

**TRIBUNALE DI PERUGIA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare**

**RG 257/2018**

**Riunita con RG 241/20 e RG 7/21**

**promossa da**

**DO VALUE SPA**

**contro**

**OMISSIS**

**Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Elena Stramaccioni**

**RAPPORTO DI STIMA  
DEL COMPENDIO IMMOBILIARE AFFERENTE  
ALLE PROCEDURE RG 241/20 E 7/21 RIUNITE  
ALLA RG 257/18**

Esperto incaricato: Dott. Massimo Moncelli

---



Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Elena Stramaccioni

Con provvedimento del 29/03/2022 la S.V.I. nominava quale esperto per la stima degli immobili pignorati il sottoscritto Dott. Massimo Moncelli, libero professionista e valutatore immobiliare certificato ai sensi della norma UNI 11588:2014 iscritto all'Albo dei Consulenti tecnici con invito a sottoscrivere il verbale di giuramento ed inoltrarlo telematicamente entro dieci giorni.

Nei termini assegnati il sottoscritto consulente tecnico prestava giuramento e quindi riceveva il quesito di rito. Il Giudice dell'Esecuzione concedeva termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle conclusioni alle parti.

### **OPERAZIONI PERITALI**

A seguito del conferimento dell'incarico il sottoscritto svolgeva operazioni preliminari agli accessi in loco, al fine di acquisire la sufficiente documentazione tecnico economica e di seguito disponeva un sopralluogo per il giorno 22/4/2022, nel corso del quale effettuavo rilievi metrici e fotografici necessari per rispondere al quesito. Successivamente si procedeva ad un ulteriore accesso in data 3 settembre 2022 al fine di verificare alcune situazioni di tipo urbanistico.

Durante l'incarico venivano svolti i necessari accertamenti urbanistici mediante richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Perugia e quindi le relative ricerche di mercato, ultimate le quali si procedeva alla chiusura delle operazioni peritali con la stesura del presente rapporto di stima e relazione.



**Controllo documenti depositati ex art. 567 C.P.C.**

In ottemperanza al quesito ricevuto dalla SVI ho effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 del c.p.c. la quale risultava completa con la presenza delle certificazioni notarili attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, rilasciate in data 25/02/2021 dal Dott. Gigino Rollo, notaio con studio in Novoli (Le) e in data 14/01/2021 dal Dott. Giuseppe Brunelli, Notaio con studio in Perugia..

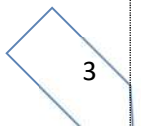
**Elenco dei beni pignorati**

Beni immobili di proprietà di OMISSIS censiti nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Perugia al Fg. n. 179, particelle nr:

- 7 sub 18, Categoria A/2, classe 5, vani 8,5 – p. T/2/3, rendita € 658,48
- 7 sub 19, Categoria A/2, classe 5, vani 8 – p. T/1, rendita € 619,75
- 7 sub 15, Categoria C/6, classe 6, cons. mq 32 – p. T/, rendita € 48,34
- 2674 sub 2, Categoria C/6, classe 5, cons. mq 221 – p. T, rendita € 278,89

Beni immobili di proprietà di OMISSIS per i diritti di 3/6 censiti nel Catasto dei Terreni del Comune di Perugia al Fg. n. 179, particelle nr:

- 2675, area urbana,
- 294, seminativo, cons. mq 300, R.D. € 2,09 R.A. € 1,63
- 296, area rurale, cons. Mq 220



→ 298, seminativo arb, cons. mq 40 R.D. € 0,28 R.A. € 0,22

→ 299, seminativo arb., cons. mq 25, R.D. € 0,17 R.A. € 0,14

→ 313, seminativo arb, cons. mq 180, R.D. € 1,25 R.A. € 0,98

Beni immobili di proprietà di OMISSIS censiti nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Perugia al Fg. n. 179, particelle nr:

→ Fg. 178 part. 765 sub 2, Categoria C/6, classe 4, mq 44 - p. 1S rendita € 56,81

→ Fg. 178 part. 765 sub 4, Categoria A/7, classe 4, vani 6 - p. 1S/T/1 rendita € 557,77

Competono alle sopradescritte unità immobiliari i diritti pro quota sul bene comune non censibile indicato in catasto fabbricati al:

Fg 178 particella 765 sub 1, PT, rampa, autorimesse, corte, piscina e locali piscina (in comune fra i sub 2-3-4-6 della particella n. 765)

### **Divisione in lotti dei beni pignorati**

In esito di un attento studio degli atti di Causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali con riguardo ai rilievi tecnici e alle verifiche urbanistiche-catastali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dalla S.V.I., lo scrivente ritiene si possa procedere alla vendita in un due lotti riassumendo di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.



**LOTTO 1 (già valutato con precedente relazione agli atti)**

Beni immobili di proprietà di OMISSIS censiti nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Perugia al Fg. n. 179, particelle nr:

- 7 sub 18, Categoria A/2, classe 5, vani 8,5 – p. T/2/3, rendita € 658,48
- 7 sub 19, Categoria A/2, classe 5, vani 8 – p. T/1, rendita € 619,75
- 7 sub 15, Categoria C/6, classe 6, cons. mq 32 – p. T/, rendita € 48,34
- 2674 sub 2, Categoria C/6, classe 5, cons. mq 221 – p. T, rendita € 278,89

Beni immobili di proprietà di OMISSIS per i diritti di 3/6 censiti nel Catasto dei Terreni del Comune di Perugia al Fg. n. 179, particelle nr:

- 2675, area urbana,
- 294, seminativo, cons. mq 300, R.D. € 2,09 R.A. € 1,63
- 296, area rurale, cons. Mq 220
- 298, seminativo arb, cons. mq 40 R.D. € 0,28 R.A. € 0,22
- 299, seminativo arb., cons. mq 25, R.D. € 0,17 R.A. € 0,14
- 313, seminativo arb, cons. mq 180, R.D. € 1,25 R.A. € 0,98



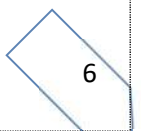
**LOTTO N. 2**

Beni immobili di proprietà di OMISSIS censiti nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Perugia al Fg. n. 179, particelle nr:

- Fg. 178 part. 765 sub 2, Categoria C/6, classe 4, mq 44 - p. 1S rendita € 56,81
- Fg. 178 part. 765 sub 4, Categoria A/7, classe 4, vani 6 - p. 1S/T/1 rendita € 557,77

Competono alle sopradescritte unità immobiliari i diritti pro quota sul bene comune non censibile indicato in catasto fabbricati al:

Fg 178 particella 765 sub 1, PT, rampa, autorimesse, corte, piscina e locali piscina (in comune fra i sub 2-3-4-6 della particella n. 765)



**LOTTO N. 1**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

**1.1 Ubicazione**

Il bene oggetto di stima è ubicato, in Località Villa Pitignano, Via della Fornace n. 10 in Comune di Perugia.



## 1.2 Identificazione catastale

Bene immobile di proprietà di **OMISSIS** (per i diritti di piena proprietà) censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Perugia al:

Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Ubicazione	Rendita
179	7	15	cat. C/6	6	26 mq	PERUGIA (PG) VIA DELLA VECCHIA FORNACE, 10 Piano T	Euro:48,34
179	2674	2	cat. C/6	5	180 mq	PERUGIA (PG) VIA DELLA VECCHIA FORNACE, 10 Piano T-1	Euro:278,89
179	7	19	cat. A/2	5	8 vani	PERUGIA (PG) VIA DELLA VECCHIA FORNACE, 10 Piano T-1	Euro:619,75
179	7	18	cat. A/2	5	8,5 vani	PERUGIA (PG) VIA DELLA VECCHIA FORNACE, 10 Piano T-2 - 3	Euro:658,48

## 1.3 Coerenze

Il bene oggetto di stima confina, da Nord verso sud in senso orario, con: part 940, part 2673, part. 2672, strada comunale, ferrovia

## 2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

### 2.1 Estremi dell'atto di pignoramento

L'atto di pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 29/10/2018 ai nn 26275/18254 di formalità a favore di UNICREDIT S.p.A. con sede in Milano per la quota di 1/1 (intera quota del diritto di proprietà) contrc **OMISSIS** , a seguito di atto n. 3250 del 6/7/2018

Il pignoramento grava sui beni oggetto di esecuzione.





