

Geom. LUCA CAINI

Perugia, 28 febbraio 2024

## **Tribunale Ordinario di Perugia**

*- Sezione Esecuzioni immobiliari di Perugia -*  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 142/2008 R.G. Es.

promossa da:

CENTRO FACTORING S.p.A. - rinunciante (Avv. Benedetto Gargani –  
Avv. Guido Gargani)

contro:

[REDACTED]

Giudice Esecuzione: Dott.ssa Elena Stramaccioni

UDIENZA 08.03.2024

## **RELAZIONE DI STIMA**

Il tecnico



A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains the text: 'GEOM. C.A.N.I.', 'PERUGIA', and 'R. 3589'.

Deposito telematico del 28.02.2024

**PREMESSO CHE**

- con provvedimento del 27.10.2022, il Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Elena Stramaccioni, nominava il sottoscritto geom. Luca Caini - nato a Perugia il 01.09.1963, con studio in Perugia, via Mario Angeloni n. 27, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia al n. 3589. – valutatore immobiliare, certificato ai sensi della norma UNI 11558:2014 e della prassi UNI/PdR 19:2016, consulente tecnico per la valutazione dei beni immobili pignorati nella procedura n. **91/2022**, non ancora fatti oggetto di stima nella procedura portante **142/2008**, promossa da **CENTRO FACTORING S.p.A. (rinunciante)** + 2 contro ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ nata a ~~XXXXXXXXXX~~ (del) il ~~XXXXXXXXXX~~ (all. 1);
- successivamente alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c., veniva comunicata all'esecutata, con raccomandata del 11.01.2023, la data di accesso presso gli immobili pignorati, fissata per il giorno 23.01.2023 (all. 2);
- in data 23.01.2023, data fissata per il sopralluogo presso gli immobili in Panicale, lo scrivente veniva a conoscenza del decesso dell'esecutata, avvenuto in data 01.12.2022, come da certificato di morte allegato alla presente (all. 3);
- con istanza del 01.02.2023, a seguito del decesso dell'esecutata, venivano richieste indicazioni in merito alla prosecuzione del mandato (all. 4);
- con istanza del 05.04.2023, tenuto conto della molteplicità dei beni pignorati, ubicati in due comuni distinti, chiedeva una proroga di giorni 120 nonché chiedeva di essere autorizzato ad avvalersi di un collaboratore per i rilievi degli immobili, necessari all'espletamento del mandato (all. 5);



- con provvedimento del 16.05.2023, lo scrivente veniva autorizzato ad avvalersi dell'ausiliario per effettuare i rilievi, nonché veniva concessa la proroga richiesta (all. 6);
- in data 05.08.2023, non essendo stato possibile acquisire la documentazione urbanistica per tutti gli immobili pignorati, tenuto conto della complessità della pratica nonché delle difficoltà di accesso agli stessi immobili, derivanti dalla scarsa disponibilità da parte dei comproprietari non eseguiti, veniva richiesta ulteriore proroga di gg. 180 (all. 7);
- successivamente venivano effettuati gli accessi presso gli immobili pignorati e, all'udienza del 19.10.2023 il G.E. autorizzava la proroga e concedeva termine per il deposito dell'elaborato sino al 31.01.2024 (all. 8);
- in data 29.01.2024, non essendo stato ancora possibile completare l'acquisizione della documentazione urbanistica, veniva depositata ulteriore istanza di proroga (all. 9);
- in data 22.02.2024 veniva completata l'acquisizione della documentazione urbanistica e venivano completati gli accertamenti in loco e presso i competenti uffici;

**CIO' PREMESSO**

il sottoscritto geom. Luca Caini, in base ai dati acquisiti e successivamente elaborati, ha redatto la presente relazione tecnica estimativa, che ha ritenuto articolare nei seguenti capitoli essenziali:

- Descrizione sommaria e formazioni dei lotti.....pag. 5
- Lotto n. 1
- Descrizione .....pag. 8
- Gravami .....pag. 9



|   |      |    |
|---|------|----|
| Indagini urbanistiche .....                     | pag. | 10 |
| Provenienza.....                                | pag. | 10 |
| Criterio Estimativo Assunto e Valutazione ..... | pag. | 11 |
| - Lotto n. 2                                    |      |    |
| Descrizione .....                               | pag. | 14 |
| Gravami .....                                   | pag. | 16 |
| Indagini urbanistiche .....                     | pag. | 16 |
| Provenienza.....                                | pag. | 17 |
| Criterio Estimativo Assunto e Valutazione ..... | pag. | 17 |
| - Lotto n. 3                                    |      |    |
| Descrizione .....                               | pag. | 21 |
| Gravami .....                                   | pag. | 23 |
| Indagini urbanistiche .....                     | pag. | 23 |
| Provenienza.....                                | pag. | 24 |
| Criterio Estimativo Assunto e Valutazione ..... | pag. | 24 |
| - Lotto n. 4                                    |      |    |
| Descrizione .....                               | pag. | 28 |
| Gravami .....                                   | pag. | 30 |
| Indagini urbanistiche .....                     | pag. | 30 |
| Provenienza.....                                | pag. | 31 |
| Criterio Estimativo Assunto e Valutazione ..... | pag. | 31 |
| - Lotto n. 5                                    |      |    |
| Descrizione .....                               | pag. | 35 |
| Gravami .....                                   | pag. | 37 |
| Indagini urbanistiche .....                     | pag. | 38 |
| Provenienza.....                                | pag. | 38 |
| Criterio Estimativo Assunto e Valutazione ..... | pag. | 39 |



|   |         |
|---|---------|
| - Lotto n. 6                                    |         |
| Descrizione .....                               | pag. 42 |
| Gravami .....                                   | pag. 44 |
| Indagini urbanistiche .....                     | pag. 44 |
| Provenienza.....                                | pag. 45 |
| Criterio Estimativo Assunto e Valutazione ..... | pag. 46 |
| - Lotto n. 7                                    |         |
| Descrizione .....                               | pag. 49 |
| Gravami .....                                   | pag. 51 |
| Indagini urbanistiche .....                     | pag. 52 |
| Provenienza.....                                | pag. 52 |
| Criterio Estimativo Assunto e Valutazione ..... | pag. 53 |
| - Lotto n. 8                                    |         |
| Descrizione .....                               | pag. 56 |
| Gravami .....                                   | pag. 58 |
| Indagini urbanistiche .....                     | pag. 58 |
| Provenienza.....                                | pag. 59 |
| Criterio Estimativo Assunto e Valutazione ..... | pag. 60 |
| - Sinossi delle valutazioni .....               | pag. 62 |
| - Giudizio sulla divisibilità.....              | pag. 63 |



**DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI PIGNORATI**

**E FORMAZIONE DEI LOTTI**

Il pignoramento di cui alla procedura n. 91/2022, riunita alla procedura n. 142/2008 (all. 10 e 11) colpisce i seguenti immobili per i **diritti di pertinenza della Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] (C.A.) il [REDACTED]**

- 1) quota pari all'intera piena proprietà su magazzino in Comune di Panicale, frazione Tavernelle, Via del Commercio, censito al Catasto Fabbricati al foglio 68, particella 174;
- 2) quota pari all'intera piena proprietà su unità collabente in Comune di Panicale, frazione Tavernelle, Via del Commercio n. 70 - 72, censita al Catasto Fabbricati al foglio 68, particella 167 sub. 4, derivante dalle particelle 167 sub. 1, 167 sub. 2, 167 sub. 3 e corrispondente alla particella 167 del foglio 68 del Catasto Terreni di detto Comune;
- 3) quota pari a 1/3 della piena proprietà su magazzino in Comune di Panicale, frazione Tavernelle, Piazza Magenta, censito al Catasto Fabbricati al foglio 68, particella 106 sub. 2;
- 4) quota pari a 1/3 della piena proprietà su magazzino in Comune di Panicale, frazione Tavernelle, Piazza Magenta, censito al Catasto Fabbricati al foglio 68, particella 106 sub. 1;
- 5) quota pari a 1/3 della piena proprietà su appartamento in Comune di Panicale, frazione Tavernelle, Piazza Magenta, censito al Catasto



Fabbricati al foglio 68, particella 106 sub. 6;

- 6) quota pari a  $\frac{1}{3}$  della piena proprietà su fabbricato in attesa di dichiarazione, in Comune di Panicale, censito al Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 550;
- 7) quota pari a  $\frac{1}{3}$  della piena proprietà su fabbricato in attesa di dichiarazione, in Comune di Panicale, censito al Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 551;
- 8) quota pari a  $\frac{1}{3}$  della piena proprietà su fabbricato in attesa di dichiarazione, in Comune di Panicale, censito al Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 552;
- 9) quota pari a  $\frac{10}{18}$  della piena proprietà su garage in Comune di Perugia, Via Adamo Rossi, censito al Catasto Fabbricati al foglio 252, particella 107 sub. 38;
- 10) quota pari a  $\frac{10}{18}$  della piena proprietà su appartamento in Comune di Perugia, Via Adamo Rossi, censito al Catasto Fabbricati al foglio 252, particella 107 sub. 9;
- 11) quota pari a  $\frac{10}{18}$  della piena proprietà su negozio in Comune di Perugia, Via XX Settembre, censito al Catasto Fabbricati al foglio 252, particella 1712 sub. 12;
- 12) quota pari a  $\frac{10}{18}$  della piena proprietà su appartamento in Comune di Perugia, Via XX Settembre, censito al Catasto Fabbricati al foglio 252, particella 1712 sub. 24;



- 13) quota pari a 10/18 della piena proprietà su garage in Comune di Perugia, Via XX Settembre, censito al Catasto Fabbricati al foglio 252, particella 1712 sub. 76;
- 14) quota pari a 10/18 della piena proprietà su negozio in Comune di Perugia, Via Pennacchi 18, censito al Catasto Fabbricati al foglio 252, particella 910 sub. 2.

In risposta al quesito, sulla base della certificazione notarile allegata al fascicolo tecnico (all. 12), si riferisce che **al momento del pignoramento**, gli immobili sopra descritti, risultavano intestati all'esecutata **Sig.ra [REDACTED]** **[REDACTED]** nata a **[REDACTED]** (CA) il **[REDACTED]** per i rispettivi diritti, **come pignorati**. Come già riferito, l'esecutata **Sig.ra [REDACTED]** **[REDACTED]** è deceduta a Roma in data **01.12.2022** (all. 3), **successivamente alla trascrizione del pignoramento** e, dagli accertamenti effettuati, **non risulta trascritta la relativa denuncia di successione**.

