

Perugia, 27 febbraio 2024

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 228/2023 R.G. Es.

UDIENZA: 16/04/2024

GIUDICE delle ESECUZIONI

Dott.ssa Sara Fioroni

PROMOSSA DA:

- Gaia SPV S.r.l. (procuratrice speciale Guber Banca S.p.A.)

CONTRO:

- , - --

## RELAZIONE DI STIMA

Allegati n. 13

L'Esperto Stimatore

e documentazione fotografica

Dott. Agr. Riccardo Trabalza



**DATI DEL C.T.U.**

Dott. Riccardo Trabalza, nato a Perugia il 08/06/1969 ed ivi residente, per la professione in Via dei Filosofi n. 41/A, iscritto all'ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n. 695.

**NOMINA DI INCARICO E GIURAMENTO**

Con ordinanza del 17 ottobre 2023 il Sig. Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Sara Fioroni nominava il soprascritto, il quale in data 18 ottobre 2023 ha depositato per via telematica accettazione dell'incarico assegnatogli.

**QUESITO**

*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., 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 dall'avvenuta accettazione 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 eseguiti;*

*- ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;*

*- ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura*



*condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso – oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione – vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico-edilizie, difformità catastali);*

*- a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:*

*a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*

*b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*

*c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

*d. eventuali cause in corso;*

*- ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore precedente;*

*- 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, della possibilità di sanatoria ai*



*sensi delle leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'art. 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'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 nel 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 l’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;



- *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 condizione 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 l'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; 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, autorizzando 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 GE, 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 data di scadenza dello 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 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 d.a. 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 del codice, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e 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.*

In data 21 ottobre 2023 il sottoscritto ha inviato all'esecutato per raccomandata A/R comunicazione di inizio operazioni peritali e di sopralluogo fissato per il giorno 7 novembre 2023, presso l'immobile oggetto di pignoramento ubicato in Comune di Magione, Frazione Agello, Via Trieste n. 21/C. La raccomandata è stata regolarmente ritirata.

Nella data stabilita il sottoscritto si è recato presso l'immobile pignorato dove, alla presenza dell'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia Sig. Fabio Affricani e del Sig. \_\_\_\_\_, si è proceduto all'ispezione generale e particolareggiata dei luoghi, provvedendo ad eseguire una ricognizione degli immobili, accompagnata da un'accurata documentazione fotografica (Allegato n. 1 – verbale di sopralluogo).



## **RISPOSTE AL QUESITO**

• Il bene oggetto di pignoramento è costituito dalla piena proprietà di una porzione di fabbricato residenziale plurifamiliare sito in Comune di Magione, Frazione Agello, Via Trieste n. 21C, composta da abitazione, fondo e garage.

Si evidenzia che la corte pertinenziale esclusiva non è oggetto di pignoramento (Allegato n. 2 – estratto di mappa, elaborato planimetrico, elenco subalterni). Sono inoltre compresi i diritti proporzionali sulle parti comuni, rappresentate dalla corte comune a tutti i subalterni della particella n. 830.

• L'appartamento confina con le unità immobiliari così censite al catasto fabbricati: part. n. 830 sub 13 e sub 2, catastalmente intestate a \_\_\_\_\_ ; part. n. 830 sub 10, catastalmente intestata a \_\_\_\_\_, stessa proprietà, spazi comuni, salvo altri. Il fondo ed

il garage confinano con le unità immobiliari così censite al catasto fabbricati: part. n. 830 sub 2, catastalmente intestate a \_\_\_\_\_ ; part. n. 830 sub 4, catastalmente intestata a \_\_\_\_\_,

part. n. 830 sub 5, catastalmente intestata a \_\_\_\_\_ ; stessa proprietà, spazi comuni, salvo altri.

### • Risultanze catastali

L'appartamento ed il fondo sono così censiti al C.F. del Comune di Magione:

- Foglio n. 84 – part. n. 830 – sub 16 – Cat. A/2 – Classe 3 – Consistenza 5,5 vani – Sup. totale 108 mq – Sup. totale escluse aree scoperte 105 mq – Rendita € 369,27.

Il garage è così censito al C.F. del Comune di Magione:



- Foglio n. 84 – part. n. 830 – sub 17 – Cat. C/6 – Classe 4 –  
Consistenza 14 mq – Sup. totale 17 mq – Rendita € 19,52.