### 2.1.2 Conformità dei dati catastali con il pignoramento

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento

### 2.1.3 Descrizione del contesto di zona

<i>Caratteristiche zona:</i>	in zona periferica di frazione, a traffico limitato
<i>Servizi della zona:</i>	La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
<i>Caratteristiche zone limitrofe:</i>	Prevalentemente residenziali
<i>Collegamenti pubblici</i>	Ferrovia (km 11,9); aeroporto (km 11).

### 2.2 Descrizione immobiliare



Si procede alla descrizione delle varie U.I. suddivise per blocco omogeneo come da seguente schema:

- A) Appartamento part. 7 sub 18
- B) Appartamento con garage part 7 sub 19 e 15
- C) Magazzino part. 2674 sub 2



**A) APPARTAMENTO part. 7 sub 18**



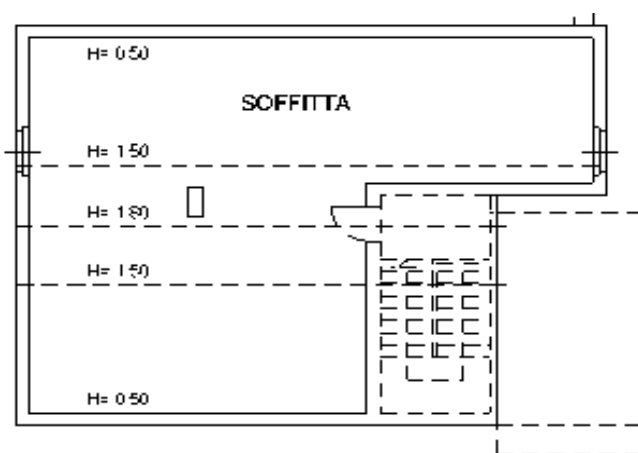
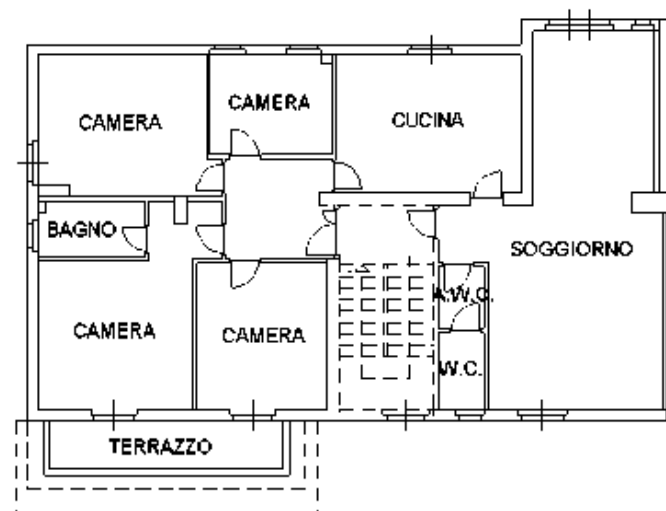
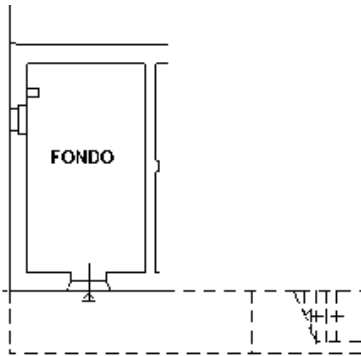
Unità immobiliare elevata su tre piani (P.T - 1<sup>^</sup>-3<sup>^</sup>) destinata a civile abitazione, con accesso da corte comune che si apre su Via della Vecchia Fornace n. 41.

Il fabbricato, edificato presumibilmente nei primi anni 60 del secolo con struttura portante in muratura di mattoni e conci, presenta facciate esterne intonacate con inserti di pietra e mattoni facciavista.

L'ingresso all'appartamento avviene direttamente tramite scala interna, che serve anche l'altra u.i. pignorata, e, limitatamente al fondo, direttamente dal piano terra.



Il cortile antistante l'abitazione presenta fondo in stabilizzato di cavo e breccia e risulta recintato con rete metallica e cancello pedonale e carrabile.



L'appartamento è ubicato al 2<sup>^</sup> piano del fabbricato e dispone di fondo al piano terra e soffitta.

Internamente è suddiviso in soggiorno con wc e antibagno, cucina, disimpegno, bagno e quattro camere da letto. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate; pavimenti parte in ceramica e parte in parquet di legno.

Riscaldamento a termosifone alimentato a gas.

E presente un camino nel vano cucina.

Al piano terra si trova il fondo, con altezza di ml. 2,15, su unico locale. La soffitta in realtà è un semplice sottotetto con altezza minima di ml 0,5 e altezza massima di ml 1,8; non sono presenti irfinite.



Documentazione fotografica dell'U.I.



(Soggiorno)



(Cucina)





(bagno)



←Wc

Disimpegno↗



(ingresso)





(camera)



(soffitta)

**Caratteristiche strutturali**

<b>Fondazioni</b>	<i>(Tipologia)</i> Non visibili	<i>(Condizioni)</i> Non verificabile	<i>(materiale)</i> Non verificabile
<b>Strutture verticali</b>	<i>(Tipologia)</i> muratura	<i>(materiale)</i> mista	<i>(Condizioni)</i> buone
<b>Solai</b>	<i>(Tipologia)</i> Struttura non visibile, presumibilmente in cls con laterizi		<i>(Condizioni)</i> buone



<b>Copertura</b>	<i>(Tipologia)</i> a falde con travi in cls tipo "varese" e tavelloni interposti	<i>(Condizioni)</i> sufficienti
------------------	---	------------------------------------

**Componenti edilizie e costruttive**

<b>Infissi esterni</b>	In legno con persiana	
<b>Infissi interni</b>	In legno	
<b>Manto di copertura</b>	<i>(materiale)</i> Tegole	<i>(condizioni):</i> buone
<b>Pareti esterne</b>	<i>(materiale)</i> Intonaco con tinteggio ed inserti faccia vista	<i>(condizioni):</i> buone
<b>Pavim. Interna:</b>	ceramica e parquet di legno	

**Impianti**

<b>Elettrico</b>	Impianto sottotraccia	
<b>Idrico</b>	<i>(alimentazione)</i> Acquedotto	<i>(rete di distribuzione)</i> Non visibile
	<i>(condizioni)</i> buone	
<b>Termico:</b>	termosifone	





**B) APPARTAMENTO part. 7 sub 19 e sub 15**



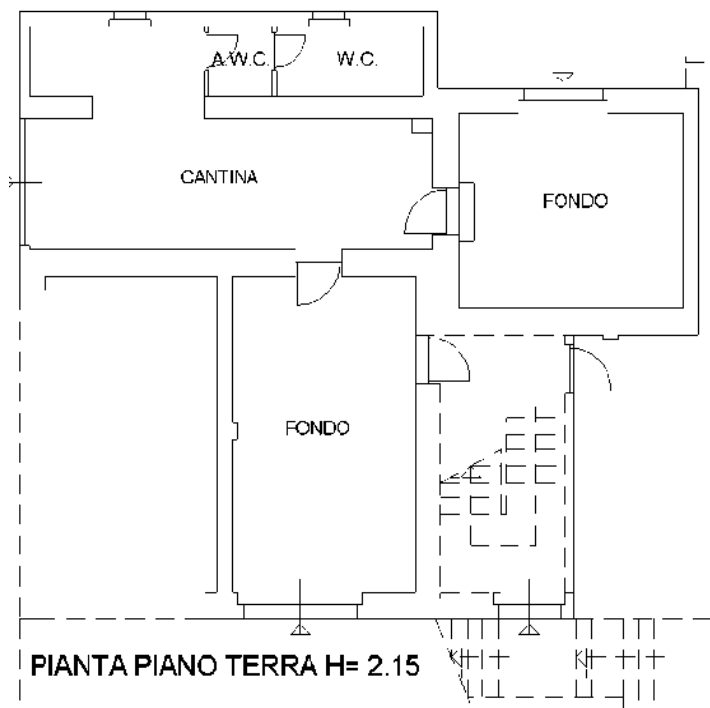
Unità immobiliare elevata su due piani (P.T - 1<sup>^</sup>) destinata a civile abitazione, con accesso da corte comune che si apre su Via della Vecchia Fornace n. 41.