L'immobile pignorato e descritto al punto 2 del precedente capoverso, è stato già oggetto di stima per la procedura n. 142/2008, pertanto, come disposto dal G.E. con provvedimento del 27.10.2022, verrà omesso dalla presente relazione.

Posto quanto precede, dopo aver esaminato la consistenza e le caratteristiche della proprietà in stima, il sottoscritto ritiene che la vendita sia opportuna farsi in **OTTO LOTTI**.



**LOTTO N. 1**

**DESCRIZIONE**

Beni di pertinenza della Sig.ra ~~ANNA ANNA MARCONI~~ nata a ~~XXXXXXXXXX (PR)~~ il ~~XXXXXXXXXX~~, deceduta in data 01.12.2022, per i diritti dell'intera piena proprietà.

In Comune di Panicale, frazione Tavernelle, Via del Commercio n. 92, fabbricato di vecchia costruzione da cielo a terra, in linea e in aderenza ad altri fabbricati, costituito da un MAGAZZINO al piano terra, composto da un unico vano privo di servizio igienico, avente altezza interna di circa m. 3,85, per una superficie lorda (comprensiva delle murature perimetrali), di circa mq. 55,00 e utile interna di circa mq. 48.

Il fabbricato in esame, realizzato presumibilmente negli anni 50'- 60', presenta, in sintesi, le seguenti caratteristiche costruttive, finiture e dotazioni:

- struttura mista in c.a. e muratura;
- copertura in laterocemento;
- tamponatura in muratura con facciata intonacata;
- infissi esterni in alluminio e pvc;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- pavimenti in marmo (graniglia);
- impianto elettrico, da adeguare alle normative vigenti.

Per quanto sopra esposto, per maggiore esaustività circa le caratteristiche costruttive e le finiture, sia esterne, sia interne, si rimanda agli allegati 13, 14, 15 ed alla documentazione fotografica (foto da n. 1 a n. 14).

Gli immobili in stima sono ubicati nel centro storico di Tavernelle e l'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla Via Pubblica.



### COERENZE

L'antescritta proprietà confina nell'insieme con Via pubblica, proprietà ~~pubblica, privata, pubblica - privata~~, salvo se altri.

### DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di Panicale, foglio **68** particella **174**, Via Commercio 43D, piano T, categoria C/2, classe 6, consistenza mq. 48, superficie catastale mq. 55, rendita €. 111,55 (all. 16).

### STATO ATTUALE

Al momento del sopralluogo, gli immobili sopra descritti risultavano occupati dalla Sig.ra ~~XXXXXXXXXXXX~~ in virtù di contratto di comodato verbale, con la precisazione che, come emerge dal verbale del 19.09.2023, allegato alla presente, la stessa occupante si è dichiarata disponibile a liberare l'immobile entro il 31.01.2024 (all. 17).

### STATO D'USO

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile in stima può essere considerato "**mediocre**" ed in particolare si riscontrano evidenti infiltrazioni di acqua per risalita, generalizzate sulle murature perimetrali (si veda documentazione fotografica – foto da n. 1 a n. 14).

### GRAVAMI

Dalle risultanze del certificato notarile, aggiornato alla data del 25.05.2022, contenuto nel fascicolo tecnico d'ufficio (all. 12), i beni immobili in stima risultano gravati da:

- ipoteca giudiziale in rinnovazione, derivante da decreto ingiuntivo, di €. 258.228,45 (sorte €. 216.435,10), iscritta a favore della Banca del Fucino S.p.A. il 16.12.2015 al n. 4208 r.p. (all. 18);
- verbale di pignoramento immobili, trascritto il 10.05.2022 al n. 9790 r.p., a favore di CASTELLO FINANCE S.r.l. (creditore precedente – all. 10 e



11).

Dalle visure effettuate in aggiornamento alla sopra detta certificazione, a tutto il 23.02.2024, non risultano ulteriori gravami (all. 19).

In ultimo si precisa che la porzione oggetto di stima, non fa parte di un Condominio.

### **INDAGINI URBANISTICHE**

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Panicale, si riferisce quanto segue:

- il fabbricato in esame è stato realizzato in data antecedente al 01.09.1967 (la planimetria catastale risulta depositata in data 14.04.1959) e per lo stesso non sono stati reperiti titoli edilizi e/o progetti approvati;
- non risulta richiesto e conseguentemente rilasciato il certificato di agibilità;
- la planimetria catastale depositata, così come la rappresentazione catastale riportata in mappa, è difforme dallo stato attuale (probabili errori di rilievo e restituzione grafica) ed in merito si precisa che dette difformità catastali, **potranno essere regolarizzate, a cura e spese dell'aggiudicatario, con una spesa presunta di circa €. 1.500,00;**
- il fabbricato in esame è ricompreso dallo strumento urbanistico del Comune di Panicale fra le zone "centri storici minori", contraddistinte in cartografia di piano con il simbolo "A1" e non è sottoposto vincolo paesaggistico ambientale di cui al D.Lgs. 42/2004 e nemmeno a vincolo idrogeologico di cui al R.D. n. 3267 del 30.12.1923.

### **PROVENIENZA**

Sulla base della relazione notarile depositata, i beni in stima, per i diritti dell'intera piena proprietà, sono pervenuti alla Sig.ra ~~XXXX~~ ~~XXXX~~ ~~XXXX/XXXX~~ mediante i seguenti atti:



- dichiarazione di successione in morte di ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, trascritta in data 15.10.1962 al n. 7066 r.p. (all.20);
- dichiarazione di successione in morte di ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, trascritta in data 15.06.1977 al n. 6924 r.p. (all.21);
- atto di compravendita da potere del Sig. ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ a rogito notaio Paola Gualtieri del 23.10.1981 repertorio 6350/1766, trascritto in data 29.10.1981 al n. 13749 r.p. (all. 22);
- sentenza di divisione, atto del 12.06.1992 rep. 3557, trascritto il 28.07.1997 al n. 11545 r.p. (all. 23), rettificato con annotamento del 27.04.2011 n. 7179 r.p. (all. 24).

#### **CRITERIO ESTIMATIVO ASSUNTO - VALUTAZIONE**

Il metodo di stima adottato per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello "sintetico", che raffronta gli immobili precedentemente descritti, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri beni simili o quasi simili a quelli in esame, oggetto di recenti valutazioni.

**Posto quanto precede**, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue, si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento del mercato immobiliare e locativo locale e di ogni altro elemento che può influire, in positivo e/o negativo sui valori finali (ubicazione, presenza parcheggi, caratteristiche costruttive, dotazioni di impianti, stato di conservazione, ecc.). La valutazione, che include impianti, pertinenze, ecc., tiene conto di tutti gli elementi e circostanze esposte nella presente relazione e, anche se viene effettuata sulla base di superfici e/o potenziali volumi, deve intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano. Nella fattispecie, dalla



valutazione verranno detratti gli oneri per le regolarizzazioni urbanistiche e catastali, pari a circa **€. 1.500,00**, come evidenziati nel rispettivo capitolo.

Si precisa inoltre che la Superficie Convenzionale Vendibile (Scv) è stata determinata sulla base degli elaborati catastali, debitamente controllati in loco, considerando il 100% delle superfici calpestabili, il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali e il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Sulla base delle indagini eseguite, è stato reperito un unico comparabile, riferito ad un locale commerciale della superficie di mq. 81, ubicato nella stessa via (Via del Commercio), posto in vendita ad €. 45.000,00, pari a circa €/mq 550,00 (all. 25). Trattandosi di un locale commerciale e non di un magazzino, come nella fattispecie, si ritiene opportuno ridurre detto prezzo unitario nella misura del 40%, ottenendo un valore unitario comparato pari ad €/mq 385, nonché tenendo conto di un ipotetico margine di trattativa, stimato nella misura del 10% (valutazione effettuata sulla base di asking price), si ottiene un valore unitario pari a circa €/mq 350,00.

Inoltre, si riportano i prezzi unitari medi pubblicati dall'Agencia del Territorio (O.M.I.), riferiti al I semestre 2023:

zona suburbana/Tavernelle, codice E1 - magazzini: €/mq 255 - 385 (all. 26)

Posto quanto precede, lo scrivente ritiene opportuno acquisire un **valore unitario pari ad €/mq 350,00**

Inoltre, tenendo conto **dell'assenza di garanzia da vizi occulti**, nonché **dell'andamento delle aste giudiziarie** svolte nel circondario del Tribunale di Perugia, lo scrivente ritiene opportuno abbattere l'importo unitario sopra indicato, nella misura di **circa il 15%**.



Eseguendo i conteggi si ottiene:

Valore unitario applicato €/mq 350-15% = €/mq 297,50 che si arrotonda ad

**€/mq 300,00**

Superficie convenzionale vendibile (Scv) **mq. 55.00**

mq 55,00 x €/mq 300,00.....€. 16.500,00

a detrarre oneri per la regolarizzazione .....€. 1.500,00

residuano .....**€. 15.000,00**

**che rappresenta il prezzo base d'asta, da inserire nell'emanando bando di vendita (lotto n. 1).**



LOTTO N. 2

DESCRIZIONE

Beni di pertinenza della Sig.ra ~~.....~~ nata a ~~.....~~ (MI) il ~~.....~~, deceduta in data 01.12.2022, per i diritti dell'intera piena proprietà in ragione di 1/3 dell'intero.

In Comune di Panicale, frazione Tavernelle, Via Boccaccio 11 angolo Via del Commercio, porzioni di fabbricato di remota costruzione, costituite da:

- MAGAZZINO al piano terra, composto da un unico vano privo di servizio igienico, avente altezza interna di circa m. 3,75, della superficie lorda (comprensiva delle murature esterne perimetrali) di circa mq. 29 e utile interna di circa mq. 22; come emerge dalla documentazione fotografica all'interno di detto locale è installata una caldaia obsoleta, e relativi serbatoi che presumibilmente, erano al servizio dell'appartamento sovrastante; detto impianto, che da informazioni assunte in sede di sopralluogo, non è più funzionante da anni, dovrà essere smantellato e rimosso a cura e spese dell'aggiudicatario;
- MAGAZZINO al piano terra, composto da un unico vano privo di servizio igienico, avente altezza interna di circa m. 3,30, comunicante internamente con il magazzino sopra indicato, della superficie lorda (comprensiva delle murature esterne perimetrali) di circa mq. 36 e utile interna di circa mq. 25;
- ragioni di proprietà che alle suddette unità immobiliari competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione, sono da ritenersi comuni.

