza, degli esecutati e del figlio occupante.

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 DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA

Il pignoramento immobiliare eseguito a favore [REDACTED] [REDACTED] con sede Legale in Roma, Lungotevere Flaminio n. 18 e per essa quale **mandataria** [REDACTED] con sede in Verona, Viale dell'Agricoltura n. 7, con atto giudiziario del [REDACTED] trascritto il 02/09/2025, Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] riguarda i beni immobili catastalmente censiti nel Comune di Perugia, come di seguito indicato:

A. Immobili siti in Località Colle Umberto, Strada San

Giovanni Prugneto n. 9:

1) Diritti di proprietà esclusiva spettanti ai Sig.ri:

- [REDACTED]
[REDACTED], proprietario per 1/2 in comunione dei beni;
- [REDACTED]
[REDACTED], proprietaria per 1/2 in comunione dei beni;



CATASTO FABBRICATI

FG.	PART.	SUB	Z.CENS.	CATEG.	CLASSE	CONSIST.	SUP. CAT.	RENDITA
64	30	-	2	A/3	4	10 Vani	296 mq.	€ 619,75

Strada San Giovanni di Prugneto n. SC - Piano terra - Primo.

CONFINI: Strada San Giovanni di Prugneto - mappali 549, 547, 96, 33, 34, 36, 104 del foglio 64 - salvo altri.

2) Diritti di proprietà esclusiva spettanti ai Sig.ri:

-

, proprietario in comunione dei beni;

-

, proprietaria in comunione dei
beni;

CATASTO TERRENI

FG.	PART.	QUALITA'	CLAS	SUPERFICIE	RED. DOM	RED. AGR
64	33	SEMINATIVO	03	00.04.00	€ 1,86	€ 1,96

CONFINI: mappali 30, 96, 34 del foglio 64 - salvo altri.

3) Diritti di proprietà esclusiva spettanti ai Sig.ri:

-

proprietario in comunione dei beni;

-

proprietaria in comunione dei
beni;

CATASTO TERRENI

FG.	PART.	QUALITA'	CLAS	SUPERFICIE	RED. DOM	RED. AGR
64	96	SEMIN ARB	03	00.05.20	€ 2,42	€ 2,55



CONFINI: mappali 547, 30, 33, 34 del foglio 64 - salvo altri.

4) Diritti di proprietà esclusiva spettanti ai Sig.ri:

- [redacted]
[redacted], proprietario in comunione dei beni;
- [redacted]
[redacted], proprietaria in comunione dei
beni;

CATASTO TERRENI

FG.	PART.	QUALITA'	CLAS	SUPERFICIE	RED. DOM	RED. AGR
64	104	SEMINATIVO	03	00.01.80	€ 0,84	€ 0,88

CONFINI: mappali 30, 34, 37, del foglio 64 - salvo altri.

5) Diritti di proprietà esclusiva spettanti ai Sig.ri:

- [redacted]
[redacted], proprietario in comunione dei beni;
- [redacted]
[redacted], proprietaria in comunione dei
beni;

CATASTO TERRENI

FG.	PART.	QUALITA'	CLAS	SUPERFICIE	RED. DOM	RED. AGR
64	34	SEMINATIVO	03	00.08.20	€ 3,81	€ 4,02

CONFINI: mappali 30, 33, 96, 98, 104 del foglio 64 - salvo
altri.

(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

Gli immobili oggetto di pignoramento, sono costituiti da un fabbricato principale adibito a civile abitazione e altri due corpi di fabbrica accessori (uno adibito a fondo/garage e l'altro ad annesso agricolo/stalle), circondati dalla corte esclusiva e da terreni agricoli adiacenti, per un lotto completamente recintato con paletti in ferro e rete metallica.

Il tutto sito in Comune di Perugia, Località Colle Umberto, Strada San Giovanni di Prugneto n. 9, zona rurale, con limitate dotazione di servizi pubblici nell'immediate vicinanze.

L'accesso pedonale e carrabile avviene dalla Strada principale denominata Strada San Giovanni di Prugneto.

La proprietà dista circa dieci chilometri dallo svicolo di Mantignana del raccordo Autostradale Perugia-Bettolle e si raggiunge percorrendo parte della strada denominata S.S. 728 per circa 8 chilometri e parte della strada denominata San Giovanni di Prugneto per circa 2 chilometri.