Il fabbricato, edificato presumibilmente nei primi anni 60 del secolo con struttura portante in muratura di mattoni e conci, presenta facciate esterne intonacate con inserti di pietra e mattoni faccia vista.

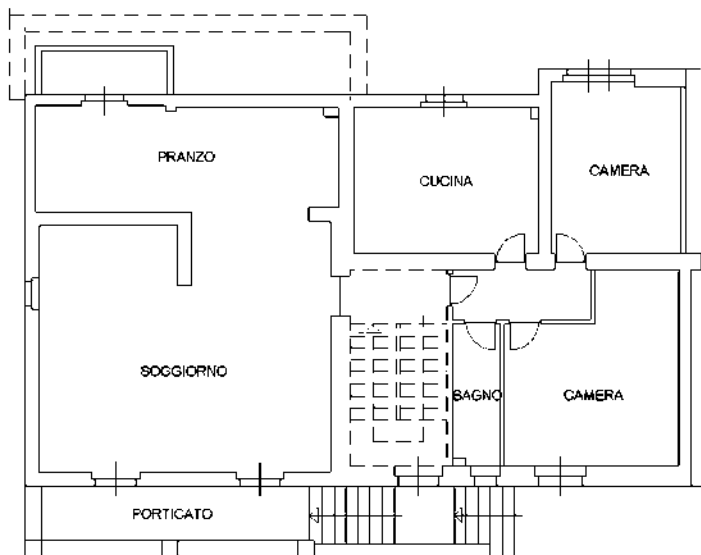
L'ingresso all'appartamento avviene direttamente tramite scala interna, che serve anche l'altra u.i. pignorata, e, limitatamente al fondo, direttamente dal piano terra.

Il cortile antistante l'abitazione presenta fondo in stabilizzato di cavo e breccia e risulta recintato con rete metallica e cancello pedonale e carrabile.





PIANTA PIANO TERRA H= 2.15



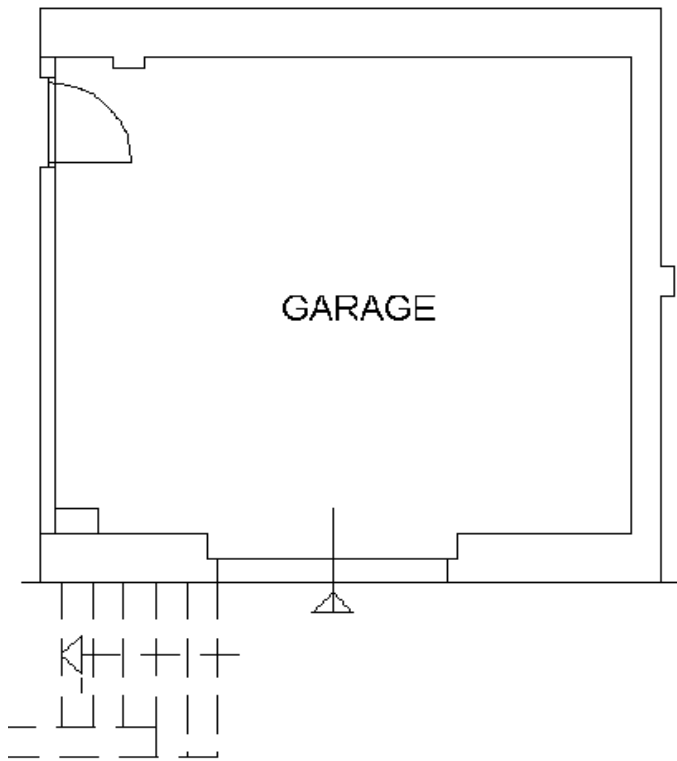
PIANTA PIANO PRIMO H= 2.70

L'appartamento è ubicato al piano terra e 1<sup>a</sup> del fabbricato con la seguente divisione interna: p.t. (h. ml 2,15) fondo, cantina con wc, fondo, scala di collegamento al piano superiore; piano 1 con accesso dal vano scala comune che da su due porzioni fra loro non internamente collegate. In particolare, sul lato sinistro troviamo il soggiorno/pranzo con porticato al quale si accede anche da scala esterna.

Sul lato destro l'appartamento è suddiviso in cucina, disimpegno, bagno e due camere.

Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate; pavimenti in ceramica, infissi in legno con persiana, riscaldamento a termosifone alimentato a gas.





E presente un camino nel soggiorno.

Al piano terra si trova il garage, con altezza di ml. 2,15 su unico locale collegato vano scala.

Le rifiniture dei locali al piano terra sono caratterizzate da pareti intonacate al civile e pavimenti in monocottura.

**Documentazione fotografica dell'U.I.**



(Soggiorno)





(Soggiorno)



(cucina)



(pranzo)





(Camera)



(camera)



(bagno)





(garage)



(fondo)



**Caratteristiche strutturali**

<b>Fondazioni</b>	<i>(Tipologia)</i> Non visibili	<i>(Condizioni)</i> Non verificabile	<i>(materiale)</i> Non verificabile
<b>Strutture verticali</b>	<i>(Tipologia)</i> muratura	<i>(materiale)</i> mista	<i>(Condizioni)</i> buone
<b>Solai</b>	<i>(Tipologia)</i> Struttura non visibile, presumibilmente in cls con laterizi		<i>(Condizioni)</i> buone
<b>Copertura</b>	<i>(Tipologia)</i> a falde con travi in cls tipo "varese" e tavelloni interposti		<i>(Condizioni)</i> sufficienti

**Componenti edilizie e costruttive**

<b>Infissi esterni</b>	In legno con persiana		
<b>Infissi interni</b>	In legno		
<b>Manto di copertura</b>	<i>(materiale)</i> Tegole	<i>(condizioni):</i> buone	
<b>Pareti esterne</b>	<i>(materiale)</i> Intonaco con tinteggio ed inserti faccia vista	<i>(condizioni):</i> buone	
<b>Pavim. Interna:</b>	ceramica e moncotture		

**Impianti**

<b>Elettrico</b>	Impianto sottotraccia		
<b>Idrico</b>	<i>(alimentazione)</i> Acquedotto	<i>(rete di distribuzione)</i> Non visibile	
	<i>(condizioni)</i> buone		



<b>Termico:</b>	termosifone
-----------------	-------------

**C) RIMESSA part. 2674 sub 2**



Unità immobiliare elevata su due piani (P.T - 1<sup>^</sup>) destinata ad autorimessa e magazzini, con accesso da corte comune che si apre su Via della Vecchia Fornace n. 41.

Il fabbricato, edificato presumibilmente nei primi anni 60 del

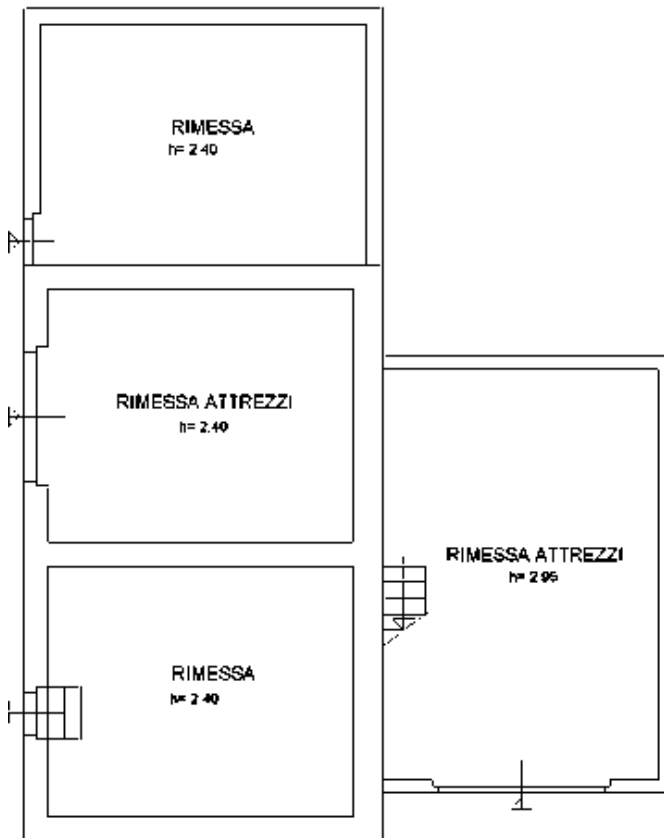


secolo con struttura portante in muratura di mattoni e conci, presenta facciate esterne intonacate e tinteggiate. L'ingresso avviene direttamente, tramite il cortile antistante il quale

