

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

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

QUESITI

*“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 inadeguati.*

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 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;

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 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);

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 procedente;

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 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.

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, 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.);

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;

proceda 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;

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

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 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 procedenti 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 informatici e teletrasmessi 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 Esecutati 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 Affricani, presso il bene sito in Passignano sul Trasimeno (PG), Via Alessandro Fabbroni civico 6.

Si raggiungeva il fabbricato ma, vista l'assenza degli esecutati, 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 esecutati.

Sempre durante le operazioni peritali, lo scrivente parlava con una vicina dalla quale otteneva il numero di telefono dell'esecutato e 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 Passignano sul Trasimeno - Catasto Fabbricati						
Intestati: C. ...						
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Superficie totale	Rendita €
24	261	5	A 7	6,5 vani	Mq. 123	604,25
Comune di Passignano sul Trasimeno - Catasto Terreni						
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Superficie	Rendita €
24	261	-	Ente urbano	-	Mq. 6995	-

Di quanto sopra si rimanda alle visure catastali allegate alla presente al numero 2.

I predetti beni confinano con: C. ...
...a, 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.

Per quanto concerne il capitolo 3, 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 esecutati** e

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. 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);

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

C. 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).

Per quanto concerne il capitolo 6 lo scrivente riferisce che
sulle unità immobiliari oggetto di pignoramento:

- Non sussistono spese condominiali;
- non sussistono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- non sussistono a carico degli esecutati 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 comunione 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 _____

_____ 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. Sciarra Marco Ottaviano, Notaio in Perugia, del 24/04/2007 rep.186902, trascritto presso l'Agenzia del

Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il

29/08/2024 al n. 18235 di formalità; favore:  nata

in Svizz.  per i diritti di 1/8 di piena proprietà,

ita a Passignano Sul Trasimeno (PG) il

1.  per i diritti di 1/8 di piena proprietà; contro:

a Passignano Sul Trasimeno (PG) i

2.  003 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  1990

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               

immobili in oggetto, nel corso dell'ultimo ventennio ed oltre, è stata la seguente:

- Comune di Passignano sul Trasimeno, Prot. 1130 del 28/01/2009;
- Comune di Passignano sul Trasimeno, Prot. 1130 del 28/01/2009;
- Comune di Passignano sul Trasimeno, Prot. 1130 del 28/01/2009, 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 Umbertide - 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 maggiore consistenza, che si sviluppa su tre livelli fuori terra, sito in Passignano sul Trasimeno (PG), Via Alessandro Fabbri 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'immobile residenziale 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.

UNITA' IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE UBICATA APASSIGNANO SUL TRASIMENO, VIA ALESSANDRO FABBRONI N. 6
FOGLIO 24, PARTICELLA 261, SUBALTERNO 6
CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILE E COMMERCIALE

Vano n.	Foglio	Particella	Subalterno	Piano	Locale	Superficie netta (mq.)	Coefficiente	Superficie commerciale	Altezza utile media (m.)	Esposizione	Manutenzione
1	24	261	5	Secondo	Ingresso-pranco-scoppione	45,82	1,00	45,82	3,10	Sub-ovest	Ottima
2	24	261	5	Secondo	Cucina	18,05	1,00	18,05	3,10	Ovest	Ottima
3	24	261	5	Secondo	Diniego	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	7,50	1,00	7,50	3,10	Nord-est	Ottima
6	24	261	5	Secondo	Camera da letto	11,52	1,00	11,52	3,10	Est	Ottima
7	24	261	5	Secondo	Bagno	4,20	1,00	4,20	3,10	Interno	Ottima
8	24	261	5	Secondo	Bagno	5,60	1,00	5,60	3,10	Nord-est	Ottima
9	24	261	5	Secondo	Terrazzo	6,24	0,25	1,56	3,10	Sub-ovest	Ottima
-	24	261	5	-	Mura perimetrali e divisorio int.	-	-	8,38	-	-	-
Complessivamente						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.

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 (Fg. 24, Part. 261, Sub. 5) e
corte (Fg. 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

██████████ pari ad Euro 69.000,00; diritti di piena
proprietà per la quota di 1/2 in capo a ██████████

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 procedente (All. n.
17).

* * * * *

ELENCO ALLEGATI

- 1) Comunicazione inizio operazioni peritali
- 2) Visure catastali

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