L'edificio principale è stato costruito in data antecedente al 1967 e successivamente è stato oggetto di interventi di manutenzione edilizia straordinaria, realizzati in epoche differenti come dichiarato dai proprietari ed è costituito da tre piani:



-Piano terra: n. 4 fondi, n. 2 cantine, w.c. e portico, accessibili dalla corte comune;

-Piano primo: Sala Pranzo, Cucina, Soggiorno, n. 2 disimpegni, n. 4 Camere e Bagno, accessibile dalla scala esterna con loggia;

-Piano secondo: soffitta non abitabile con accesso tramite botola.

Il fabbricato si presenta con struttura portante in pietra e mattoni, solai interpiano in parte con travi in ferro e voltine, in parte in laterocemento ed in parte in legno; il manto di copertura è con coppi di recupero; le tramezzature interne sono in forati di laterizio; le facciate esterne sono in pietra a faccia vista e mattoncini, le finiture sono di discreto livello qualitativo.

La struttura si trova in discrete condizioni di manutenzione.

(Vedi ALLEGATO 4 - Planimetria con individuazioni foto e Documentazione Fotografica, Foto dalla 2 alla 26).

Il fabbricato adibito ad annesso agricolo/stalle è stato costruito in data antecedente al 1967 ed è costituito da tre locali al piano terra (Stalle) con relativi box esterni aventi l'accesso dalla corte esclusiva.

Si presenta con struttura portante in pietra e mattoni, solai di copertura in laterocemento e manto di copertura con tegole marsigliesi.



La struttura si trova in discrete condizioni di manutenzione.

(Vedi ALLEGATO 4 - Planimetria con individuazioni foto e Documentazione Fotografica, Foto dalla 27 alla 30).

Il fabbricato adibito a fondo/garage è stato realizzato in epoca successiva al 1967 ed è costituito da unico locale al piano terra con accesso dalla corte esclusiva e risulta completamente interrato.

La struttura è in muratura di blocchi di cemento e solaio di copertura in laterocemento.

La struttura si trova in buone condizioni di manutenzione.

(Vedi ALLEGATO 4 - Planimetria con individuazioni foto e Documentazione Fotografica, Foto dalla 33 alla 34).

Nella corte esclusiva sono presenti altri due fabbricati composti da unico locale al piano terra, con strutture precarie in ferro e legno di recupero e copertura con lamiera grecata realizzati in epoca successiva al 1967.

La struttura si trova in precarie condizioni di manutenzione.

(Vedi ALLEGATO 4 - Planimetria con individuazioni foto e Documentazione Fotografica, Foto dalla 31 alla 32).

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

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano di proprietà:

CATASTO FABBRICATI (attuale)

FG.	PART.	SUB	Z.CENS.	CATEG.	CLASSE	CONSIST.	SUP. CAT.	RENDITA
64	30	-	2	A/3	4	10 Vani	296 mq.	€ 619,75



CATASTO TERRENI

FG.	PART.	QUALITA'	CLAS	SUPERFICIE	RED. DOM	RED. AGR
64	33	SEMINATIVO	03	00.04.00	€ 1,86	€ 1,96
64	96	SEMIN ARB	03	00.05.20	€ 2,42	€ 2,55
64	104	SEMINATIVO	03	00.01.80	€ 0,84	€ 0,88
64	34	SEMINATIVO	03	00.08.20	€ 3,81	€ 4,02

-

, proprietario in comunione dei beni;

-

, proprietaria in comunione dei beni;

I titoli di proprietà sopra citati sono stati rilevati da:

- Atto di Compravendita rogito Notaio Dott. [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Perugia del 22/09/1980 rep.
[REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei RR. II.
di Perugia il 21/10/1980 Registro Particolare [REDACTED]
Registro Generale n. [REDACTED]
- Ricongiungimento di Usufrutto (catastale) in morte di
[REDACTED] in data 23/03/2023.