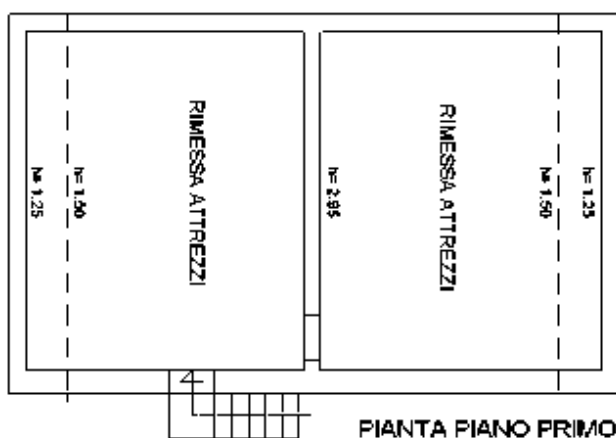




presenta fondo in stabilizzato di cava e breccia, recinzione con rete metallica e cancello pedonale e carrabile



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

Al piano terra il fabbricato risulta suddiviso in n. 4 locali, tutti con accesso autonomo. Le pareti non sono intonacate e gli impianti presenti sono precari.

Il piano 1<sup>^</sup> in realta sfrutta l'andamento del terreno e quindi si trova in parte in posizione rialzata e in parte al piano terra, con caratteristiche simili al precedente.

Il solaio interpiano è in travi di cls con laterizi mentre la copertura è realizzata con orditura in legno e tegole marsigliesi; il tutto in pessimo stato d'uso.

Nel complesso il fabbricato necessita di un generale intervento di ristrutturazione edilizia.



Documentazione fotografica dell'U.I.





**Caratteristiche strutturali**

<b>Fondazioni</b>	<i>(Tipologia)</i> Non visibili	<i>(Condizioni)</i> Non verificabile	<i>(materiale)</i> Non verificabile
<b>Strutture verticali</b>	<i>(Tipologia)</i> muratura	<i>(materiale)</i> mista	<i>(Condizioni)</i> mediocri
<b>Solai</b>	<i>(Tipologia)</i> Struttura mista, parte in cls e parte in legno		<i>(Condizioni)</i> mediocri
<b>Copertura</b>	<i>(Tipologia)</i> Con orditura in legno		<i>(Condizioni)</i> pessime

**Componenti edilizie e costruttive**

<b>Infissi esterni</b>	In metallo		
<b>Infissi interni</b>	assenti		
<b>Manto di copertura</b>	<i>(materiale)</i> Tegole	<i>(condizioni):</i> mediocri	
<b>Pareti esterne</b>	<i>(materiale)</i>	<i>(condizioni):</i>	



	Intonaco con tinteggio ed inserti faccia vista	buone
<b>Pavim. Interna:</b>	battuto di cemento e terra	

**Impianti**

<b>Elettrico</b>	Non a norma	
<b>Idrico</b>	<i>(alimentazione)</i>	<i>(rete di distribuzione)</i>
	Acquedotto	Non visibile
	<i>(condizioni)</i> da rifare	
<b>Termico:</b>	assente	

**D TERRENI**



Le particelle n. 294, 296, 298, 299, 313 sono di fatto la sede del tracciato stradale alternativo denominato "della fornace" di pertinenza comunale e pertanto non hanno valore di mercato; mentre la particella n. 2675 è una porzione della corte.

### **2.3 Misurazioni delle consistenze**

Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai dettati del Codice Definitorio dei Termini, realizzato dall'Agenzia del Territorio. Definiamo per consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura.

Nel caso in esame utilizziamo i seguenti concetti:

#### *Fabbricati - Superficie commerciale (superficie convenzionale vendibile)*

Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale, ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma: a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.

b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; c) delle quote percentuali delle superfici di pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

### **Calcolo consistenza Unità immobiliari**



**FABBRICATO A**

**Part. 7 sub 18 - abitazione**

	Tipologia superficie	Superficie mq	Altezza ml	coeff. Par.	superficie parametrata
Fondo – P.T.	S.E.L.	26,7	2,15	0,4	10,68
Appartamento – P. 2		144	2,70	1	144,0
Terrazzo – P. 1		7,86	//	0,25	1,96
Soffitta – P. 3		95,6	1,15	0,15	14,34
<b>Totale</b>					<b>170,98</b>

**FABBRICATO B**

**Part. 7 sub 19 - abitazione**

	Tipologia superficie	Superficie mq	Altezza ml	coeff. Par.	superficie parametrata
Fondi/cantine – P.T.	S.E.L.	88,20	2,15	0,4	35,28
Appartamento – P. 1		151,8	2,70	1	151,8
Terrazzo – P. 1		8,2	//	0,25	2,05
Porticato – P. 1		11,5	//	0,30	3,45
<b>Totale</b>					<b>192,58</b>

**Part. 7 sub 15 - garage**

	Tipologia superficie	Superficie mq	Altezza ml	coeff. Par.	superficie parametrata
garage	S.E.L.	32	2,15	0,4	12,8
<b>Totale</b>					<b>12,8</b>

**FABBRICATO C**

**Part. 2674 sub 2 - garage**

	Tipologia superficie	Superficie mq	Altezza ml	coeff. Par.	superficie parametrata
n. 3 locali P.T.	S.E.L.	103,0	2,40	0,8	82,4
n. 1 locale P.T.		44,5	2,95	1	44,5
n. 2 locale P. 1		71,0	2,1 (h.m)	0,7	49,7
<b>Totale</b>					<b>176,6</b>

**TERRENI D**



	Tipologia superficie	Superficie mq	coeff. Par.	superficie parametrata
Part. 2675	S.E.L.	116	1	116
Part. 294, 296, 298, 299, 313		765	0	0
<b>Totale</b>				<b>116</b>

### 3. RIEPILOGO CRONOLOGICO DELLA PROVENIENZA DEL BENE

#### 3.1 Provenienza Beni

**Attuale proprietario:** OMISSIS per i diritti di piena proprietà

Immobile pervenuto in forza di atto di divisione con atto a rogito Notaio Dott. Mario Biavati del 7/10/2013 rep. 30135/18879 trascritto a Perugia il 5/11/2013 ai nn 25181/di formalità

Dante causa:

**Precedenti proprietari:**

a) OMISSIS per i diritti di  $\frac{1}{4}$  della piena proprietà

OMISSIS per i diritti di  $\frac{1}{4}$  della piena proprietà

Immobile pervenuto per i diritti di  $\frac{1}{2}$  in successione legittima di OMISSIS deceduta a Perugia il 8/01/2012 con denuncia di successione n. 1788 vol. 9990 del 13/07/2012, trascritta a Perugia il 5/10/2012 ai nn 21942/16518 di formalità.

Non risulta trascritta l'accettazione di eredità

Dante causa: . OMISSIS



Immobile pervenuto per 1/2 in successione legittima di OMISSIS deceduto a Perugia il 16/07/2011 con denuncia di successione n. 1779 vol. 9990 del 13/07/2012, trascritta a Perugia il 5/10/2012 ai nn 21394/16510 di formalità.

Non risulta trascritta l'accettazione di eredità

Dante causa:

b) OMISSIS per i diritti di 1/4 della piena proprietà

OMISSIS per i diritti di 1/4 della piena proprietà

OMISSIS per i diritti di 1/2 della piena proprietà

Immobile pervenuto per 1/2 in successione legittima di OMISSIS deceduto a Perugia il 16/07/2011 con denuncia di successione n. 1779 vol. 9990 del 13/07/2012, trascritta a Perugia il 5/10/2012 ai nn 21394/16510 di formalità.