Le parti comuni sono così censite al C.F. del Comune di Magione:

- Foglio n. 84 – part. n. 830 – sub 1 – Bene comune non censibile  
(corte) a tutti i subalterni della particella n. 830.

La corte pertinenziale esclusiva è così censita al C.F. del Comune di  
Magione:

- Foglio n. 84 – part. n. 834 – Cat. F/1 – Consistenza 131 mq.

- Foglio n. 84 – part. n. 840 – Cat. F/1 – Consistenza 20 mq.

(Allegato n. 3 – visure catastali)

Si ribadisce che la corte pertinenziale esclusiva non è oggetto di pignoramento  
e sono stati sopra riportati i dati catastali esclusivamente per permetterne la  
corretta individuazione.

• Sommara descrizione dei beni:

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati in Comune di Magione,  
Fraz. Agello, Via Trieste n. 21/C e distano circa 10 km dalla cittadina di  
Magione e circa 18 km dalla città di Perugia; trattasi di zona residenziale, a  
breve distanza dai principali servizi presenti nella frazione di Agello.  
L'accesso all'appartamento si ha direttamente dalla corte pertinenziale  
comune, tramite una scala esterna in muratura che conduce alla terrazza  
antistante l'ingresso; l'accesso al garage si ha direttamente dalla corte  
comune; al fondo, ubicato allo stesso livello dell'autorimessa, si accede da  
quest'ultima tramite una porta interna, o dall'appartamento sovrastante  
tramite una scala interna a chiocciola. Il fabbricato è stato realizzato in



cemento armato e presenta facciate intonacate e tinteggiate; il tetto è a falde inclinate con copertura in tegole e coppi. L'edificio si sviluppa su due livelli fuori terra ed uno seminterrato ed è costituito da quattro corpi affiancati posti a quote differenti, ciascuno ospitante al piano seminterrato le autorimesse e i fondi ed ai piani superiori gli appartamenti.

Le unità immobiliari oggetto della presente stima sono collocate nel corpo di testa posto a nord-ovest.

L'appartamento, posto al piano terra, è così composto: soggiorno-pranzo, disimpegno, bagno, ripostiglio, lavanderia, due camere e terrazzo; al piano seminterrato si trova l'autorimessa, il fondo ed un bagno.

Complessivamente il fabbricato si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

(Allegato n. 4 – planimetrie catastali)

• Titolo di proprietà e provenienza:

Le unità immobiliari, identificate al foglio n. 84 particella 830 subb 16 e 17, sono di pertinenza del sig. \_\_\_\_\_ per diritti di 1/1 della piena proprietà e gli sono pervenuti a mezzo di atto di compravendita redatto dal Notaio Grazia Cherubini in data 18/01/2008, rep. n. 15203, racc. n. 4576, trascritto a Perugia il 23/01/2008 ai nn. 2450/1459 (Allegato n. 5).

Di seguito si riportano anche le provenienze della corte pertinenziale esclusiva, al fine di permettere valutazioni in merito da parte degli organi della procedura, segnalando che la stessa non è stata oggetto di pignoramento.

L'unità immobiliare, identificata al foglio n. 84 particella n. 834, è di pertinenza del sig. \_\_\_\_\_ per diritti di 1/1 della piena proprietà e gli



è pervenuta a mezzo di atto di compravendita redatto dal Notaio Grazia Cherubini in data 18/01/2008, rep. n. 15203, racc. n. 4576, trascritto a Perugia il 23/01/2008 ai nn. 2450/1459.

L'unità immobiliare, identificata al foglio n. 84 particella n. 840, è di pertinenza del sig. \_\_\_\_\_, per diritti di 1/1 della piena proprietà e gli è pervenuta a mezzo di atto di compravendita redatto dal Notaio Mario Biavati in data 06/05/2009, rep. n. 21125.

Per le suddette unità immobiliari, non essendo state oggetto di pignoramento, non è stata prodotta la relativa relazione notarile.

- Occupazione dei beni:

I beni oggetto di pignoramento al momento del sopralluogo sono risultati nella disponibilità del sig. \_\_\_\_\_, che vi abita con il proprio nucleo familiare (Allegato n. 6 - certificato di stato di famiglia).