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

4. STATO DI POSSESSO O DI OCCUPAZIONE DEI BENI

Da quanto dichiarato in sede di sopralluogo dall'esecutato e
dai certificati di Residenza rilasciati dall'Ufficio Anagrafe
del Comune di Perugia, gli immobili risultano occupati dagli
esecutati [REDACTED] e dal figlio





. (ALLEGATO 9)

5. FORMALITA', VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO 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 degli immobili, pertanto è stato accertato che nel ventennio risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni **(ALLEGATO 6)** :

- **FOGLIO 64 PARTICELLA 30 (catasto fabbricati); PARTICELLE 33 - 34 - 96 - 104 (catasto terreni):**

- **Iscrizione:** R.P.  del 15/10/2004

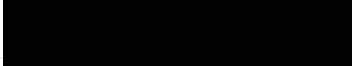
Pubblico Ufficiale 

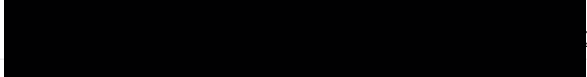
del 07/10/2004;

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO;

Documenti successivi correlati :

1. Iscrizione n. 3 

- **Iscrizione:** R.P.  del 23/09/2024

Pubblico Ufficiale 

del 07/10/2004;

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO;

Formalità di riferimento : Iscrizione n. 



- **Trascrizione:** R.P. [REDACTED] del 02/09/2025

Pubblico Ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI PERUGIA

Repertorio n. [REDACTED] del 24/07/2025;

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI;

Le formalità di cui sopra, relative ai beni oggetto di pignoramento possono essere cancellate dalla procedura.

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

Alla data attuale non ci sono spese fisse di gestione o manutenzione straordinaria da rilevare, come dichiarato dall'esecutato. Gli immobili oggetto della presente perizia non si configurano come condominio.

7. PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

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

FOGLIO 64 PARTICELLA 30 (CATASTO TERRENI FINO AL 2001 E CATASTO

FABBRICATI DAL 2001)- 33 - 34 -96 - 104 (CATASTO TERRENI) in

data antecedente al 22/09/1980 (data atto di provenienza)

-

[REDACTED], proprietà 1/1 (Vedi atto del 27/12/1973 - allegato 5);

dal 22/09/1980 al 23/03/2023;

-

[REDACTED], usufruttuaria 1/2;



- [REDACTED]
[REDACTED], nuda proprietà di 1/4 in comunione dei
beni;

- [REDACTED]
[REDACTED], nuda proprietà di 1/4 in comunione dei
beni;

- [REDACTED]
[REDACTED], proprietà di 1/4 in comunione dei beni;

- [REDACTED]
[REDACTED], proprietà di 1/4 in comunione dei beni;

dal 23/03/2023 alla data odierna;

- [REDACTED]
[REDACTED], proprietà di 1/2 in comunione dei beni;

- [REDACTED]
[REDACTED], proprietà di 1/2 in comunione dei beni;

(ALLEGATO 5: Visura Storica, Copie atti del ventennio).

8. REGOLARITA' URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI

Sulla base delle informazioni assunte presso il Comune di Perugia, non risultano rinvenuti i progetti grafici originali degli immobili. Tuttavia, risulta presente il certificato di **Abitabilità n° 159 rilasciato in data 20/09/1957 per il fabbricato principale ed altri accessori.** Poiché all'epoca l'abitabilità veniva rilasciata solo previa verifica della conformità al progetto approvato e della licenza edilizia, il documento in atti costituisce prova indiretta della



legittimità originaria del fabbricato alla data del 20/09/1957, ai sensi dell'art. 9 bis, comma 1-bis del D.P.R. 380/2001 (Stato Legittimo).

L'assenza di elaborati grafici d'epoca è coerente con il quadro normativo del 1957 (Legge n. 1150/1942), epoca in cui l'obbligo di deposito dei progetti era limitato ai soli centri abitati o alle zone urbanizzate.

Si evidenzia che la prima planimetria catastale presente agli atti del Catasto Fabbricati risale al 02/01/2001. Tale circostanza non costituisce un indizio di recente costruzione o di edificazione abusiva, bensì deriva dalla originaria natura di fabbricato rurale del bene. Gli immobili rurali, infatti, sono stati storicamente censiti al solo Catasto Terreni e l'obbligo del loro trasferimento al Catasto Fabbricati è stato introdotto solo a seguito del D.L. n. 557/1993. La planimetria del 2001 rappresenta, pertanto, il primo accatastamento utile a seguito della variazione da categoria rurale a urbana.