Non risulta trascritta l'accettazione di eredità

Dante causa: OMISSIS

**N.B.** Si dà atto che la part n. 7 con tipo mappale del 07/09/2012 protocollo n. PG0248787 in atti dal 07/09/2012 presentato il 28/08/2012 (n. 248787.2/2012) ha incamerato la part n 333 a seguito atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito a rogito Notaio Biavati Mario del 30/05/2012 rep. n. 27717/17151 trascritto il 4/6/2012 ai nn. 12262/9243, al favore del Comune

di Perugia, contro OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS cod.fisc. OMISSIS

e OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS cod.fisc. OMISSIS

Si evince dal quadro "d": "





- che il comune di Perugia in forza di determinazione dirigenziale qui allegata sotto la lettera "a" ha deliberato la declassificazione del tratto stradale vicinale denominato "della fornace" in Perugia località Villa Pitignano ed individuata al c.t. del comune di Perugia al foglio 179, particella 333 con restituzione dell'area ai frontisti;
- che la particella oggetto di sdemanializzazione risulta erroneamente allibrata al c.t. del comune di Perugia a nome dello stesso comune e ciò erroneamente in quanto le superfici destinate a strada sono solo gravate da vincolo di uso pubblico e mai acquisite in proprietà dal comune di Perugia per cui lo stesso comune nel prosieguo del presente atto, preciserà anche nei confronti di eventuali responsabilità verso terzi, la proprietà delle stesse sul principio di appartenenza al proprietario frontista;
- che sempre in esecuzione di detta determinazione dirigenziale è stato creato un nuovo tracciato stradale alternativo sempre denominato "della fornace" che andrà ad insistere sulle particelle nn. 294,296,298,299 e 313 del foglio 179 del catasto terreni del Comune di Perugia;
- Che il comune di Perugia intende con il presente atto dare esecuzione alla determinazione dirigenziale più volte citata e allegata; tutto ciò premesso le parti convenivano e stipulavano quanto segue.

Il comune di Perugia a mezzo del suo costituito rappresentante, in esecuzione della determinazione dirigenziale n.97 del 2 maggio 2012, dichiara cessato ogni vincolo di uso pubblico, non avendo alcun interesse sul tratto di strada vicinale di cui alle premesse e meglio appresso descritto e sul quale non intende vantare più alcun diritto sul seguente terreno, che



dovrà ritenersi pertanto libero da vincoli di natura pubblica: trattasi del terreno censito al c.t. del comune di Perugia al foglio 179, particella 333 di mq.360. detta area, già costituente il vecchio sedime stradale, a seguito del presente atto rientra nel possesso e disponibilità privato ed esclusivo dei signori OMISSIS e OMISSIS in parti uguali tra loro, in quanto proprietari dei terreni confinanti con i rispettivi tracciati stradali secondo quanto appreso convenuto, ciò in quanto le parti compreso il comune di Perugia, si riconoscono reciprocamente che il terreno su cui sussisteva il vincolo di uso pubblico a tracciato stradale e meglio indicato nella determinazione dirigenziale e non è mai stato di proprietà del comune di Perugia in quanto solo per mero errore di intestazione risulta intestato al comune di Perugia nella partita relitto stradale e precisamente relitto di strada pubblica. i signori OMISSIS e OMISSIS per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà, costituivano a favore del comune di Perugia che, accettava, servitù di passo e transito per uso pubblico sopra il seguente appezzamento di terreno adibito al nuovo tratto stradale, posto in comune di Perugia, località Villa Pitignano e censito al c.t. terreni del comune di Perugia meglio descritti nel quadro b.

La servitù di passo, transito e di uso pubblico è consentita con qualsiasi mezzo ed automezzo da parte di tutti gli utenti della comunità di Perugia e di qualunque altro utente che avesse ragione od opportunità di accedervi senza che i proprietari dei terreni asserviti possano nulla eccepire od opporvisi.

In particolare, la manutenzione ordinaria e straordinaria del tratto stradale gravata da servitù di passo, transito e di uso pubblico è a carico di tutti i frontisti salvo che il comune di Perugia, per



particolari esigenze o motivazioni, decida di concorrere in toto o pro-quota alla manutenzione della stessa."

**c) OMISSIS per i diritti della piena proprietà da epoca anteriore il ventennio**

In parte con atto a rogito Notar Mario Donati Guerrieri del 27/08/1977 rep. 134956 trascritto il 20/9/1977 ai nn 14102/10888 di formalità

Dante causa: OMISSIS e OMISSIS

In parte con atto a rogito Notar Mario Donati Guerrieri del 1/3/1978 trascritto il 30/03/1978 ai nn 5700/4566

Dante causa: OMISSIS

**STATO DI POSSESSO**

Al momento l'immobile presenta il seguente stato occupazionale:

Appartamento censito alla part. 7 sub 19: libero

Appartamento e garage censiti alla part 7 sub 15 e sub 18: risultano occupati dal Sig. OMISSIS

OMISSIS con contratto di locazione stipulato in data 15 aprile 2017, registrato a Perugia il 27 aprile 2017 al nr. 4524 di formalità. La locazione ha durata di anni 4 con scadenza al 15 aprile 2021 con tacito rinnovo qualora il locatore non comunichi al conduttore disdetta motivata del contratto ai sensi dell'art. 3 co. 1 della legge 9 dicembre 1998 n. 431, da inviare a mezzo lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.

Rimessa censita alla part. 2674 sub 2: libero



## 5.0 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### 5.1 Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura

- ✓ *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli //*
- ✓ *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale //*
- ✓ *Atti di asservimento urbanistico:*

**Servitù di passo e transito** costituita con atto a rogito del Notaio Dr Mario Biavati rep. 27717/17151 del 30/5/2012 trascritto il 4/6/2012 ai nn 9243/12262.

Grava su Fg 179 part.IIe n. 2675,294,296,298,299,313

### 5.2 Vincoli ed oneri giuridici eliminabili dalla procedura

#### **Iscrizioni:**

- a. **Ipoteca volontaria (Attiva)**, derivante da atto di mutuo fondiario iscritta a Perugia il 26/01/2015 ai numeri 1575/186 di formalità a favore di UNICREDIT Spa con sede in Roma (CF 00348170101) con atto a rogito Notaio Dr Mario Biavati del 23/01/2015 rep. 32208/20414.  
Ipoteca iscritta per € 760.000,00 – Capitale € 380.000,00  
Durata 10 anni  
Gravante sull'intero lotto



- b.** Ipoteca giudiziale (attiva) derivante da decreto ingiuntivo n. 656/2016 del 7/6/2018 iscritta a Perugia il 19/02/2019 al n. 516/4173 a favore di Casse di Risparmio dell'Umbria
- Capitale € 391.015,29
- Grava su Fg 179 part.Ile n. 2675,294,296,298,299,313

### **Pignoramenti**

**Pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 29/10/2018 ai nn 26275/18254 di formalità a favore di UNICREDIT S.p.A. per la quota di 1/1 (intera quota del diritto di proprietà) contro OMISSIS , a seguito di atto notificato in data n. 3250 del 06/07/2018

**Pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 4/2/2021 ai nn 2216/2934 di formalità a favore di PENELOPE SPV srl per la quota di 3/6 contro OMISSIS , a seguito di atto notificato in data n. 3810 del 28/12/20.

Grava su Fg 179 part.Ile n. 2675,294,296,298,299,313

## **6. VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE**

Non risulta costituito un condominio



## **7. VINCOLI DI NATURA DEMANIALE E USO CIVICO**

### **7.1 Vincoli demaniali**

Non sussistono vincoli demaniali.

### **7.2 Usi civici**

Il Comune di Perugia non ha mai effettuato la verifica demaniale ex L. 16 giugno 1927, n. 1766 e pertanto non è possibile determinare la reale presenza di diritti di uso civico.

## **8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA - CATASTALE**

### **8.1 Conformità urbanistico edilizia**

Immobile costruito in epoca anteriore l'anno 1967 e successivamente ristrutturato in conformità a permesso di costruire n. 589 del 28 luglio 2010

### **8.2 Conformità catastale**

La planimetria catastale è sostanzialmente conforme alla situazione attuale.

## **9. STIMA IMMOBILIARE**

### **9.1 Base della valutazione**

Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

### **9.2 Indagini di mercato**

L'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di stima, volta alla ricerca di altri beni immobili simili il cui prezzo potesse essere confrontato con il bene



immobile in oggetto, per determinarne il più probabile valore di stima, è stata condotta con riferimento al mercato immobiliare riguardante il settore e il bene immobile interessato, con il reperimento delle consistenze e dei prezzi di beni immobili analoghi a quello oggetto di stima, la loro catalogazione in una tabella di valori e la determinazione dei relativi prezzi unitari.