Il certificato di residenza storico, rilasciato dal Comune di Magione in data 01/12/2023, certifica che l'esecutato \_\_\_\_\_ risiede presso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento dal 07/03/2008 (Allegato n. 7).

Dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia è emerso che non risultano contratti di locazione e/o comodato relativamente alle unità immobiliari oggetto di pignoramento (Allegato n. 8).

- Formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente:

Nessuna.

- Formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati:



Secondo quanto riportato nella certificazione notarile redatta dal Notaio Dott.

Carmelo Candore in data 10/10/2023, i beni in oggetto risultano gravati da:

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Perugia di

Perugia il 23/01/2008 ai nn. 2451/542 derivante da concessione di mutuo

fondario per € 136.000,00 a favore di Monte dei Paschi di Siena S.p.A.;

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la l'Agenzia del

Territorio di Perugia di Perugia il 19/09/2023 ai nn. 25802/18555, contro

\_\_\_\_\_ , a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.;

A seguito dell'aggiornamento eseguito dallo scrivente in data 06/02/2024 non

sono emerse ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni gravanti sugli immobili in

oggetto, rispetto a quelle riportate nella relazione notarile depositata agli atti

(Allegato n. 9).

• Spese condominiali:

Per l'immobile in oggetto non è stato costituito un condominio.

• Proprietà nel ventennio:

Dalla consultazione della relazione notarile, redatta dal Notaio Dott. Carmelo

Candore in data 10/10/2023, è risultato che ante ventennio le unità

immobiliari pignorate erano di proprietà di Nello Casavecchia, nato a

Magione il 24/03/1930, che ne divenne proprietario giusti titoli anteriori al

ventennio.

Successivamente la società Euroedilizia S.r.l. divenne proprietaria per la

quota di 1/1 con atto di compravendita a rogito Notaio Nario Biavati del

19/11/2004, rep. n. 9747/5118, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di

Perugia in data 15/12/2004 ai numeri 38990/24010, per averlo acquistato da



Nello Casavecchia.

Con atto a rogito Notaio Grazia Cherubini del 18/01/2008, rep. n. 15203/4576, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Perugia il 23/01/2008, ai numeri 2450/1459, il sig. \_\_\_\_\_ ne divenne proprietario per la quota di 1/1 per averlo acquistato dalla società Euroedilizia S.r.l.

Si precisa che i mappali 830 subb 16 e 17 derivano da frazionamento e fusione del 26/05/2009, pratica n. PG0188516, dei mappali 830 subb 3 e 9, i quali derivano da nuova costituzione del 22/11/2007, pratica n. PG0551400; il mappale 830 del foglio 84 del CT deriva da frazionamento del 08/11/2007, pratica n. PG0531191, del mappale 785, il quale deriva da frazionamento del 12/12/2005, pratica n. PG0281240, del mappale 709.

- Verifica della regolarità edilizia, agibilità, sanabilità opere abusive e relativi costi:

A seguito delle indagini effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Magione per l'immobile in oggetto sono state reperite le seguenti autorizzazioni:

- Permesso di costruire n. PC/06/221, pratica n. P/05/192, del 18/10/2006, per realizzazione di un edificio di civile abitazione plurifamiliare (Allegato n. 10);
- Permesso di costruire n. PC/08/068, pratica n. P/07/323, del 04/04/2008, per variante al permesso di costruire PC/06/221 del 18/10/2006 (realizzazione di un edificio di civile abitazione plurifamiliare) (Allegato n. 11);



- Certificato di agibilità prot. n. 10401/08 del 03/12/2008 (Allegato n. 12);

- Denuncia di Inizio Attività n. D/09/037, prot. n. 8386 del 25/03/2009, per realizzazione di scala di collegamento tra il piano seminterrato e il piano terra e di bagno al piano al piano seminterrato (Allegato n. 13).

Lo stato di fatto delle unità immobiliari, verificato durante il sopralluogo, corrisponde alle planimetrie catastali e a quanto riportato nell'elaborato grafico fornito dall'ufficio tecnico del comune ed allegato alla DIA, sopra indicata.