Il fabbricato che comprende le porzioni in esame è di remota realizzazione e presenta, in sintesi, le seguenti caratteristiche costruttive e finiture:



- struttura muratura ordinaria;
- solai in legno;
- copertura a falde con manto in tegole e coppi;
- facciate intonacate e tinteggiate;
- infissi esterni in legno e acciaio.

Le unità immobiliari in stima presentano finiture adeguate alla destinazione, costituite da pareti intonacate e tinteggiate, soffitti in legno con pannelle tinteggiate, pavimenti in cotto/gres e le stesse sono dotate di impianto elettrico, da adeguare alle normative vigenti.

Per quanto sopra esposto, per maggiore esaustività circa le caratteristiche costruttive e le finiture, sia esterne, sia interne, si rimanda agli allegati 13, 14, 26, 27 ed alla documentazione fotografica (foto da n. 15 a n. 30).

Gli immobili in stima sono ubicati nel centro storico di Tavernelle e l'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla Via Pubblica.

### **COERENZE**

L'antescritta proprietà confina nell'insieme con via pubblica su due lati, proprietà ~~dei~~, ~~incomune~~ - ~~Alber~~, salvo se altri.

### **DATI CATASTALI**

Catasto Fabbricati del Comune di Panicale, foglio **68** particelle **106 sub. 1**, Piazza Magenta n. 2G, piano T, categoria C/2, classe 5, consistenza mq. 22, superficie catastale mq. 29, rendita €. 43,18 (all. 29) e **106 sub. 2**, Piazza Magenta n. 2F, piano T, categoria C/2, classe 5, consistenza mq. 25, superficie catastale mq. 36, rendita €. 49,06 (all. 30).

### **STATO ATTUALE**

Al momento del sopralluogo, gli immobili sopra descritti risultavano liberi da vincoli locativi in quanto nella disponibilità della proprietà.



**STATO D'USO**

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile in stima può essere considerato "**scadente**" (si veda documentazione fotografica – foto da n. 15 a n. 30).

**GRAVAMI**

Dalle risultanze del certificato notarile, aggiornato alla data del 25.05.2022, contenuto nel fascicolo tecnico d'ufficio (all. 12), i beni immobili in stima risultano gravati da:

- ipoteca giudiziale in rinnovazione, derivante da decreto ingiuntivo, di €. 258.228,45 (sorte €. 216.435,10), iscritta a favore della Banca del Fucino S.p.A. il 16.12.2015 al n. 4208 r.p. (all. 18);
- verbale di pignoramento immobili, trascritto il 10.05.2022 al n. 9790 r.p., a favore di CASTELLO FINANCE S.r.l. (creditore precedente – all. 10 e 11).

Dalle visure effettuate in aggiornamento alla sopra detta certificazione, a tutto il 23.02.2024, non risultano ulteriori gravami (all. 19).

In ultimo si precisa che le porzioni oggetto di stima, non fanno parte di un Condominio costituito.

**INDAGINI URBANISTICHE**

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Panicale, si riferisce quanto segue:

- le unità immobiliari in stima fanno parte di un fabbricato realizzato in data antecedente al 01.09.1967 e per le stesse non sono stati reperiti specifici titoli edilizi e/o progetti approvati, fatta eccezione per il nulla osta n. 945 del 21.03.1967, avente per oggetto l'allargamento di una porta e di una finestra, presumibilmente riconducibili al sub. 2 della particella 106 (all. 31);



- il fabbricato che le comprende è stato oggetto di interventi di manutenzione straordinaria (ristrutturazione copertura) assentiti con concessione n. 2224 del 24.09.1985 (all. 32) e C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) prot. 15586 del 02.10.2019 (all. 33);
- non risulta richiesto e conseguentemente rilasciato il certificato di agibilità per le porzioni in esame;
- le planimetrie catastali depositate, presentate in data 20.04.1959, sono difformi dallo stato attuale (modifiche interne derivanti presumibilmente da una errata rappresentazione grafica e presenza di una apertura carrabile in luogo di una normale apertura pedonale, limitatamente alla particella 106 sub. 1); dette difformità **potranno essere regolarizzate, a cura e spese dell'aggiudicatario, con una spesa presunta di circa € 1.500,00;**
- il fabbricato in esame è ricompreso dallo strumento urbanistico del Comune di Panicale fra le zone "centri storici minori", contraddistinte in cartografia di piano con il simbolo "A1" e non è sottoposto vincolo paesaggistico ambientale di cui al D.Lgs. 42/2004 e nemmeno a vincolo idrogeologico di cui al R.D. n. 3267 del 30.12.1923.

### **PROVENIENZA**

Sulla base della relazione notarile depositata, i beni in stima, per i diritti dell'intera piena proprietà in ragione di 1/3 dell'intero, sono pervenuti alla Sig.ra ~~Valeria Antonucci~~ mediante atto di compravendita da potere del Sig. ~~Giuseppe~~ a rogito notaio Luigi Cinotti del 16.03.1978, repertorio 42732/12391, trascritto in data 04.04.1978. al n. 4801 r.p. (all. 34);

### **CRITERIO ESTIMATIVO ASSUNTO - VALUTAZIONE**

Il metodo di stima adottato per la determinazione dei valori di mercato



dei beni immobili, è quello "sintetico", che raffronta gli immobili precedentemente descritti, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri beni simili o quasi simili a quelli in esame, oggetto di recenti valutazioni.

**Posto quanto precede**, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue, si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento del mercato immobiliare e locativo locale e di ogni altro elemento che può influire, in positivo e/o negativo sui valori finali (ubicazione, presenza parcheggi, caratteristiche costruttive, dotazioni di impianti, stato di conservazione, ecc.). La valutazione, che include impianti, pertinenze, ecc., tiene conto di tutti gli elementi e circostanze esposte nella presente relazione e, anche se viene effettuata sulla base di superfici e/o potenziali volumi, deve intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano. Nella fattispecie, dalla valutazione verranno detratti gli oneri per le regolarizzazioni urbanistiche e catastali, pari a circa **€. 1.500,00**, come evidenziati nel rispettivo capitolo.

Si precisa inoltre che la Superficie Convenzionale Vendibile (Scv) è stata determinata sulla base degli elaborati catastali, debitamente controllati in loco, considerando il 100% delle superfici calpestabili, il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali e il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Sulla base delle indagini eseguite, è stato reperito un unico comparabile, riferito ad un locale commerciale della superficie di mq. 81, ubicato nella stessa via (Via del Commercio), posto in vendita ad €. 45.000,00, pari a circa €/mq 550,00 (all. 25). Trattandosi di un locale commerciale e non di un magazzino, come nella fattispecie, si ritiene opportuno ridurre detto



prezzo unitario nella misura del 40%, ottenendo un valore unitario comparato pari ad €/mq 385, nonché tenendo conto di un ipotetico margine di trattativa, stimato nella misura del 10% (valutazione effettuata sulla base di asking price), si ottiene un valore unitario pari a circa €/mq 350,00.

Inoltre, si riportano i prezzi unitari medi pubblicati dall'Agenzia del Territorio (O.M.I.), riferiti al I semestre 2023:

zona suburbana/Tavernelle, codice E1 - magazzini: €/mq 255 - 385 (all. 26)

Posto quanto precede, lo scrivente ritiene opportuno acquisire un **valore unitario pari ad €/mq 350,00**

Inoltre, tenendo conto **dell'assenza di garanzia da vizi occulti**, nonché **dell'andamento delle aste giudiziarie** svolte nel circondario del Tribunale di Perugia, lo scrivente ritiene opportuno abbattere l'importo unitario sopra indicato, nella misura di **circa il 15%**.

Eseguendo i conteggi si ottiene:

Valore unitario applicato €/mq 350-15% = €/mq 297,50 che si arrotonda ad **€/mq 300,00**

Determinazione della superficie convenzionale vendibile (Scv):

|   |     |                  |
|---|-----|------------------|
| - magazzino, particella 106 sub. 1, mq 29,00 x 1,00 ..... | mq. | 29,00            |
| - magazzino, particella 106 sub. 2, mq 36,00 x 1,00 ..... | mq. | <u>36,00</u>     |
| Sommano (Scv) .....                                       | mq. | 65,00            |
| mq 65,00 x €/mq 300,00.....                               | €.  | 19.500,00        |
| a detrarre oneri per la regolarizzazione .....            | €.  | 1.500,00         |
| residuano .....   | €.  | <u>18.000,00</u> |

**che rappresentano il più probabile valore di mercato dei beni immobili in stima.**

Come già evidenziato, l'esecutata **Sig.ra [REDACTED] vanta sui beni costituenti il presente lotto i diritti dell'intera piena proprietà**



in ragione di 1/3 dell'intero. I rimanenti diritti sono attualmente intestati ai Sigg. ~~Adriana~~ nata a ~~1944~~ il ~~15/05/1944~~ per i diritti di usufrutto in ragione di 1/3 dell'intero, ~~Roberto~~ ~~Adriana~~, nata a ~~1944~~ il ~~15/05/1944~~, per i diritti di nuda proprietà in ragione di 1/9 dell'intero, ~~Roberto~~ ~~Adriana~~, nato a ~~1944~~ il ~~15/05/1944~~, per i diritti di nuda proprietà in ragione di 1/9 dell'intero, ~~Roberto~~ ~~Adriana~~ nata a ~~1944~~ il ~~15/05/1944~~, per i diritti di nuda proprietà in ragione di 1/9 dell'intero e ~~Roberto~~ ~~Adriana~~, nata a ~~1944~~ il ~~15/05/1944~~, per i diritti dell'intera piena proprietà in ragione di 1/3 dell'intero.

Determinazione del valore dei diritti di comproprietà spettanti all'esecutata Sig.ra ~~Adriana~~ ~~Roberto~~, pari ad 1/3 della piena proprietà:

€. 18.000,00 x 1/3 ..... €. 6.000,00

che rappresenta il prezzo base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita (lotto n. 2).



**LOTTO N. 3**

**DESCRIZIONE**

Beni di pertinenza della Sig.ra ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ nata a ~~XXXXXXXXXX (CA)~~ il ~~XXXXXXXXXX~~, deceduta in data 01.12.2022, per i diritti dell'intera piena proprietà in ragione di 1/3 dell'intero.