La formulazione del giudizio di stima avverrà successivamente attraverso un procedimento comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati nel campione (comparables), determinazione di un valore unitario e quantificazione del valore dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza (espressa in mq commerciali) per il valore unitario precedentemente individuato (espresso in €/mq);

Le indagini effettuate fanno riferimento ai seguenti due tipi di fonti:

- fonti indirette, rappresentate dai valori di mercato di immobili a destinazione terziaria riportate da osservatori e pubblicazioni specializzate;
- fonti dirette, rappresentate dai valori ricavati tramite interviste a qualificati operatori del settore immobiliare e dalle comunicazioni di offerta riportate in pubblicazioni specializzate

### **9.3 Dichiarazione dell'approccio di valutazione**

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il metodo del confronto, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.



La definizione di valore di mercato adottata è conforme agli standard internazionali ed europei fissati da IVSC (International Valuation Standards Committee), e contenuti nel Red Book dove il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione. I dati elementari assunti per la stima, sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà.

Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato, sia nelle zone in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche simili a quelli in oggetto.

A seguito dell'analisi di mercato si è adottato un procedimento di stima basato sul confronto previa normalizzazione dei prezzi.

Questo tipo di processo si basa sulla determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di relazione mediante il sistematico riconoscimento degli elementi di analogia e di diversità tra questo e i beni di riferimento.

Nella pratica, si è proceduto con l'individuazione di opportuni coefficienti di ponderazione che sono stati applicati ai vari comparables in confronto con il bene da stimare.





Tali coefficienti sono stati calcolati tenendo conto di:

- a. caratteristiche posizionali estrinseche;
- b. caratteristiche intrinseche.

Una volta ottenuto il coefficiente di ponderazione sintetico lo si è moltiplicato per il relativo prezzo del bene a cui fa riferimento. Dalla media di tutti i beni di confronto si è poi ricavato un valore medio unitario, che è stato poi moltiplicato per la consistenza totale del bene oggetto di stima.

### 9.4 Comparazioni esaminate

#### Beni immobili di recente compravendita

##### VIA LAOCOONTE 13



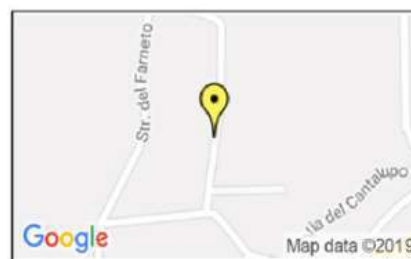
TIPOLOGIA: Appartamento	DATA VENDITA: 2018-02-22
METRATURA: 74	T.MERCATO: tra 3 e 6 mesi
LOCALI: 3	PREZZO m <sup>2</sup> : 1.034 €
CONDIZIONI: Buono	PREZZO INCARICO: 78.000 €
PIANO: 1	PREZZO VENDITA: 76.500€

##### VIA DEL MIMNERMO 6



TIPOLOGIA: Villa	DATA VENDITA: 2019-02-14
METRATURA: 264	T.MERCATO: più di 6 mesi
LOCALI: più di 5	PREZZO m <sup>2</sup> : 833 €
CONDIZIONI:	PREZZO INCARICO: 260.000 €
PIANO: /	PREZZO VENDITA: 220.000€

##### STRADA DEL FARNETO 11



TIPOLOGIA: Appartamento	DATA VENDITA: 2019-04-09
METRATURA: 113	T.MERCATO: tra 3 e 6 mesi
LOCALI: 3	PREZZO m <sup>2</sup> : 1.062 €
CONDIZIONI: Buono	PREZZO INCARICO: 120.000 €
PIANO: 1	PREZZO VENDITA: 120.000€



## Riepilogo comparazioni

n^	Indirizzo	Prezzo €/mq	Coeff. di comparazione	prezzo normalizzato €/mq
1	Via Laoconte	1.034,00	0,9	930,60
2	Via Mimnermo	833,00	1	833,00
3	Str. del Farneto	1.062	0,85	902,7
<b>Valore medio al mq di superficie</b>				<b>€ 888,76</b>
<b>Valore unitario adottato</b>				<b>€ 890,00</b>

Dall'esame del mercato si osserva che la presenza di nuove costruzioni in zona può influire negativamente sul prezzo dell'usato a causa della maggior scelta offerta.

Il tempo medio sul mercato libero, relativo al periodo mediamente necessario per la vendita è di 362 giorni e si riferisce al lasso di tempo in cui gli immobili restano offerti sui principali portali prima di essere alienati.

## 9.5 Conteggi di stima

Imm.	Destinazione	part. n	Sup. parametrata mq	€/mq	valore
A	Appartamento	7 sub 18	170,98	890	€ 152.172,20
B	Appartamento	7 sub 19	192,58	890	€ 171.396,20
	Garage	7 sub 15	12,8	890	€ 11.392,00
C	Rimessa	2674	176,6	250	€ 44.150,00
D	Terreni	2675	116	2	232,00
Sommano Valori					€ 379.342,40
<b>Valore di stima (arrotondato)</b>					<b>€ 379.000,00</b>



**LOTTO N. 2**

**10. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

**10.1 Ubicazione**

Il bene oggetto di stima è costituito da una porzione di villa, ubicata in Comune di Perugia, Strada di San Sebastiano, con accesso da strada interpodereale, e da un resede di terreno ubicato in Comune di Perugia, Loc. Villa Pitignano.



**10.2 Identificazione catastale**

**10.2.1 Bene A**

Bene immobile di proprietà del **OMISSIS** censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Perugia (PG) al:

Foglio	Part.	Sub.	Ubicazione	Cat.	Classe	Sup. Cat.	Rendita €
178	765	2	Via San Sebastiano SNC – piano S1	C/6	4	Mq 44	€ 56,81
178	765	3	Via San Sebastiano SNC – piano S1-T-1	A/7	4	Vani 6	€ 557,77



Competono alle sopradescritte unità immobiliari i diritti pro quota sul bene comune non censibile indicato in catasto fabbricati al: Fg 178 particella 765 sub 1, PT, rampa, autorimesse, corte, piscina e locali piscina (in comune fra i sub 2-3-4-6 della particella n. 178

### **Coerenze**

Il bene oggetto di stima confina, da Nord verso sud in senso orario, con part. 898, 764, salvo altri e come in diritto.

## **11 .DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

### **11.1 Estremi dell'atto di pignoramento**

Pignoramento immobiliare nr 18285 del 27/11/2020

L'atto di pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27/11/2020 al nr. 18285 di formalità a favore di Banca Centro Credito Cooperativo Toscana Umbria Soc. Coop. con sede in Sovicille per la quota di 1/1 (intera quota del diritto di proprietà) contro **OMISSIS**

Il pignoramento grava sui beni oggetto di esecuzione.

Pignoramento immobiliare nr 2216 del 4/02/2021

L'atto di pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data



04/02/2021 al nr. 2216 di formalità a favore di Penelope Spv s.r.l. con sede in Conegliano per la quota di 1/1 (intera quota del diritto di proprietà) contro **OMISSIS**

Il pignoramento grava sui beni oggetto di esecuzione.

### **11.1.2 Conformità dei dati catastali con il pignoramento**

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento

### **11.1.3 Descrizione del contesto di zona**

<i>Caratteristiche zona:</i>	in zona agricola, a traffico contenuto
<i>Servizi della zona:</i>	La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria
<i>Caratteristiche zone limitrofe:</i>	Prevalentemente agricoli e residenziali
<i>Collegamenti pubblici</i>	Ferrovia (km 13); aeroporto (km 11).

### **11.2 Descrizione immobiliare**



Porzione di villa bifamiliare distribuita su tre livelli (S1-T-1), ubicata in zona panoramica, presenta strutture in elevazione di tipo misto con facciate in cortina di pietra, tetto a falde con manto di copertura in coppi. I solai fra il piano S1 e terra sono in laterocemento, mentre al piano superiore sono realizzati

con piccola e grande orditura in legno ed interposte pianelle di cotto.



Il piano S1 ha accesso da una rampa carrabile, pavimentata in pietra, che conduce ad un ampio garage, di proprietà della Ditta Esecutata solo per una larghezza all'ingresso di ml 3,51; l'altra porzione, non divisa da murature è proprietà di terzi.