Al fine di verificare la continuità della legittimità urbanistica, questo CTU ha proceduto a un riscontro comparativo tra la descrizione del bene contenuta nel Certificato di Abitabilità del 1957 (che qualificava l'immobile nella sua consistenza originaria) e la prima rappresentazione grafica del 2001. Dal confronto emerge che la consistenza plano-volumetrica, il numero dei piani (esclusa la



soffitta che alla data del 02/01/2001 non veniva rappresentata in quanto accessibile tramite botola), la sagoma d'ingombro e gli elementi strutturali principali coincidono.

Sull'immobile principale sono state eseguiti lavori di manutenzione straordinaria in epoche differenti (come dichiarato dagli esecutati) in assenza di titoli abilitativi, al piano terra sono state realizzate delle tramezzature in cartongesso per la realizzazione di un w.c..

Il fabbricato ad uso agricolo è stato riportato sia nel certificato di abitabilità che nella planimetria catastale del 2001, pertanto si può considerare conforme.

Il fabbricato adibito a fondo/garage completamente interrato, non risulta autorizzato da nessun titolo abilitativo, e presenta caratteristiche costruttive successive alla data di rilascio del certificato di abitabilità, anche se rappresentato graficamente nella planimetria catastale del 2001.

I due fabbricati precari insistenti sulla corte comune a parere della sottoscritta, considerata la struttura e la non rappresentazione nella planimetria catastale del 2001, sono da considerarsi completamente abusivi.

Per quanto sopra esposto:

- Da un punto di vista urbanistico:

Allo stato attuale, al piano terra, sono state eseguite delle tramezzature in cartongesso che delimitano il W.C. nel locale



destinato a fondo.

Per quanto riguarda le opere di manutenzione straordinaria eseguite senza alcun titolo abilitativo, la valutazione di sanabilità è espressa sulla scorta di un esame visivo e geometrico apparente. Resta inteso che la formale sanabilità, sia urbanistica che sismica, rimarrà subordinata all'esito delle verifiche documentali storiche e strutturali che il professionista incaricato dovrà eseguire in fase di progettazione della sanatoria medesima.

Per quanto sopra riportato il fabbricato risulta legittimato in quanto costruito in data antecedente al 20/09/1957, ma parzialmente difforme ed è sanabile con la presentazione di un Progetto in Sanatoria ai dell'art 36 D.P.R. 380/2001.

Il fabbricato destinato a fondo (garage) completamente interrato, realizzato in epoca successiva al certificato di abitabilità del 1957, ma che risulta nella planimetria catastale del 2001; a giudizio della sottoscritta è da ritenersi non legittimato.

I due fabbricati precari non presenti né nell'agibilità del 1957 né nella planimetria catastale del 2001 a giudizio della sottoscritta sono da ritenersi non legittimati e pertanto abusivi.

- Da un punto di vista catastale, allo stato attuale le difformità riscontrate rispetto alle planimetrie catastali depositate all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di



Perugia, sono la realizzazione delle tramezzature del W.C. al piano terra e l'inserimento della soffitta piano secondo. Pertanto, sarà necessaria una variazione catastale DOCFA per allineare le stesse alla reale conformazione dello stato dei luoghi.

9. FORMAZIONE DEI LOTTI

Dopo aver esaminato la consistenza e le caratteristiche dei beni colpiti dal pignoramento, la sottoscritta CTU ritiene opportuno proporre la vendita in un unico lotto, e precisamente:

9.1 LOTTO N.1:

1.a - Comune di Perugia - Diritti di proprietà esclusiva spettanti ai sig.ri

[REDACTED], proprietà di 1/2 in comunione dei beni;

[REDACTED], proprietà di 1/2 in

comunione dei beni; su Fabbricato residenziale composto da

piano terra, primo e secondo, con n. 2 annessi (uno destinato

a stalle al piano terra e l'altro destinato a fondo/garage

sempre al piano terra) il tutto con corte esclusiva, siti nel

Comune di Perugia, Località Colle Umberto, Strada San Giovanni

di Prugneto n. 9, distinto al catasto fabbricati al foglio 64

con la particella 30, Zona Cens 2, Cat. A/3, Classe 4, Vani

10, Superficie catastale mq. 296 e rendita catastale € 619,75;

1.b - Comune di Perugia - Diritti di proprietà esclusiva



spettanti ai sig.ri

, proprietà di 1/2 in

comunione dei beni;

, proprietà di 1/2 in

comunione dei beni; su terreni agricoli prevalentemente

seminativi, adiacenti agli immobili di cui al punto

precedente, Località Colle Umberto, Strada San Giovanni di

Prugneto, distinti al catasto terreni al foglio 64 con le

particelle 33 - 34 - 96 - 104, facenti parte della proprietà

recintata ed accessibili dalla corte esclusiva dell'immobile

precedente.