In Comune di Panicale, frazione Tavernelle, Via del Commercio civico condominiale n. 65, porzioni di fabbricato di remota costruzione, costituite da:

- **APPARTAMENTO** al piano secondo, composto da ingresso – soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere e due bagni, avente altezza utile interna di circa m. 3,60 (sotto orditura principale), della superficie lorda (comprensiva delle murature esterne perimetrali) di **circa mq. 244** e utile interna di **circa mq. 180**;
- ragioni di comproprietà che alla suddetta unità immobiliare competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione, sono da ritenersi comuni.

Il fabbricato che comprende le porzioni in esame è di remota realizzazione e presenta, in sintesi, le seguenti caratteristiche costruttive e finiture:

- struttura muratura ordinaria;
- solai in legno;
- copertura a falde con manto in tegole e coppi;
- facciate intonacate e tinteggiate;
- infissi esterni in legno.

L'appartamento in stima presenta le seguenti finiture e dotazioni:

- pareti intonacate e tinteggiate;
- soffitti in legno con pannelle tinteggiate;
- pavimenti in cotto e monocottura (bagni);



- infissi interni in legno;
- impianto elettrico (da adeguare alle normative vigenti);
- impianto idrico – sanitario (utenza non allacciata);
- impianto termico con termosifoni (non più funzionante da anni).

Per quanto sopra esposto, per maggiore esaustività circa le caratteristiche costruttive e le finiture, sia esterne, sia interne, si rimanda agli allegati 13, 14, 35 ed alla documentazione fotografica (foto da n. 31 a n. 58).

Gli immobili in stima sono ubicati nel centro storico di Tavernelle e l'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla Via Pubblica.

#### **COERENZE**

L'antescritta proprietà confina nell'insieme con parti condominiali, distacchi su via pubblica su tre lati, proprietà ~~888~~, ~~XXXXXXXXXX~~ - ~~XXXX~~, salvo se altri.

#### **DATI CATASTALI**

Catasto Fabbricati del Comune di Panicale, foglio **68** particella **106 sub. 6**, Piazza Magenta n. 24, piano 2, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 6,5, superficie catastale mq. 244, rendita €. 302,13 (all. 36).

#### **STATO ATTUALE**

Al momento del sopralluogo, gli immobili sopra descritti risultavano liberi da vincoli locativi in quanto nella disponibilità della proprietà.

#### **STATO D'USO**

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile in stima può essere considerato "**mediocre**". In merito si precisa che l'immobile necessita di adeguamento degli impianti esistenti, di manutenzione degli infissi esterni ed inoltre si evidenzia che sono state riscontrate alcune micro lesioni sulle murature portanti ed alcune infiltrazioni con distacchi di

intonaco (si veda documentazione fotografica – foto da n. 31 a n. 58).

### **GRAVAMI**

Dalle risultanze del certificato notarile, aggiornato alla data del 25.05.2022, contenuto nel fascicolo tecnico d'ufficio (all. 12), i beni immobili in stima risultano gravati da:

- ipoteca giudiziale in rinnovazione, derivante da decreto ingiuntivo, di €. 258.228,45 (sorte €. 216.435,10), iscritta a favore della Banca del Fucino S.p.A. il 16.12.2015 al n. 4208 r.p. (all. 18);
- verbale di pignoramento immobili, trascritto il 10.05.2022 al n. 9790 r.p., a favore di CASTELLO FINANCE S.r.l. (creditore procedente – all. 10 e 11).

Dalle visure effettuate in aggiornamento alla sopra detta certificazione, a tutto il 23.02.2024, non risultano ulteriori gravami (all. 19).

In ultimo si precisa che la porzione oggetto di stima, non fa parte di un Condominio costituito.

### **INDAGINI URBANISTICHE**

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Panicale, si riferisce quanto segue:

- l'unità immobiliare in esame fa parte di un fabbricato realizzato in data antecedente al 01.09.1967 e per la stessa non sono stati reperiti specifici titoli edilizi e/o progetti approvati;
- il fabbricato che le comprende è stato oggetto di interventi di manutenzione straordinaria (ristrutturazione copertura) assentiti con concessione n. 2224 del 24.09.1985 (all. 32) e C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) prot. 15586 del 02.10.2019 (all. 33);
- non risulta richiesto e conseguentemente rilasciato il certificato di abitabilità per l'appartamento in esame;



- la planimetria catastale depositata, presentata in data 15.02.1960, è difforme dallo stato attuale (modifiche interne che interessano anche parti strutturali); dette difformità catastali, **potranno essere regolarizzate, a cura e spese dell'aggiudicatario, con una spesa presunta di circa € 7.000,00;**
- il fabbricato è ricompreso dallo strumento urbanistico del Comune di Panicale fra le zone "centri storici minori", contraddistinte in cartografia di piano con il simbolo "A1" e non è sottoposto vincolo paesaggistico ambientale di cui al D.Lgs. 42/2004 e nemmeno a vincolo idrogeologico di cui al R.D. n. 3267 del 30.12.1923.

#### **PROVENIENZA**

Sulla base della relazione notarile depositata, i beni in stima, per i diritti dell'intera piena proprietà in ragione di 1/3 dell'intero, sono pervenuti alla Sig.ra ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ mediante atto di compravendita da potere del Sig. ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ a rogito notaio Luigi Cinotti del 16.03.1978, repertorio 42732/12391, trascritto in data 04.04.1978. al n. 4801 r.p. (all. 34);

#### **CRITERIO ESTIMATIVO ASSUNTO - VALUTAZIONE**

Il metodo di stima adottato per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello "sintetico", che raffronta gli immobili precedentemente descritti, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri beni simili o quasi simili a quelli in esame, oggetto di recenti valutazioni.

**Posto quanto precede**, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue, si tiene conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e locativo locale e di ogni



altro elemento che può influire, in positivo e/o negativo sui valori finali (ubicazione, caratteristiche costruttive, dotazioni di impianti, stato di conservazione, esposizione, orientamento, piano, luminosità, prospicienza, ecc.). La valutazione, che include impianti, pertinenze, ecc., tiene conto di tutti gli elementi e circostanze esposte nella presente relazione e, anche se viene effettuata sulla base di superfici e/o potenziali volumi, deve intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano. Nella fattispecie, dalla valutazione verranno detratti gli oneri per le regolarizzazioni urbanistiche e catastali, pari a circa **€ 7.000,00**, come evidenziati nel rispettivo capitolo.

Si precisa inoltre che la Superficie Convenzionale Vendibile (Scv), è stata determinata sulla base degli elaborati progettuali depositati, debitamente controllati in loco, considerando il 100% delle superfici calpestabili e il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali, sino ad uno spessore massimo di cm. 50.

Ai fini della determinazione del prezzo unitario di vendita, non essendo stato possibile acquisire recenti atti di compravendita aventi per oggetto immobili con analoghe caratteristiche di quello oggetto di stima, sono stati acquisiti annunci di immobili attualmente in vendita (asking price), estrapolati dai portali delle agenzie immobiliari.

Sulla base dei comparabili acquisiti, come da tabella sotto riportata, debitamente ponderati tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni in stima, rispetto a quelle dei beni immobili presi a comparazione (posizione, caratteri ambientali, tipologia, taglio commerciale, vetustà, stato manutentivo, caratteri tecnologici, presenza o meno del box/posto auto), nonché tenendo conto di un ipotetico margine di



trattativa, stimato nella misura del 10% (valutazione effettuata sulla base di asking price), è emerso quanto segue:

| <b>Comparabile</b>   | <b>A</b>  | <b>B</b> | <b>C</b> | <b>D</b> | <b>E</b>     |
|--|-----------|----------|----------|----------|--------------|
| 1- Centro storico Panicale (all. 37)   | € 200.000 | 222      | € 900    | €. 720   | € 648        |
| 2- Borgo di Mongiovino (all. 38)   | € 100.000 | 208      | € 480    | €. 480   | € 432        |
| <b>prezzo unitario medio</b>   |           |          |          |          | <b>€ 540</b> |
| A = prezzo atteso (asking price)   |           |          |          |          |              |
| B = consistenza in mq. (Scv)   |           |          |          |          |              |
| C = prezzo unitario (€/mq)   |           |          |          |          |              |
| D = prezzo unitario comparato (€/mq)   |           |          |          |          |              |
| E = prezzo unitario comparato al netto del margine di trattativa, pari al 10% (€/mq) |           |          |          |          |              |

Inoltre, si riportano i prezzi unitari medi pubblicati dall'Agenzia del Territorio (O.M.I.), riferiti al I semestre 2023:

Tavernelle, codice E1 – abitazioni civili: €/mq 560 - 720 (all. 39)

Posto quanto precede, lo scrivente ritiene opportuno acquisire un **valore unitario pari ad €/mq 550,00**

Tenendo conto **dell'assenza di garanzia da vizi occulti**, nonché **dell'andamento delle aste giudiziarie** svolte nel circondario del Tribunale di Perugia, lo scrivente ritiene opportuno abbattere l'importo unitario sopra indicato, nella misura di **circa il 10%**.

Eseguendo i conteggi si ottiene:

Valore unitario medio €/mq 550 - 10% = €/mq 495 che si arrotonda ad **€/mq. 500,00**

Superficie convenzionale vendibile (S.c.v.), **mq. 244**

|  |                  |                          |
|--|------------------|--------------------------|
| mq. 244 x €/mq. 500,00.....                    | €.               | 122.000,00               |
| a detrarre oneri per la regolarizzazione ..... | €.               | <u>7.000,00</u>          |
| <b><u>residuano .....</u></b>                  | <b><u>€.</u></b> | <b><u>115.000,00</u></b> |



**che rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile in stima.**

Come già evidenziato, l'esecutata **Sig.ra [REDACTED] vanta sui beni costituenti il presente lotto i diritti dell'intera piena proprietà in ragione di 1/3 dell'intero.** I rimanenti diritti sono attualmente intestati ai Sigg. **[REDACTED]** nata a **[REDACTED]** il **[REDACTED]** per i diritti di usufrutto in ragione di 1/3 dell'intero, **[REDACTED]**, nata a **[REDACTED]** il **[REDACTED]**, per i diritti di nuda proprietà in ragione di 1/9 dell'intero, **[REDACTED]**, nato a **[REDACTED]** il **[REDACTED]**, per i diritti di nuda proprietà in ragione di 1/9 dell'intero, **[REDACTED]**, nata a **[REDACTED]** il **[REDACTED]**, per i diritti di nuda proprietà in ragione di 1/9 dell'intero e **[REDACTED]**, nata a **[REDACTED]** il **[REDACTED]**, per i diritti dell'intera piena proprietà in ragione di 1/3 dell'intero.