Dal garage si accede ad un altro locale, sempre destinato a rimessa, che, tuttavia, è

Stato separato dall'altro locale con un muro (non autorizzato) e collegato con una porta pedonale.



(garage)



(locale adiacente)

Entrambi i locali sono ben rifiniti con pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in gres, porta automatica di accesso rivestita in legno, infissi interni in legno, impianto elettrico e di riscaldamento.



Completano la consistenza del piano S1 tre fondi, anch'essi ben rifiniti e destinati a ripostiglio, lavanderia e magazzino.



I locali del piano S1 sono collegati al piano terra tramite scala interna.



Il piano terra ha accesso dalla corte comune, con ingresso da un portico che apre su un atrio comune con accesso sia all'unità immobiliare oggetto di pignoramento che a quella di altra Ditta non interessata alla procedura.

Il piano terra è suddiviso in: studio, disimpegno, bagno, soggiorno con camino e scala a vista che conduce al piano 1, cucina, ripostiglio, sala da pranzo con portico.

Le rifiniture sono di ottimo livello con solaio costituiti da orditura in travi di legno e piastrelle, pareti al civile, impianto elettrico, termico a termosifone ed idraulico. Porte e finestre in legno massello, grate in ferro alle finestre; pavimenti in cotto e rivestimenti in ceramica.





(soggiorno)



(Sala da pranzo)



(Cucina)



(bagno)



(portico sala da pranzo)





Dal piano terra, tramite scala a vista, si accede al piano superiore dove si trova la camera da letto padronale con bagno e un vano sottotetto (utilizzato e rifinito come camera da letto) con bagno.



(camera padronale con bagno)



⇔(vano sottotetto destinato a camera)

Le rifiniture sono simile a quelle del piano terra, con l'eccezione dei pavimenti che sono stati realizzati in listone di legno.

Completa la consistenza la quota di 1/2 del parco, della superficie di mq 3000 ca, dove

insiste una piscina che, tuttavia, non ha la pompa per il filtraggio funzionante e che inoltre non risulta costruita con regolare autorizzazione edilizia.

### Caratteristiche strutturali



<b>Fondazioni</b>	<i>(Tipologia)</i> Non visibili	<i>(Condizioni)</i> Non verificabile	<i>(materiale)</i> Non verificabile
<b>Strutture verticali</b>	<i>(Tipologia)</i> mista	<i>(materiale)</i> cls	<i>(Condizioni)</i> ottime
<b>Solai</b>	<i>(Tipologia)</i> Laterocemento e in legno		<i>(Condizioni)</i> ottime
<b>Copertura</b>	<i>(Tipologia)</i> A falde		<i>(Condizioni)</i> ottime

**Componenti edilizie e costruttive**

<b>Infissi esterni</b>	legno		
<b>Infissi interni</b>	legno		
<b>Manto di copertura</b>	<i>(materiale)</i> coppi	<i>(condizioni):</i> ottime	
<b>Pareti esterne</b>	<i>(materiale)</i> Cortina di pietra	<i>(condizioni):</i> ottime	
<b>Pavim. Interna:</b>	cotto – legno - gres		

**Impianti**

<b>Elettrico</b>	Impianto sottotraccia funzionante		
<b>Idrico</b>	<i>(alimentazione)</i> Acquedotto	<i>(rete di distribuzione)</i> Non visibile	
	<i>(condizioni)</i> non verificabili		
<b>Termico:</b>	Impianto riscaldamento a termosifone		



## 12. Misurazioni delle consistenze

Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai dettati del Codice Definitorio dei Termini, realizzato dall'Agenzia del Territorio. Definiamo per consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura. Nel caso in esame utilizziamo i seguenti concetti:

*Fabbricati - Superficie commerciale (superficie convenzionale vendibile)*

Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale, ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

- a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.
- b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) delle quote percentuali delle superfici di pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

### Calcolo consistenza Unità immobiliari

Immobile	Tipologia superficie	Superficie mq	coeff.	sup. Parametrata mq
----------	----------------------	---------------	--------	---------------------



Piano S1 -	Fondi e garage	150	0,5	75
Piano Terra	Abitazione	115	1	115
Piano Terra	Portico esclusivo	15	0,35	5,25
Piano 1	Abitazione e vano sottotetto	68	0,95	64,6
Totale superficie parametrata				<b>259,85</b>

### 13. RIEPILOGO CRONOLOGICO DELLA PROVENIENZA DEL BENE

#### 13.1 Provenienza Beni

**Attuale proprietario:** per i diritti di piena proprietà

Immobile pervenuto con atto di divisione a rogito notaio Paolo Biavati del 30/01/2004 repertorio 310433, trascritto a Perugia il 13/02/2004 al numero 2831 di formalità e successivo atto di rettifica a rogito notaio Paolo Biavati del 28/01/2005 repertorio 315600, trascritto a Perugia il 21/02/2005 al numero 3839 di formalità

Dante causa: OMISSIS

**Precedenti proprietari:**

- a. Immobile pervenuto con atto di compravendita a rogito notaio Paolo Biavati del 30/01/2004 repertorio 310432, trascritto a Perugia il 13/02/2004 al numero 2835 di formalità

Dante causa: -- OMISSIS



b. Immobile pervenuto a **OMISSIS** con atto di compravendita a rogito notaio Cesare Ottoni del 24/10/2002 repertorio 1737/937, trascritto a Perugia il 28/10/2002 al numero 18439 di formalità

Dante causa: - **OMISSIS** per i diritti di ½ e **OMISSIS** per i diritti di ½

c. Immobile pervenuto a **OMISSIS** per i diritti di ½ con atto di compravendita a rogito notaio Carlo Antonio Trojani del 3/11/2000 repertorio 55390, trascritto a Perugia il 27/11/2000 al numero 18008 di formalità

Dante causa: **OMISSIS**

d. Immobile pervenuto a **OMISSIS** per i diritti di ½ con atto di compravendita a rogito notaio Carlo Antonio Trojani del 19/01/1998 repertorio 50471, trascritto a Perugia il 31/01/1998 al numero 1491 di formalità

Dante causa: **OMISSIS**

#### **14. STATO DI POSSESSO**

Dai controlli effettuati emerge la presenza di un contratto di locazione stipulato in data 22/08/2017 con la **OMISSIS** e registrato a Perugia il 1/9/2017 al n. 8655 di formalità. Tale contratto ha durata di anni 4 con scadenza al 31 agosto 2021 e tacito rinnovo di anni quattro in mancanza di disdetta e quindi fino al 31 agosto 2025.

Il canone contrattuale è di € 10.020,00 annui e risulta congruo con il mercato.

#### **15. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**



**15.1 Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura**

- ✓ *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli //*
- ✓ *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale //*
- ✓ *Atti di asservimento urbanistico:*
- ✓ *Altro //*

**Preliminare di compravendita** stipulato per scrittura privata n. 32202/20410 del 22/01/2015 notaio Dr Mario Biavati, trascritta a Perugia il 23/02/2015 ai nn. 3011/3860 di formalità con la quale il bene oggetto di pignoramento veniva promesso in vendita a **OMISSIS**

Il preliminare in oggetto è sottoposto alla condizione risolutiva del mancato pagamento delle somme da versare a titolo di caparra confirmatoria, attuali e future, entro le scadenze sopra pattuite, termini essenziali e perentori nell'interesse della promittente venditrice. Il mancato pagamento alternativo o delle suddette somme entro il termine convenuto (o quello futuro coincidente con la scadenza delle cambiali di futura emissione) o il mancato pagamento delle cambiali rilasciate entro 7 giorni dalla loro scadenza (per quest'ultima a seguito di levata di relativo protesta ufficiale) legittimerà la risoluzione automatica del presente preliminare nonché il potere unilaterale della committente venditrice di formalizzare anche unilateralmente la risoluzione a mezzo atto notarile si vende



al notaio rogante il proprio estratto conto dal quale non risultino accreditate le suddette somme e/o la presentazione del protesto della cambiale

**Rettifica di contratto preliminare** di cui al punto precedente con scrittura privata n. 5777/7476 del 9/04/2015 notaio Dr Mario Biavati, trascritta a Perugia il 12/3/2015 ai nn. 32413/20540 di formalità.