• Dopo aver esaminato la consistenza e le caratteristiche dei beni colpiti dal pignoramento, il C.T.U. ritiene opportuno proporre la vendita in un unico lotto, precisamente:

**Piena proprietà di appartamento, posto al piano terra, di autorimessa e fondo, posti al piano seminterrato, sito in Comune di Magione, Fraz. Agello, Via Trieste n. 21C.**

**Sono inoltre compresi i diritti proporzionali sulle parti comuni, rappresentate dalla corte comune a tutti i subalterni della particella n. 830.**

**LOTTO UNICO: DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE:**

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte di una porzione di fabbricato residenziale plurifamiliare ubicato in Comune di Magione, Fraz. Agello, Via Trieste n. 21C. All'appartamento si accede tramite un portoncino blindato posto sul terrazzo, al quale, a sua volta, si accede dalla corte comune tramite una scala in muratura; l'unità immobiliare internamente è così





composta:

- soggiorno, disimpegno, bagno, lavanderia, due camere, vano scala in cui è presente la scala a chiocciola di collegamento con il piano seminterrato.

Al garage si accede direttamente dalla corte comune antistante tramite una porta basculante in metallo ed è costituito da un unico vano.

Il fondo ed il bagno, posti al piano seminterrato, sono internamente collegati con il garage e con l'appartamento sovrastante tramite una scala a chiocciola.

Le superfici nette dei locali, riassunte nella tabella sottostante, sono state rilevate a seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e sulla base della documentazione grafica disponibile (planimetrie di progetto e catastali). Per il computo della superficie commerciale sono stati seguiti i criteri dettati dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, che considerano:

- 100% delle superfici calpestabili;

- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;

- 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

| Locale                | Sup.netta mq ca. | Altezza interna m |
|-----------------------|------------------|-------------------|
| Soggiorno - Pranzo PT | 28,17            | 2,70              |
| Disimpegno PT         | 3,31             | 2,70              |
| Lavanderia PT         | 1,56             | 2,70              |
| Bagno PT              | 6,75             | 2,70              |
| Camera PT             | 14,76            | 2,70              |
| Camera PT             | 11,66            | 2,70              |



|  |  |       |                     |
|--|--|-------|---------------------|
|  |  |       |                     |
|  | Ripostiglio PT   | 1,65  | -                   |
|  | Vano scale PT  | 2,77  | -                   |
|  | Terrazzo PT  | 10,59 | -                   |
|  | Fondo PS   | 34,11 | 2,55 controsoffitto |
|  | Bagno PS   | 5,09  | 2,55 controsoffitto |
|  | Garage PS  | 14,70 | 2,55 controsoffitto |
|  | Corte esclusiva  | 151   | non pignorata       |
|  | Si ha quindi una superficie commerciale dell'appartamento e del fondo pari a mq 106,00 circa, considerando la superficie del terrazzo al 30%, quella dei locali al piano seminterrato al 50%.  |       |                     |
|  | Il garage ha una superficie commerciale di 16 mq circa.  |       |                     |
|  | Per quanto riguarda le finiture interne, l'abitazione presenta pareti tinteggiate, pavimenti in gres porcellanato nella zona giorno ed in parquet nella zona notte, pavimenti e rivestimenti del bagno in piastrelle di ceramica. Gli infissi sono in legno, provvisti di vetrocamera e persiane in legno. Le porte interne sono in legno. |       |                     |
|  | Il fondo presenta pareti intonacate e tinteggiate, pavimento in parquet, finestra in legno ed è presente un camino in muratura; il bagno ha il pavimento e parte delle pareti rivestite in lastre di marmo. Si segnala che il vano con destinazione sia catastale che urbanistica a fondo è attualmente adibito a soggiorno-cucina.        |       |                     |
|  | L'appartamento è dotato dei seguenti impianti:   |       |                     |
|  | – Idrico: con condutture incassate sotto traccia eroganti acqua fredda e calda prodotta dalla caldaia a metano, posta esternamente in corrispondenza   |       |                     |
|  |  |       |                     |



del muro confinante con la corte esclusiva;

– Elettrico: sottotraccia;

– Termico: autonomo, con corpi scaldanti metallici.

Il fondo è dotato impianto elettrico, impianto idrico ed il riscaldamento avviene tramite una stufa a pellet.

L'appartamento è inoltre provvisto di una corte esclusiva di mq 151 circa, adibita a giardino; la stessa, come già evidenziato in precedenza, non è stata oggetto di pignoramento. Alla corte si accede dalle porte finestre presenti nelle due camere ed è interamente recintata e priva di accessi dall'esterno. La stessa non è separabile dall'appartamento e costituisce un'unica unità immobiliare con quest'ultimo.