**Determinazione del valore dei diritti di comproprietà spettanti all'esecutata Sig.ra [REDACTED], pari ad 1/3 della piena proprietà:**

€. 115.000,00 x 1/3 ..... **€. 38.333,00**

**che arrotondato ad €. 38.000,00 rappresenta il prezzo base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita (lotto n. 3).**



**LOTTO N. 4**

**DESCRIZIONE**

Beni di pertinenza della Sig.ra ~~XXXXXXXXXX~~ nata a ~~XXXXXXXXXX~~ il ~~XXXXXXXXXX~~, deceduta in data 01.12.2022, per i diritti dell'intera piena proprietà in ragione di 1/3 dell'intero.

In Comune di Panicale, frazione Mongiovino, vocabolo Villanova, i seguenti beni immobili:

- rudere di fabbricato rurale, inagibile e pericolante, entrostante a terreno, coperto dalla costruzione e scoperto pertinenziale, di catastali mq. 880;
- rudere di fabbricato rurale (annesso), inagibile e pericolante, entrostante a terreno, coperto dalla costruzione e scoperto pertinenziale, di catastali mq. 110;
- rudere di fabbricato rurale, inagibile e pericolante, entrostante a terreno, coperto dalla costruzione e scoperto pertinenziale, di catastali mq. 1.150.

I ruderi sopra indicati sono costituiti da due fabbricati rurali "tipici", presumibilmente elevati di due piani fuori terra (piano terra stalle e piano primo abitazione), nonché da annessi rurali pertinenziali. La struttura degli stessi è in pietra tipica del luogo con solai in legno, completamente crollati, compresa la copertura. Come emerge dalla documentazione fotografica allegata, **per questioni di sicurezza, non è stato possibile accedere** agli stessi fabbricati e **conseguentemente effettuare gli opportuni rilievi**, sia per la vegetazione circostante, **sia per il loro stato collabente**. Le consistenze che verranno indicate ai fini valutativi, sono state desunte sulla base dell'ingombro planimetrico riportato nel foglio di mappa catastale e sono state calcolate, in assenza di planimetrie depositate e/o acquisibili, limitatamente al piano terra, nell'incertezza di poter desumere l'effettiva consistenza del piano primo.



Si fa rilevare inoltre che detti beni sono attualmente sprovvisti di tutte le utenze necessarie (luce, acqua, gas, ecc.) ed inoltre che l'attuale accesso avviene tramite una strada vicinale, contigua agli stessi fabbricati, in pessime condizioni manutentive e percorribile, per l'ultimo tratto di circa Km. 1,5, esclusivamente con specifici mezzi agricoli e/o fuoristrada.

Posto quanto precede, si riporta, di seguito, la consistenza di detti fabbricati:

- fabbricato rurale particella 550 ..... circa mq. 200
- fabbricato rurale particella 551 ..... circa mq. 180
- annesso rurale particella 552 ..... circa mq. 60

Per quanto sopra esposto, per maggiore esaustività circa le caratteristiche costruttive e le finiture, sia esterne, sia interne, si rimanda agli allegati 40, 41 ed alla documentazione fotografica (foto da n. 59 a n. 68).

Gli immobili in stima sono ubicati in una zona prettamente agricola collinare, posta a circa Km. 2,5 dal centro di Tavernelle. Come già detto l'accesso alla proprietà avviene tramite una strada vicinale, in pessime condizioni di manutenzione e percorribile, per l'ultimo tratto di circa Km. 1,5, esclusivamente con specifici mezzi agricoli e/o fuoristrada.

### **COERENZE**

L'antescritta proprietà confina nell'insieme con strada vicinale, proprietà ~~XXXXXXXXXX~~, salvo se altri.

### **DATI CATASTALI**

Catasto Fabbricati del Comune di Panicale, foglio **53** particelle **550**, categoria F/6 (fabbricato in attesa di dichiarazione), **551**, categoria F/6 e **552**, categoria F/6 (all. 42).

Detti beni si individuano altresì al Catasto Terreni di detto Comune al foglio **53**, particelle **550**, ente urbano di mq. 880 (all. 43), **551**, ente urbano



di mq. 1.150 (all. 44) e 552, ente urbano di mq. 110 (all. 45).

### **STATO ATTUALE**

Al momento del sopralluogo, gli immobili sopra descritti risultavano liberi da vincoli locativi in quanto nella disponibilità della proprietà.

### **STATO D'USO**

Come già detto, gli immobili in stima sono costituiti da fabbricati collabenti – ruderi (si veda documentazione fotografica – foto da n. 59 a n. 68).

### **GRAVAMI**

Dalle risultanze del certificato notarile, aggiornato alla data del 25.05.2022, contenuto nel fascicolo tecnico d'ufficio (all. 12), i beni immobili in stima risultano gravati da:

- ipoteca giudiziale in rinnovazione, derivante da decreto ingiuntivo, di €. 258.228,45 (sorte €. 216.435,10), iscritta a favore della Banca del Fucino S.p.A. il 16.12.2015 al n. 4208 r.p. (all. 18);
- verbale di pignoramento immobili, trascritto il 10.05.2022 al n. 9790 r.p., a favore di CASTELLO FINANCE S.r.l. (creditore precedente – all. 10 e 11).

Dalle visure effettuate in aggiornamento alla sopra detta certificazione, a tutto il 23.02.2024, non risultano ulteriori gravami (all. 19).

### **INDAGINI URBANISTICHE**

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Panicale, si riferisce quanto segue:

- i fabbricati, di remota costruzione, oggi diruti, non sono stati oggetto di alcun intervento edilizio di recente realizzazione, che avrebbe necessitato delle relative autorizzazioni;
- gli stessi, sono ricompresi dallo strumento urbanistico del Comune di



Panicale fra le zone agricole, contraddistinte in cartografia di piano con il simbolo "E", sono classificati come "residenze di campagna" (all. 46) e sono sottoposti a vincolo paesaggistico ambientale di cui al D.Lgs. 42/2004 e a vincolo idrogeologico di cui al R.D. n. 3267 del 30.12.1923.

### **PROVENIENZA**

Sulla base della relazione notarile depositata, i beni in stima, per i diritti dell'intera piena proprietà in ragione di 1/3 dell'intero, sono pervenuti alla Sig.ra [REDACTED] mediante i seguenti atti:

- atto di donazione da potere della Sig.ra [REDACTED] - [REDACTED] a rogito notaio Leonardo Pecchioli del 14.07.1972, repertorio 132169, trascritto in data 12.08.1972 al n. 8190 r.p. (all. 47);
- atto di compravendita da potere della Sig.ra [REDACTED] e [REDACTED] a rogito notaio Leonardo Pecchioli del 14.07.1972, repertorio 132169, trascritto in data 12.08.1972 al n. 8191 r.p. (all. 47).

### **CRITERIO ESTIMATIVO ASSUNTO - VALUTAZIONE**

Il metodo di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello sintetico, per valori tipici, che raffronta gli immobili precedentemente descritti, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri beni simili o quasi simili a quelli in esame, oggetto di recenti valutazioni.

**Posto quanto precede**, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si tiene conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare e locativo locale e di ogni altro elemento che può influire, in positivo e/o negativo sui valori finali.

Nella fattispecie si tiene conto, in modo particolare, della circostanza che detti fabbricati **non hanno a disposizione una adeguata corte**



**pertinenziale** (mq. 880 p.lla 550 e mq. 1.260 p.lle 551 e 552), circostanza che limita in maniera sostanziale la commerciabilità degli stessi (detti fabbricati, per le loro caratteristiche tipologiche, necessitano di una adeguata superficie di terreno a disposizione).

Inoltre si tiene dei **notevoli costi necessari per la trasformazione** ed in modo particolare dei **costi per servire i fabbricati delle relative utenze** (rete elettrica, idrica, ecc.) e di una **adeguata strada di accesso**.

Come già evidenziato, si precisa che, tenendo conto dell'impossibilità di effettuare i rilievi in loco per le precarie condizioni di sicurezza, le superfici vendibili sono state desunte sulla base dell'ingombro planimetrico riportato nel foglio di mappa catastale e sono state calcolate, in assenza di planimetrie depositate e/o acquisibili, limitatamente al piano terra, nell'incertezza di poter desumere l'effettiva consistenza del piano primo.

Ai fini della determinazione del prezzo unitario di vendita, non essendo stato possibile acquisire recenti atti di compravendita aventi per oggetto immobili con analoghe caratteristiche di quello oggetto di stima, sono stati acquisiti annunci di immobili attualmente in vendita (asking price), estrapolati dai portali delle agenzie immobiliari.

Sulla base dei comparabili acquisiti, come da tabella sotto riportata, debitamente ponderati tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni in stima, rispetto a quelle dei beni immobili presi a comparazione (posizione, caratteri ambientali, tipologia, taglio commerciale, vetustà, stato manutentivo, caratteri tecnologici, presenza o meno del box/posto auto), nonché tenendo conto di un ipotetico margine di trattativa, stimato nella misura del 10% (valutazione effettuata sulla base di asking price), è emerso quanto segue:



| Comparabile  | A         | B   | C     | D     | E            |
|--|-----------|-----|-------|-------|--------------|
| 1 - loc. Colgiordano (all. 47)   | € 80.000  | 340 | € 235 | € 165 | € 148        |
| 2 - Via C. Colombo (all. 48)   | € 130.000 | 350 | € 370 | € 259 | € 233        |
| <b>prezzo unitario medio</b>   |           |     |       |       | <b>€ 190</b> |
| A = prezzo atteso (asking price)   |           |     |       |       |              |
| B = consistenza in mq. (Scv)   |           |     |       |       |              |
| C = prezzo unitario (€/mq)   |           |     |       |       |              |
| D = prezzo unitario comparato (€/mq)   |           |     |       |       |              |
| E = prezzo unitario comparato al netto del margine di trattativa, pari al 10% (€/mq) |           |     |       |       |              |

Il valore unitario medio dei comparabili presi a riferimento è stato abbattuto del 30% tenendo conto delle specifiche circostanze sopra esposte.

Posto quanto precede, lo scrivente ritiene opportuno acquisire un **valore unitario pari ad €/mq 190,00**

Tenendo conto **dell'assenza di garanzia da vizi occulti**, nonché **dell'andamento delle aste giudiziarie** svolte nel circondario del Tribunale di Perugia, lo scrivente ritiene opportuno abbattere l'importo unitario sopra indicato, nella misura di **circa il 10%**.