12. 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 FABBRICATO DI CIVILE

ABITAZIONE CON ANNESSI E CORTE ESCLUSIVA, sito in COMUNE DI

PERUGIA, Località COLLE UMBERTO, STRADA SAN GIOVANNI DI

PRUGNETO n. 9.

Il piano terra del fabbricato principale è composto da n. 4

fondi, n. 2 cantine, w.c. e portico, aventi un'altezza

variabile da ml. 2,80 a ml. 3.70 con accesso dalla corte

comune; piano primo composto da Sala Pranzo, Cucina,



Soggiorno, n. 2 disimpegni, n. 4 Camere e Bagno, aventi un'altezza variabile da ml. 2.70 a ml. 3.05 con accesso dalla scala esterna con loggia; piano secondo soffitta avente un'altezza media di ml. 1.10, con accesso tramite botola.

Gli infissi esterni sono in legno, con l'esclusione del fondo più grande con accesso carrabile che è dotato di serramento in metallo verniciato.

I pavimenti del piano terra sono in parte in cotto ed in parte in mattoni; quelli del piano primo sono in ceramica per la zona giorno e cotto per la zona notte. I rivestimenti della cucina e del bagno sono in ceramica; le porte interne sono in legno, così come gli infissi esterni: le finestre, dotate di vetro semplice, le persiane e gli scuri.

Le pareti del piano primo sono intonacate e tinteggiate; i soffitti del piano primo sono in parte con solaio in legno a vista, in parte intonacati e tinteggiati ed in parte con controsoffitto con doghe in legno.

L'impianto di riscaldamento risulta alimentato da un termocamino posto nella sala da pranzo e da una caldaia a gpl posta nel fondo; gli elementi radianti sono in acciaio.

Secondo quanto dichiarato dall'esecutato tutti gli impianti, presumibilmente realizzati al momento degli interventi di manutenzione straordinaria del fabbricato, sono sprovvisti di certificato di regolare esecuzione.



Nel complesso l'unità immobiliare presenta finiture di discreto livello qualitativo e l'intero edificio si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

L'annesso destinato a stalle si presenta allo stato grezzo con infissi esterni in ferro.

Il fondo/garage si presenta allo stato grezzo con infisso esterno in legno.

(Vedi ALLEGATO 4 - Planimetria con individuazione foto - Documentazione Fotografica).

Le superfici nette dei locali con i relativi coefficienti di ponderazione per la determinazione della superficie commerciale, riassunte nella tabella sottostante ed espresse in mq, sono state rilevate a seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e sulla base della documentazione grafica disponibile (planimetria catastale).

DESCRIZIONE	SUP.	COEFF.	SUP.	ESPOSIZ.	STATO DI
LOCALI	NETTA	ABBATT	COMM.	LOCALE	MANUT.
Cantina 1	19,30	0,3	5,79	Nord-Est	Discreto
Cantina 2	15,70	0,3	4,71	Est	Discreto
Fondo 1	16,55	0,6	9,93	Nord-Ovest	Discreto
Fondo 2	12,65	0,6	7,59	Sud-Ovest	Discreto
Fondo 3	72,30	0,4	28,92	Sud-Ovest	Discreto
Fondo 4	17,10	0,3	5,13	Sud-Est	Discreto
W.C.	8,10	0,3	2,43	Sud-Ovest	Discreto