Si precisa che nell'atto di provenienza, con cui sono pervenute le unità immobiliari oggetto di valutazione era ricompresa anche la particella n. 834, di superficie pari a mq 131 e corrispondente ad una porzione del giardino esclusivo; l'altra porzione di mq 20 è stata acquistata dal sig.

con successivo atto a rogito Notaio Paolo Biavati del 06.05.2009. Quanto al detto giardino esclusivo si rimanda, per maggiore dettaglio, alle foto nn. 22,23,24,25,26 della documentazione fotografica allegata.

Complessivamente il fabbricato si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

• **Criterio estimativo adottato e valutazione dei beni**

Vista la natura e lo scopo della presente stima, lo scrivente ha reputato idoneo valutare il bene in oggetto secondo l'aspetto economico del "valore di mercato" determinato mediante stima per confronto diretto o comparativa.



Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:

1. Esistenza nel mercato della zona di immobili simili a quello in oggetto;
2. Presenza di valori di mercato noti e recenti;
3. Esistenza di un parametro di confronto, sia tecnico che economico.

Al fine di avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, lo scrivente ha effettuato un'indagine presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, volta al reperimento di prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica. Sono stati inoltre analizzati i dati di prezzo rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto prendendo in considerazione ogni altro elemento che può influire in positivo o in negativo su esso, in particolar modo:

- posizione logistica dell'immobile;
- consistenza, qualità, destinazione d'uso;
- anno di costruzione/ristrutturazione;
- impianti ed accessori presenti (o assenti);
- stato di conservazione e manutenzione;
- conformità alle norme edilizie;
- disponibilità del bene, libero o meno;
- valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- fattori contingenti che influiscono sulla valutazione.

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile infine definire un



sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima. Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel **metro quadrato**.

Trattandosi di rilievi e calcoli sommari che fanno esplicito riferimento alle superfici riportate nelle visure e nelle planimetrie catastali, e solo in parte verificate in loco, la valutazione dei beni è comunque da intendersi a corpo e non a misura.

- **Determinazione del valore**

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato, attenendosi al principio di ordinarietà e concretezza che contraddistingue l'attività dello stimatore, nella valutazione che segue, si terrà conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale.

In considerazione della finalità del presente elaborato peritale, si è tenuto conto dell'andamento delle vendite giudiziali tramite aste tenutesi presso il Tribunale di Perugia per pervenire ad una valutazione più rispondente alla specificità del caso che deve tenere anche in debito conto dell'assenza di garanzia per vizi.

**PROCEDENDO ALLO SVILUPPO DEI CONTEGGI, SI OTTIENE:**

➤ Appartamento e fondo

Mq 106,00 x €/mq 900,00 = € 95.400,00

➤ Garage

Mq 16 x €/mq 400,00 = € 6.400,00

Sommano € 101.800,00

Con riferimento alla cifra sopra determinata, si può stabilire che il valore pari



ad € 102.000,00 (Euro Centoduemila/00) rappresenta il prezzo base d'asta attribuito al lotto in oggetto, che verrà indicato nel bando di vendita.

### **SIGNIFICAZIONI**

Lo scrivente ribadisce che nella valutazione sopra espressa non è ricompreso il valore della corte esclusiva adibita a giardino, in quanto non oggetto di pignoramento. La vendita delle unità immobiliari pignorate e quindi valutate non è allo stato possibile senza estendere il pignoramento anche alla corte esclusiva in quanto trattasi di porzioni immobiliari non scindibili.

Di seguito si riporta anche la valutazione della corte esclusiva, anche se non pignorata, per facilitare le valutazioni in merito:

Per la determinazione della superficie commerciale si seguono i criteri dettati dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, da cui deriva una superficie pari mq 13 ca, da porre a base del calcolo per la determinazione del valore.

➤ Corte pertinenziale esclusiva (giardino):

Mq 13,00 x €/mq 900,00 = € 11.700,00

### **RIEPILOGO DEI DATI DI RELAZIONE**

- 22 PAGINE ELABORATE AL COMPUTER
- 13 ALLEGATI
- 26 FOTOGRAFIE A COLORI

Perugia, 27 febbraio 2024

L'Esperto Stimatore

Dott. Agr. Riccardo Trabalza