Eseguendo i conteggi si ottiene:

Valore unitario medio €/mq 190 - 10% = €/mq 171 che si arrotonda ad **€/mq. 150,00**

Superficie vendibile **mq. 440,00** (mq. 200 + 180 + 60)

mq. 440 x €/mq. 150,00..... **€. 66.000,00**

**che rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile in stima.**

Come già evidenziato, l'esecutata **Sig.ra [REDACTED] vanta sui beni costituenti il presente lotto i diritti dell'intera piena proprietà in ragione di 1/3 dell'intero.** I rimanenti diritti sono attualmente intestati ai Sigg. **[REDACTED]** nato a Rocca Sinibalda il 27.10.1937 per i diritti della piena proprietà in ragione di 1/3 dell'intero e **[REDACTED]**, nato

Geom. LUCA CAINI

a Cittaducale il 07.05.1930, per i diritti della piena proprietà in ragione di 1/3 dell'intero.

**Determinazione del valore dei diritti di comproprietà spettanti all'esecutata Sig.ra [REDACTED], pari ad 1/3 della piena proprietà:**

€. 66.000,00 x 1/3 ..... **€. 22.000,00**

**che rappresenta il prezzo base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita (lotto n. 4).**



**LOTTO N. 5**

**DESCRIZIONE**

Beni di pertinenza della Sig.ra ~~FRANCESCO~~ ~~FRANCESCO~~ nata a ~~PERUGIA~~ (PG) il ~~FRANCESCO~~, deceduta in data 01.12.2022, per i diritti dell'intera piena proprietà in ragione di 10/18 dell'intero.

In Perugia, Via Adamo Rossi civico condominiale n. 8, porzioni di fabbricato pluripiano, a destinazione residenziale, costituite da:

- **APPARTAMENTO** al piano quarto (quinto in catasto), composto da ingresso - disimpegno, cucina, soggiorno, due camere matrimoniali, una camera singola e due bagni, per una superficie commerciale (comprensiva delle murature interne e perimetrali), di **circa mq. 129,00**, oltre a due balconi della superficie complessiva di **circa 39**; detto appartamento ha un'altezza utile di circa m. 3;
- **AUTORIMESSA** al piano seminterrato (terra in catasto), della superficie lorda di **circa mq. 13**, avente altezza utile di circa m. 2,90;
- ragioni di proprietà che alla suddetta unità immobiliare competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione, sono da ritenersi comuni.

Il fabbricato che comprende le porzioni in esame, realizzato nel 1961, presenta, in sintesi, le seguenti caratteristiche costruttive e finiture:

- struttura in c.a. con solai in laterocemento;
- copertura in laterocemento, a falde, con manto in tegole;
- tamponatura in muratura con facciate intonacate e tinteggiate;
- tramezzi in muratura;
- infissi esterni in legno con avvolgibili in pvc.

L'appartamento in stima, presenta, in sintesi, le seguenti finiture e dotazioni:

- infissi interni in legno;



- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- pavimenti in marmo, laminato e monocottura;
- rivestimenti in monocottura;
- impianto idrico - sanitario;
- impianto elettrico;
- impianto termico centralizzato;
- condizionamento (parziale);
- ascensore condominiale;
- citofonico.

L'autorimessa presenta finiture e dotazioni adeguate alla destinazione.

Per quanto sopra esposto, per maggiore esaustività circa le caratteristiche costruttive e le finiture, sia esterne, sia interne, si rimanda agli allegati 50, 51, 52, 53, 54 ed alla documentazione fotografica (foto da n. 69 a n. 92).

Gli immobili in stima sono ubicati in una zona centrale, prevalentemente residenziale, ad alta densità abitativa, posta a ridosso del centro storico della città. L'accesso alla proprietà avviene tramite la viabilità pubblica.

### COERENZE

L'antescritta proprietà confina nell'insieme con parti comuni, proprietà ~~██████████, ██████████, ██████████~~, salvo se altri.

### DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di Perugia, foglio **252** particelle **107 sub. 9**, Via Adamo Rossi n. 8, piano 5, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 6, consistenza vani 7,5, superficie catastale mq. 137, rendita €. 1.258,86 (all. 55) e **107 sub. 38**, Via Adamo Rossi, piano S1, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 11, superficie catastale mq. 13,



rendita €. 52,27 (all. 56).

**STATO ATTUALE**

Al momento del sopralluogo, gli immobili sopra descritti risultavano occupati dalla Sig.ra ██████████ in virtù di contratto di locazione stipulato in data 15.01.2019, registrato a Perugia il 25.01.2019 al n. 835; durata della locazione anni 4+4 a partire dal 01.02.2019, canone annuo €. 6.600,00 (all. 57).

**STATO D'USO**

Lo stato di manutenzione e conservazione del fabbricato che comprende la porzione in stima, nonché delle porzioni in stima, può essere considerato "**normale**" (si veda documentazione fotografica – foto da n. 69 a n. 92).

**GRAVAMI**

Dalle risultanze del certificato notarile, aggiornato alla data del 25.05.2022, contenuto nel fascicolo tecnico d'ufficio (all. 12), i beni immobili in stima risultano gravati da:

- ipoteca giudiziale in rinnovazione, derivante da decreto ingiuntivo, di €. 258.228,45 (sorte €. 216.435,10), iscritta a favore della Banca del Fucino S.p.A. il 16.12.2015 al n. 4208 r.p. (all. 18);
- verbale di pignoramento immobili, trascritto il 10.05.2022 al n. 9790 r.p., a favore di CASTELLO FINANCE S.r.l. (creditore precedente – all. 10 e 11).

Dalle visure effettuate in aggiornamento alla sopra detta certificazione, a tutto il 23.02.2024, non risultano ulteriori gravami (all. 19).

In ultimo, in merito alla posizione dell'esecutata, nei confronti del Condominio, come richiesto dal quesito, lo scrivente rimanda alla comunicazione dell'amministratore, allegata alla presente (all. 58).



### INDAGINI URBANISTICHE

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Perugia, si riferisce quanto segue:

- il fabbricato che comprende la porzione in esame è stato realizzato in data antecedente al 01.09.1967 ed i relativi precedenti edilizi (titoli e relativi progetti) non sono stati reperiti presso l'archivio del Comune;
- il certificato di agibilità è stato rilasciato in data 01.03.1961 con il n. 44 prot. 1935 (all. 59);
- per l'appartamento oggetto di stima è stata presentata una pratica CILA n. 728/2018, relativa ad opere interne di manutenzione straordinaria (all. 60);
- la planimetria catastale depositata, risalente al 01.04.1963, è difforme dallo stato attuale (modifiche interne come assentite dalla pratica CILA sopra indicata); dette difformità catastali, potranno essere regolarizzate, a cura e spese dell'aggiudicatario, con una spesa presunta di modesta entità e trascurabile ai fini della valutazione (circa €. 500,00);
- il fabbricato che comprende la porzione in stima ricade fra le aree edificabili di completamento, contraddistinte in cartografia di piano con il simbolo "B8" e non è sottoposto vincolo paesaggistico ambientale di cui al D.lgs. 42/2004 e nemmeno a vincolo idrogeologico di cui al R.D. n. 3267 del 30.12.1923.

### PROVENIENZA

Sulla base della relazione notarile depositata, i beni in stima, per i diritti dell'intera piena proprietà in ragione di 10/18 dell'intero, sono pervenuti alla Sig.ra [REDACTED] mediante i seguenti atti:

- successione in morte di [REDACTED], deceduta il 16.07.1992, registrata a Perugia il 16.07.1992 al numero 30, volume 14473, **non trascritta**; in

- data 26.07.2022 al n. 15959 registro particolare, risulta trascritto atto di accettazione tacita di eredità a rogito notaio Marco Carbonari del 18.04.1995, repertorio 50175 (all. 61);
- atto di divisione a stralcio a rogito notaio Marco Carbonari del 18.04.1995, repertorio 50175, trascritto in data 18.05.1995 al n. 7643 r.p. (all. 62).

### **CRITERIO ESTIMATIVO ASSUNTO - VALUTAZIONE**

Il metodo di stima adottato per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello "sintetico", che raffronta gli immobili precedentemente descritti, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri beni simili o quasi simili a quelli in esame, oggetto di recenti valutazioni.

**Posto quanto precede**, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue, si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento del mercato immobiliare e locativo locale e di ogni altro elemento che può influire, in positivo e/o negativo sui valori finali (ubicazione, caratteristiche costruttive, dotazioni di impianti, stato di conservazione, esposizione, orientamento, piano, luminosità, prospicienza, ecc.). La valutazione che include impianti, pertinenze, ecc., tiene conto di tutti gli elementi e circostanze esposte nella presente relazione e, anche se viene effettuata sulla base di superfici e/o potenziali volumi, deve intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano.

Si precisa inoltre che la Superficie Convenzionale Vendibile (Scv) è stata determinata sulla base degli elaborati progettuali approvati, debitamente controllati in loco, considerando il 100% delle superfici calpestabili, il



mq. 145,25 x €/mq. 1.100,00.....**€. 159.775,00**

Tenendo conto che l'immobile è attualmente condotto in locazione, si ritiene opportuno effettuare anche una valutazione sintetica, in base all'attuate redditualità, e presisamente:

reddito annuo lordo €. 6.600,00

spese (imposte ed amministrazione) 15%

reddito annuo netto = €. 6.600,00 – 15% = €. 5.610,00

tasso di capitalizzazione, 3,5%

€. 5.610,00/0,035 .....**€. 160.285,71**

Mediando i valori, come sopra dettrminati (metodo comparativo e metodo reddituale), si ottiene:

€. (159.775,00 + 160.285,71)/2 .....**€. 160.030,36**

**che arrotondato ad €. 160.000,00, rappresenta il più probabile valore di mercato degli immobili in stima.**

Come già evidenziato, l'esecutata **Sig.ra [REDACTED]** vanta **sui beni costituenti il presente lotto i diritti dell'intera piena proprietà in ragione di 10/18 dell'intero.** I rimanenti diritti sono attualmente intestati ai Sigg. **[REDACTED]** nato a **[REDACTED]** il **[REDACTED]** per i diritti della piena proprietà in ragione di 4/18 dell'intero e **[REDACTED]**, nato a **[REDACTED]** il **[REDACTED]**, per i diritti della piena proprietà in ragione di 4/18 dell'intero.