	Portico	12,15	0,35	4,25	Nord-Ovest	Discreto	
	Loggia	8,10	0,35	2,84	Nord-Ovest	Discreto	
	Sala Pranzo	31,25	1,2	37,5	Nord-Ovest	Discreto	
	Cucina	19,30	1,2	23,16	Nord-Est	Discreto	
	Soggiorno	15,70	1,2	18,84	Est	Discreto	
	Camera	13,00	1,2	15,6	Est	Discreto	
	Camera	24,00	1,2	28,8	Sud-Est	Discreto	
	Camera	16,40	1,2	19,68	Sud-Ovest	Discreto	
	Bagno	3,40	1,2	4,08	Ovest	Discreto	
	Camera	9,30	1,2	11,16	Ovest	Discreto	
	Disimpegno	4,55	1,2	5,46	Centrale	Discreto	
	Disimpegno	4,10	1,2	4,92	Centrale	Discreto	
	Soffitta	73,00	0,2	14,6	Nord	Discreto	
	Stalla	9,60	0,3	2,88	===	Discreto	
	Stalla	11,50	0,3	3,45	===	Discreto	
	Stalla	12,55	0,3	3,765	===	Discreto	
	Fondo/Garage	25,50	0,6	15,3	===	Discreto	
	Corte esclusiva	4040	0,05	202,0		Buono	
	TOTALE	429,60		482,78	ABITAZIONE ed ACCES		
	B. DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' SU TERRENI AGRICOLI, siti in						
	COMUNE DI PERUGIA, Località COLLE UMBERTO, STRADA SAN						
	GIOVANNI DI PRUGNETO.						
	I terreni con destinazione agricola e giacitura collinare,						
	sono coltivati prevalentemente a seminativo ed hanno una						
	superficie totale di Ha 00.19.20.						

Firmato Da: DONATELLA MONACELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2e25996724349c32429c6cd5d597d43



Il fondo risulta completamente recintato da paletti in ferro e rete metallica ed è adiacente alla corte esclusiva del fabbricato dalla quale si accede.

(Vedi ALLEGATO 4 - Documentazione Fotografica 35-36).

I dati per le valutazioni sono stati rilevati dalle visure catastali:

FG.	PART.	QUALITA'	SUPERFICIE	RED. DOM.	RED. AGR.
64	33	SEMINATIVO	00.04.00	€ 1,86	€ 1,96
64	34	SEMINATIVO	00.08.20	€ 3,81	€ 4,02
64	96	SEMINAT. ARBOR.	00.05.20	€ 2,42	€ 2,55
64	104	SEMINATIVO	00.01.80	€ 0,84	€ 0,88

Superficie totale mq. 1.920, Reddito Dominicale € 8,93 ed Agrario € 9,41.

Come descritto dettagliatamente nel capitolo precedente, gli immobili da un punto di vista urbanistico presenta le seguenti diffomità: allo stato attuale, al piano terra, sono state eseguite delle tramezzature in cartongesso che delimitano il W.C. nel locale destinato a fondo.

Per quanto riguarda le opere di manutenzione straordinaria eseguite senza alcun titolo abilitativo, la valutazione di sanabilità è espressa sulla scorta di un esame visivo e geometrico apparente. Resta inteso che la formale sanabilità, sia urbanistica che sismica, rimarrà subordinata all'esito delle verifiche documentali storiche e strutturali che il professionista incaricato dovrà eseguire in fase di



progettazione della sanatoria medesima.

Per quanto sopra riportato il fabbricato risulta legittimato in quanto costruito in data antecedente al 20/09/1957, ma parzialmente difforme ed è sanabile con la presentazione di un Progetto in Sanatoria ai dell'art 36 D.P.R. 380/2001.

Il fabbricato destinato a fondo (garage) completamente interrato, realizzato in epoca successiva al certificato di abitabilità del 1957, ma che risulta nella planimetria catastale del 2001; a giudizio della sottoscritta è da ritenersi non legittimato.

I due fabbricati precari non presenti né nell'agibilità del 1957 né nella planimetria catastale del 2001 a giudizio della sottoscritta sono da ritenersi non legittimati e pertanto abusivi.

Da un punto di vista catastale, allo stato attuale le difformità riscontrate rispetto alle planimetrie catastali depositate all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Perugia, sono la realizzazione delle tramezzature del W.C. al piano terra e l'inserimento della soffitta piano secondo. Pertanto, sarà necessaria una variazione catastale DOCFA per allineare le stesse alla reale conformazione dello stato dei luoghi.

11. VERIFICA TITOLI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO.

I beni oggetto di pignoramento non risulta gravato dai titoli di cui all'oggetto.



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

Come dichiarato dall'esecutato, non ci sono attualmente spese annue di gestione e manutenzione o spese straordinarie già preventivate.