Le parti convenivano consensualmente di modificare il suddetto preliminare stabilendo che la somma di euro 250.000 costituente la caparra confirmatoria del preliminare oggetto di modifica venga pagata entro e oltre la data del 20 aprile 2015 e non il 22 gennaio 2015 come stabilito nel preliminare stesso.

## **15.2 Vincoli ed oneri giuridici eliminabili dalla procedura**

### **Iscrizioni:**

- c. Ipoteca giudiziale (Attiva)**, iscritta a Perugia il 19/02/2019 ai numeri 516/4173 di formalità derivante da decreto ingiuntivo n. 656/2016 del 7/6/2018 a favore di CASSA DI RISPARMIO DELL'UMBRIA SPA con sede a Terni.

Ipoteca iscritta per € 391.015,29 capitale.

Gravante sull'intero lotto



**d. Ipoteca volontaria (Attiva)**, iscritta a Perugia il 25/03/2013 ai numeri 854/7022 di formalità a favore di BANCA DI MANTIGNANA E DI PERUGIA CREDITO COOPERATIVO UMBRO con sede a Perugia.

Ipoteca iscritta per € 700.000,00 di cui € 350.000,00 capitale, derivante da atto di mutuo stipulato il 22/03/2013 rep. 29271/18235 a rogito Notaio Mario Biavati di Perugia

Gravante sull'intero lotto

### **Pignoramenti**

#### Pignoramento immobiliare nr 18285 del 27/11/2020

L'atto di pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27/11/2020 al nr. 18285 di formalità a favore di Banca Centro Credito Cooperativo Toscana Umbria Soc. Coop. con sede in Sovicille per la quota di 1/1 (intera quota del diritto di proprietà) contrc **OMISSIS**

Il pignoramento grava sui beni oggetto di esecuzione.

#### Pignoramento immobiliare nr 2216 del 4/02/2021

L'atto di pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04/02/2021 al nr. 2216 di formalità a favore di Penelope Spv





s.r.l. con sede in Conegliano per la quota di 1/1 (intera quota del diritto di proprietà) contro **OMISSIS**

Il pignoramento grava sui beni oggetto di esecuzione

## **16. VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE**

Non risulta costituito condominio

## **17. VINCOLI DI NATURA DEMANIALE E USO CIVICO**

### **17.1 Vincoli demaniali**

Non sussistono vincoli demaniali.

### **17.2 Usi civici**

Il Comune di Perugia non ha mai effettuato la verifica demaniale ex L. 16 giugno 1927, n. 1766 e pertanto non è possibile determinare la reale presenza di diritti di uso civico.

## **18. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA - CATASTALE**

### **18.1 Conformità urbanistico edilizia**

Immobile costruito a seguito di:

- Permesso di costruire n. 562 del 1/04/2003
- S.C.I.A. n. 2941/2012 del 14/9/2012
- Agibilità n. 140 del 20/03/2006

Sono state riscontrate le seguenti difformità:



- Muro divisorio non autorizzato nel garage
- Piscina non autorizzata

Le difformità sono sanabili con un costo, complessivo di oneri per progettazione e e sanzioni stimate in € 10.000,00 salvo imprevisti.

### **18.2 Conformità catastale**

La planimetria catastale è difforme dallo stato attuale nella suddivisione interna. Le difformità sono sanabili con un costo, complessivo di oneri tecnici e sanzioni stimate in € 3.000,00 salvo imprevisti

## **19. STIMA IMMOBILIARE**

### **19.1 Base della valutazione**

Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

### **19.2 Indagini di mercato**

L'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di stima, volta alla ricerca di altri beni immobili simili il cui prezzo potesse essere confrontato con il bene immobile in oggetto, per determinarne il più probabile valore di stima, è stata condotta con



riferimento al mercato immobiliare riguardante il settore e il bene immobile interessato, con il reperimento delle consistenze e dei prezzi di beni immobili analoghi a quello oggetto di stima, la loro catalogazione in una tabella di valori e la determinazione dei relativi prezzi unitari.

La formulazione del giudizio di stima avverrà successivamente attraverso un procedimento comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati nel campione (comparables), determinazione di un valore unitario e quantificazione del valore dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza (espressa in mq commerciali) per il valore unitario precedentemente individuato (espresso in €/mq);

Le indagini effettuate fanno riferimento ai seguenti due tipi di fonti:

- fonti indirette, rappresentate dai valori di mercato di immobili a destinazione terziaria riportate da osservatori e pubblicazioni specializzate;
- fonti dirette, rappresentate dai valori ricavati tramite interviste a qualificati operatori del settore immobiliare e dalle comunicazioni di offerta riportate in pubblicazioni specializzate

### **19.3 Dichiarazione dell'approccio di valutazione**

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il metodo del confronto, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.



La definizione di valore di mercato adottata è conforme agli standard internazionali ed europei fissati da IVSC (International Valuation Standards Committee), e contenuti nel Red Book dove il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione. I dati elementari assunti per la stima, sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà.

Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato, sia nelle zone in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche simili a quelli in oggetto.

A seguito dell'analisi di mercato si è adottato un procedimento di stima basato sul confronto previa normalizzazione dei prezzi.

Questo tipo di processo si basa sulla determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di relazione mediante il sistematico riconoscimento degli elementi di analogia e di diversità tra questo e i beni di riferimento.

Nella pratica, si è proceduto con l'individuazione di opportuni coefficienti di ponderazione che sono stati applicati ai vari comparables in confronto con il bene da stimare.



Tali coefficienti sono stati calcolati tenendo conto di:

- a. caratteristiche posizionali estrinseche;
- b. caratteristiche posizionali intrinseche;
- c. Caratteristiche interne;
- d. caratteristiche produttive.

Una volta ottenuto il coefficiente di ponderazione sintetico lo si è moltiplicato per il relativo prezzo del bene cui fa riferimento. Dalla media dei beni di confronto si è poi ricavato un valore medio unitario, che è stato poi moltiplicato per la consistenza totale del bene oggetto di stima.

### 19.4 Comparazioni esaminate

		
Villa - 560.000 € distanza: 4,06 km	Villa - 640.000 € distanza: 3,62 km	Villa - 895.000 € distanza: 4,77 km
LOCALI: più di 5	LOCALI: 5	LOCALI: più di 5
METRATURA: 300	METRATURA: 320	METRATURA: 380
PIANO: -	PIANO: -	PIANO: -/2
CONDIZIONI: Pari al Nuovo	CONDIZIONI: Buono	CONDIZIONI: Buono
T. MERCATO: 43	T. MERCATO: 103	T. MERCATO: 299
PREZZO m <sup>2</sup> : 1.867 €/m <sup>2</sup>	PREZZO m <sup>2</sup> : 2.000 €/m <sup>2</sup>	PREZZO m <sup>2</sup> : 2.355 €/m <sup>2</sup>

Trattandosi di asking price si procede alla normalizzazione dei valori.



Ubicazione	sup. mq	prezzo	prezzo post trattativa	prezzo/mq	KCPE	KCPI	KCI	KCP	K POND	Valore ponderato €/mq
Via dei Ciclamini	300	€ 560.000,00	€ 515.200,00	€ 1.717,33	1	1	1	1	1,00	1.717,33
Area rurale	320	€ 640.000,00	€ 588.800,00	€ 1.840,00	1	1	0,9	1	0,97	1.784,80
Area rurale	380	€ 895.000,00	€ 716.000,00	€ 1.884,21	1	0,9	0,9	0,95	0,94	1761,74
prezzo medio										1.754,62
<b>valore adottato</b>										<b>1.750,00</b>

### 19.5 Conteggi di stima

destinazione	Sup. parametrata mq	€/mq	valore
Porzione di villa bifamiliare	259,85	1.750,00	€ 454.737,50,00
<b>Totale Valore di Stima immobiliare arrotondato</b>			<b>€ 455.000,00</b>

Il sottoscritto esperto, ritenendo di aver risposto al quesito assegnato, rassegna la presente relazione.

Perugia, 12 settembre 2022

Con alta osservanza

L'Esperto

Dott. Massimo Moncelli

### Allegati (lotto 2)

1. Visure catastali
2. Elaborato planimetrico
3. Planimetrie U.I.U.



4. Documentazione urbanistica con grafici
5. Contratto di affitto
6. Scrittura privata contratto preliminare di vendita
7. Corrispondenze varie
8. Documentazione fotografica
9. Attestazione invio copia relazione alle parti