**Determinazione del valore dei diritti di comproprietà spettanti all'esecutata Sig.ra [REDACTED], pari ad 10/18 della piena proprietà:**

€. 160.000,00 x 10/18 .....**€. 88.888,89**

**che arrotondato ad €. 89.000,00 rappresenta il prezzo base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita (lotto n. 5).**

100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali e il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di cm. 25. Nella fattispecie, come comparabile, è stato acquisito un atto di compravendita a rogito notaio Leonardo Lupidi del 04.10.2023, repertorio 9172/5878, trascritto il 12.10.2023 al n. 20447 r.p., avente per oggetto la compravendita di un appartamento al piano primo, in Via Adamo Rossi n. 8 (stesso condominio e stessa scala), della superficie convenzionale vendibile (Scv) di mq. 151, alienato al prezzo di €. 200.000,00, corrispondente ad un valore unitario di circa €/mq 1.325,00 (all. 63).

Inoltre, si riportano i prezzi unitari medi pubblicati dall'Agenzia del Territorio (O.M.I.) e dalla Borsa Immobiliare Umbra:

O.M.I. - 1 sem. 2023 - zona B2 - abitazioni civili: €/mq 1.000-1.500 (all. 64)

B.I.U. - IV° trim. 2023- residenziale - abitabile: €/mq 900 - 1.300 (all. 65)

Posto quanto precede, lo scrivente ritiene opportuno acquisire un **valore unitario pari ad €/mq 1.300,00**

Tenendo conto **dell'assenza di garanzia da vizi occulti**, nonché **dell'andamento delle aste giudiziarie** svolte nel circondario del Tribunale di Perugia, lo scrivente ritiene opportuno abbattere l'importo unitario sopra indicato, nella misura di **circa il 10%**.

**Eseguendo i conteggi si ottiene:**

Valore unitario applicato €/mq 1.300-10% = €/mq 1.170,00 che si arrotonda ad **€/mq 1.100,00**

**Determinazione della superficie convenzionale vendibile (Scv)**

|   |            |               |
|---|------------|---------------|
| - appartamento piano quinto, mq. 129 x 1,00 ..... | mq.        | 129,00        |
| - balconi, mq. 39 x 0,25 .....                    | mq.        | 9,75          |
| - autorimessa, mq. 13 x 0,50 .....                | mq.        | 6,50          |
| <b>sommano.....</b>                               | <b>mq.</b> | <b>145,25</b> |



- tramezzi in muratura;
- infissi esterni in alluminio.

Il negozio in stima presenta, in sintesi, le seguenti finiture e dotazioni:

- pareti intonacate e tinteggiate;
- controsoffitto in cartongesso;
- pavimenti in graniglia;
- impianto idrico;
- impianto elettrico;
- impianto termico (pompa di calore).

Per quanto sopra esposto, per maggiore esaustività circa le caratteristiche costruttive e le finiture, sia esterne, sia interne, si rimanda agli allegati 50, 51, 66, 67 ed alla documentazione fotografica (foto da n. 93 a n. 104).

Gli immobili in stima sono ubicati in una zona centrale, prevalentemente residenziale, ad alta densità abitativa, posta a ridosso del centro storico della città. L'accesso alla proprietà avviene tramite la viabilità pubblica.

### **COERENZE**

L'antescritta proprietà confina nell'insieme con parti comuni, proprietà

~~XXXXXXXXXX~~ - ~~XXXXXXXXXX~~, salvo se altri.

### **DATI CATASTALI**

Catasto Fabbricati del Comune di Perugia, foglio **252** particella **1712 sub. 12**, Via XX Settembre n. 47/Z, piano T, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 10, consistenza mq. 50, superficie catastale mq. 58, rendita €. 1.133,62 (all. 68).

### **STATO ATTUALE**

Gli immobili sopra descritti sono occupati dalla Società ~~XXXXXXXXXX~~

**LOTTO N. 6**

**DESCRIZIONE**

Beni di pertinenza della Sig.ra ~~XXXXXXXXXX~~ nata a ~~XXXXXXXXXX~~ il ~~XXXXXXXXXX~~, deceduta in data 01.12.2022, per i diritti dell'intera piena proprietà in ragione di 10/18 dell'intero.

In Perugia, Via XX Settembre n. 47/S, porzione di fabbricato pluripiano, a destinazione promiscua, costituita da:

- **NEGOZIO** al piano terra, composto da un unico vano con ripostiglio, della superficie commerciale (comprensiva delle murature interne e perimetrali), di **circa mq. 58,00** (utile interna di circa mq. 50) ed un'altezza utile interna di circa m. 3,00; detto negozio è stato oggetto di opere interne eseguite dall'attuale conduttore nel 2023, relative all'accorpamento dell'unità immobiliare in stima, con la contigua unità immobiliare di terzi proprietari, estranei alla procedura. L'aggiudicatario, **qualora volesse ripristinare lo stato ante opera**, dovrà, a sua cura e spesa, ricostruire il tramezzo a confine e realizzare il servizio igienico, con una **spesa presunta di circa €. 8.000,00**, comprese le spese tecniche necessarie (all. 66 e confronto fra foto ante opera nn. 98, 99, 100, 101 e 102 e foto attuali n. 103 e 104);
- ragioni di comproprietà che alla suddetta unità immobiliare competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione, sono da ritenersi comuni.

Il fabbricato che comprende la porzione in esame, realizzato nel 1963, presenta, in sintesi, le seguenti caratteristiche costruttive e finiture:

- struttura in c.a. con solai in laterocemento;
- copertura in laterocemento, a falde, con manto in tegole;
- tamponatura in muratura con facciate in mattone a vista;



con sede in Perugia, in virtù di contratto di locazione stipulato con il Sig. **[REDACTED]** (proprietario per la quota di 4/18) in data 28.09.2023, registrato a Roma 2 – Aurelio il 19.10.2023 al n. 14406 serie 3T (all. 5), **contratto non opponibile alla procedura**; durata della locazione anni 6+6 a partire dal 01.10.2023, canone annuo €. 7.200,00 (all. 69).

### **STATO D'USO**

Lo stato di manutenzione e conservazione del fabbricato che comprende la porzione in stima, nonché delle porzioni in stima, può essere considerato “**normale**” (si veda documentazione fotografica – foto da n. 93 a n. 104).

### **GRAVAMI**

Dalle risultanze del certificato notarile, aggiornato alla data del 25.05.2022, contenuto nel fascicolo tecnico d'ufficio (all. 12), i beni immobili in stima risultano gravati da:

- ipoteca giudiziale in rinnovazione, derivante da decreto ingiuntivo, di €. 258.228,45 (sorte €. 216.435,10), iscritta a favore della Banca del Fucino S.p.A. il 16.12.2015 al n. 4208 r.p. (all. 18);
- verbale di pignoramento immobili, trascritto il 10.05.2022 al n. 9790 r.p., a favore di CASTELLO FINANCE S.r.l. (creditore procedente – all. 10 e 11).

Dalle visure effettuate in aggiornamento alla sopra detta certificazione, a tutto il 23.02.2024, non risultano ulteriori gravami (all. 19).

In ultimo, in merito alla posizione dell'esecutata, nei confronti del Condominio, come richiesto dal quesito, lo scrivente rimanda alla comunicazione dell'amministratore, allegata alla presente (all. 70).

### **INDAGINI URBANISTICHE**

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Perugia, si riferisce quanto segue:



- il fabbricato che comprende la porzione in esame è stato realizzato in data antecedente al 01.09.1967 ed i relativi precedenti edilizi (titoli e relativi progetti) non sono stati reperiti presso l'archivio del Comune;
- il certificato di agibilità è stato rilasciato in data 01.08.1963 con il n. 244 prot. 12692 (all. 71);
- per il negozio oggetto di stima è stata presentata una pratica CILA n. 3414/2023, relativa ad opere interne per fusione di due unità immobiliari ad uso commerciale (all. 72);
- la planimetria catastale depositata, risalente al 31.01.1964, è difforme dallo stato attuale (modifiche interne come assentite dalla pratica CILA sopra indicata); dette difformità catastali, potranno essere regolarizzate, a cura e spese dell'aggiudicatario, con una spesa presunta di modesta entità e trascurabile ai fini della valutazione (circa €. 500,00);
- il fabbricato che comprende la porzione in stima ricade fra le aree edificabili di completamento, contraddistinte in cartografia di piano con il simbolo "B8" e non è sottoposto vincolo paesaggistico ambientale di cui al D.lgs. 42/2004 e nemmeno a vincolo idrogeologico di cui al R.D. n. 3267 del 30.12.1923.

### **PROVENIENZA**

Sulla base della relazione notarile depositata, i beni in stima, per i diritti dell'intera piena proprietà in ragione di 10/18 dell'intero, sono pervenuti alla Sig.ra ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ mediante i seguenti atti:

- successione in morte di ~~XXXXXXXXXX~~, deceduta il 16.07.1992, registrata a Perugia il 16.07.1992 al numero 30, volume 14473, **non trascritta**; in data 26.07.2022 al n. 15959 registro particolare, risulta trascritto atto di accettazione tacita di eredità a rogito notaio Marco Carbonari del 18.04.1995, repertorio 50175 (all. 61);



- atto di divisione a stralcio a rogito notaio Marco Carbonari del 18.04.1995, repertorio 50175, trascritto in data 18.05.1995 al n. 7643 r.p. (all. 62).

**CRITERIO ESTIMATIVO ASSUNTO - VALUTAZIONE**

Il metodo di stima adottato per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello "sintetico", che raffronta gli immobili precedentemente descritti, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri beni simili o quasi simili a quelli in esame, oggetto di recenti valutazioni.

**Posto quanto precede**, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue, si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento del mercato immobiliare e locativo locale e di ogni altro elemento che può influire, in positivo e/o negativo sui valori finali (ubicazione, presenza parcheggi, caratteristiche costruttive, dotazioni di impianti, stato di conservazione, ecc.). La valutazione che include impianti, pertinenze, ecc., tiene conto di tutti gli elementi e circostanze esposte nella presente relazione e, anche se viene effettuata sulla base di superfici e/o potenziali volumi, deve intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano.