Gli immobili non si configurano come condominio.

14. CRITERI DI STIMA E STIMA DEI BENI PIGNORATI

Il C.T.U. ritiene di poter determinare il valore venale degli immobili, adottando il criterio della "stima comparativa (parametro adottato il mq)", raffrontando i beni in esame con altri immobili simili, ubicati nelle zone ed oggetto di compravendita e di recenti valutazioni.

A tal fine sono state analizzate:

15. Le offerte di immobili in vendita sul territorio simili a quelli in oggetto;

16. Il listino dei prezzi degli immobili pubblicato dalla Camera di Commercio di Perugia (Borsa Immobiliare dell'Umbria) riferito al Primo Trimestre 2026;

17. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) a cura dell'Agenzia del Territorio;

sulla base dei quali è stato possibile definire una "forbice" di valori possibili, tra minimo e massimo.

Come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto il metro quadro (mq) riferito alla **superficie**



commerciale come definita dalla Norma ex UNI 11932/2024
(Superficie Convenzionale vendibile).

In considerazione del fatto che l'immobile si presenta
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:

**13.1.a DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' SU FABBRICATO DI CIVILE
ABITAZIONE CON ANNESSI E CORTE ESCLUSIVA, sito in COMUNE DI
PERUGIA, Località COLLE UMBERTO, STRADA SAN GIOVANNI DI
PRUGNETO n. 9., DI CUI ALLA "LETTERA A", distinto al catasto
fabbricati al foglio 60 con la particella 30.**

Superf. Commerciale con destinazione abitativa 482,78 mq

482,78 x 600,00€/mq = 289.668,00 €

Considerato quanto sopra esposto nonché l'attuale situazione
in cui si presentano gli immobili, si ritiene necessario:

- demolizione annessi precari - 2.000,00 €
- Abbattimento forfettario del 20% per l'assenza di
garanzia per vizi occulti, l'onere della sanatoria edilizia ex
art. 36, le regolarizzazioni catastali e l'eventuale
rimozione/adeguamento del garage interrato privo di
documentazione comunale - € 57.933,60 €

SUB TOTALE 229.734,40 €

**13.1.b DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' SU TERRENI AGRICOLI, siti
in COMUNE DI PERUGIA, Località COLLE UMBERTO, STRADA SAN**



GIOVANNI DI PRUGNETO, DI CUI ALLA "LETTERA B", distinti al catasto terreni al foglio 64 con le particelle 33 - 34 96 - 104.

Totale Superficie Terreno agricolo :

$1.920 \text{ mq} \times 3,00 \text{ €/mq} = 5.760,00 \text{ €}$

TOTALE LOTTO 1 235.494,40 €

Con riferimento a quanto sopra determinate, si può stabilire che il valore arrotondato pari a € 235.000,00 (duecentotrentacinquemila/00) rappresenta il prezzo base d'asta attribuito al LOTTO 1 che verrà indicato nel bando di vendita.

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

Non ci sono quote indivise sui beni pignorati.

La sottoscritta CTU ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata, rassegna la propria relazione peritale composta da n. 36 pagine (1 facciata) dattiloscritte con mezzi informatici oltre allegati.

Gualdo Tadino , 25/05/2026

Il CTU

Geom. Donatella Monacelli



DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

- **ALLEGATO 1:** Nomina C.T.U. - Accettazione incarico - (pag. n. 11);
- **ALLEGATO 2:** Lettera inizio operazioni peritali, Verbale operazioni peritali(pag. n. 5);
- **ALLEGATO 3:** Visura Catastale Attuale - Planimetria Catastale
- Estratto di mappa (pag. n. 7);
- **ALLEGATO 4:** Planimetria con individuazione foto -
Documentazione Fotografica (pag. n.22);
- **ALLEGATO 5:** Visure Storiche - Copie Atti di Provenienza e
nota di Trascrizione Ultimo atto nel ventennio (pag. n.34);
- **ALLEGATO 6:** Visure Ipotecarie (pag. n. 27);
- **ALLEGATO 7:** Titoli Regolarità Urbanistica (pag. n. 2);
- **ALLEGATO 8:** Certificato di destinazione urbanistica terreni
(pag. n. 4)
- **ALLEGATO 9:** Certificato di residenza eseguiti (pag. n. 4);