Si precisa inoltre che la Superficie Convenzionale Vendibile (Scv) è stata determinata sulla base degli elaborati catastali depositati, debitamente controllati in loco, considerando il 100% delle superfici calpestabili, il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali e il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di cm. 25. Nella fattispecie, come comparabile, è stato acquisito un annuncio di vendita avente per oggetto un negozio al piano terra in Via



Via XX Settembre 47 (stesso condominio), della superficie convenzionale vendibile (Scv) di mq. 50, proposto in vendita ad €. 75.000,00, corrispondente ad un valore unitario di circa €/mq 1.500,00 (all. 73). Tenuto conto che il comparabile preso a riferimento è costituito da un “asking price”, si ritiene opportuno ridurre il valore unitario sopra indicato nella misura del 10%, considerando un normale ipotetico margine di trattativa, ottenendo un valore unitario pari ad **€/mq 1.350,00**.

Inoltre, si riportano i prezzi unitari medi pubblicati dall’Agenzia del Territorio (O.M.I.) e dalla Borsa Immobiliare Umbra:

O.M.I. - 1 sem. 2023 - zona B2 - negozi: €/mq 1.050 - 1.600 (all. 74)

B.I.U. - IV° trim. 2023 - semicentro - negozi: €/mq 1.000 - 2.000 (all. 75)

Tenendo conto **dell’assenza di garanzia da vizi occulti**, nonché **dell’andamento delle aste giudiziarie** svolte nel circondario del Tribunale di Perugia, lo scrivente ritiene opportuno abbattere l’importo unitario sopra indicato, nella misura di **circa il 10%**.

Eseguendo i conteggi si ottiene:

Valore unitario applicato €/mq 1.350-10% = €/mq 1.215,00 che si arrotonda ad **€/mq 1.200,00**

Superficie convenzionale vendibile (Scv) **mq. 58,00**

mq. 58,00 x €/mq. 1.200,00..... **€. 69.600,00**

Tenendo conto che l’immobile è attualmente condotto in locazione, si ritiene opportuno effettuare anche una valutazione sintetica, in base all’attuate redditualità, e presisamente:

reddito annuo lordo €. 7.200,00

spese (imposte ed amministrazione) 35%

reddito annuo netto = €. 7.200,00 – 35% = €. 4.680,00

tasso di capitalizzazione, 6%



€. 4.680,00/0,06.....€. 78.000,00

Mediando i valori, come sopra dettrminati (metodo comparativo e metodo reddituale), si ottiene:

€. (69.600,00 + 78.000,00)/2 .....€. 73.800,00

**che arrotondato ad €. 74.000,00, rappresenta il più probabile valore di mercato degli immobili in stima.**

Come già evidenziato, l'esecutata **Sig.ra [REDACTED] vanta sui beni costituenti il presente lotto i diritti dell'intera piena proprietà in ragione di 10/18 dell'intero.** I rimanenti diritti sono attualmente intestati ai Sigg. **[REDACTED]** nato a **[REDACTED]** il **[REDACTED]** per i diritti della piena proprietà in ragione di 4/18 dell'intero e **[REDACTED]**, nato a Cittaducale il 07.05.1939, per i diritti della piena proprietà in ragione di 4/18 dell'intero.

**Determinazione del valore dei diritti di comproprietà spettanti all'esecutata Sig.ra [REDACTED], pari ad 10/18 della piena proprietà:**

€. 74.000,00 x 10/18.....€. 41.111,11

**che arrotondato ad €. 41.000,00 rappresenta il prezzo base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita (lotto n. 6).**



**LOTTO N. 7**

**DESCRIZIONE**

Beni di pertinenza della Sig.ra ██████████ nata a ██████████ il ██████████, deceduta in data 01.12.2022, per i diritti dell'intera piena proprietà in ragione di 10/18 dell'intero.

In Perugia, Via XX Settembre civico condominiale n. 47/R, porzioni di fabbricato pluripiano, a destinazione promiscua, costituite da:

- **APPARTAMENTO** al piano quarto, composto da ingresso, cucina, sala da pranzo, soggiorno, disimpegno, due camere e due bagni, per una superficie commerciale (comprensiva delle murature interne e perimetrali), di **circa mq. 137,00**, oltre a balconi della superficie complessiva di **circa mq. 12**, con annesso fondo al piano interrato della superficie di **circa mq. 6,00**; l'altezza utile dell'appartamento è pari a circa m. 2,95 mentre l'altezza utile del fondo è pari a circa m. 2,60;
- **AUTORIMESSA** al piano interrato, della superficie lorda di **circa mq. 14**, avente altezza utile di circa m. 3,05;
- ragioni di comproprietà che alla suddetta unità immobiliare competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione, sono da ritenersi comuni.

Il fabbricato che comprende la porzione in esame, realizzato nel 1963, presenta, in sintesi, le seguenti caratteristiche costruttive e finiture:

- struttura in c.a. con solai in laterocemento;
- copertura in laterocemento, a falde, con manto in tegole;
- tamponatura in muratura con facciate in mattone a vista;
- tramezzi in muratura;
- infissi esterni in alluminio con avvolgibili in pvc.

L'appartamento in stima, presenta, in sintesi, le seguenti finiture e dotazioni:



- infissi interni in legno;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- pavimenti in parquet e monocottura;
- rivestimenti in monocottura;
- impianto idrico - sanitario;
- impianto elettrico;
- impianto termico centralizzato;
- ascensore condominiale;
- citofonico.

L'autorimessa presenta finiture e dotazioni adeguate alla destinazione.

Per quanto sopra esposto, per maggiore esaustività circa le caratteristiche costruttive e le finiture, sia esterne, sia interne, si rimanda agli allegati 50, 51, 76, 77 ed alla documentazione fotografica (foto da n. 105 a n. 130).

Gli immobili in stima sono ubicati in una zona centrale, prevalentemente residenziale, ad alta densità abitativa, posta a ridosso del centro storico della città. L'accesso alla proprietà avviene tramite la viabilità pubblica.

### COERENZE

L'antescritta proprietà confina nell'insieme con parti comuni, proprietà ~~██████████~~, salvo se altri.

### DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di Perugia, foglio **252** particelle **1712 sub. 24**, Via XX Settembre n. 47/R, piano S1-4, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 6, consistenza vani 7, superficie catastale mq. 146, rendita €. 1.174,94 (all. 78) e **1712 sub. 76**, Via XX Settembre n. 47/Z, piano S1, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 12, superficie catastale



mq. 14, rendita €. 48,96 (all. 79).

**STATO ATTUALE**

Al momento del sopralluogo, gli immobili sopra descritti risultavano occupati dal Sig. ██████████ in virtù di contratto di locazione stipulato in data 27.03.2018, registrato a Perugia il 09.04.2018 al n. 3697 serie 3T; durata della locazione anni 4+4 a partire dal 01.08.2018, canone annuo €. 7.200,00 (all. 80).

**STATO D'USO**

Lo stato di manutenzione e conservazione del fabbricato che comprende la porzione in stima, nonché delle porzioni in stima, può essere considerato "**normale**" (si veda documentazione fotografica – foto da n. 105 a n. 130).

**GRAVAMI**

Dalle risultanze del certificato notarile, aggiornato alla data del 25.05.2022, contenuto nel fascicolo tecnico d'ufficio (all. 12), i beni immobili in stima risultano gravati da:

- ipoteca giudiziale in rinnovazione, derivante da decreto ingiuntivo, di €. 258.228,45 (sorte €. 216.435,10), iscritta a favore della Banca del Fucino S.p.A. il 16.12.2015 al n. 4208 r.p. (all. 18);
- verbale di pignoramento immobili, trascritto il 10.05.2022 al n. 9790 r.p., a favore di CASTELLO FINANCE S.r.l. (creditore procedente – all. 10 e 11).

Dalle visure effettuate in aggiornamento alla sopra detta certificazione, a tutto il 23.02.2024, non risultano ulteriori gravami (all. 19).

In ultimo, in merito alla posizione dell'esecutata, nei confronti del Condominio, come richiesto dal quesito, lo scrivente rimanda alla comunicazione dell'amministratore, allegata alla presente (all. 70).



### INDAGINI URBANISTICHE

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Perugia, si riferisce quanto segue:

- il fabbricato che comprende la porzione in esame è stato realizzato in data antecedente al 01.09.1967 ed i relativi precedenti edilizi (titoli e relativi progetti) non sono stati reperiti presso l'archivio del Comune;
- il certificato di agibilità è stato rilasciato in data 01.08.1963 con il n. 244 prot. 12692 (all. 71);
- per le porzioni in esame non sono state reperite specifiche pratiche edilizie;
- le planimetrie catastali depositate, risalenti al 30.01.1964 e al 31.01.1964, sono difformi dallo stato attuale (modifiche interne derivanti presumibilmente da errori grafici); dette difformità catastali, potranno essere regolarizzate, a cura e spese dell'aggiudicatario, con una spesa presunta di modesta entità e trascurabile ai fini della valutazione (circa €. 500,00);
- il fabbricato che comprende la porzione in stima ricade fra le aree edificabili di completamento, contraddistinte in cartografia di piano con il simbolo "B8" e non è sottoposto vincolo paesaggistico ambientale di cui al D.lgs. 42/2004 e nemmeno a vincolo idrogeologico di cui al R.D. n. 3267 del 30.12.1923.

### PROVENIENZA

Sulla base della relazione notarile depositata, i beni in stima, per i diritti dell'intera piena proprietà in ragione di 10/18 dell'intero, sono pervenuti alla Sig.ra [REDACTED] mediante i seguenti atti:

- successione in morte di [REDACTED], deceduta il 16.07.1992, registrata a Perugia il 16.07.1992 al numero 30, volume 14473, **non trascritta**; in

data 26.07.2022 al n. 15959 registro particolare, risulta trascritto atto di accettazione tacita di eredità a rogito notaio Marco Carbonari del 18.04.1995, repertorio 50175 (all. 61);

- atto di divisione a stralcio a rogito notaio Marco Carbonari del 18.04.1995, repertorio 50175, trascritto in data 18.05.1995 al n. 7643 r.p. (all. 62).

### **CRITERIO ESTIMATIVO ASSUNTO - VALUTAZIONE**

Il metodo di stima adottato per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello "sintetico", che raffronta gli immobili precedentemente descritti, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri beni simili o quasi simili a quelli in esame, oggetto di recenti valutazioni. **Posto quanto precede**, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue, si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento del mercato immobiliare e locativo locale e di ogni altro elemento che può influire, in positivo e/o negativo sui valori finali (ubicazione, caratteristiche costruttive, dotazioni di impianti, stato di conservazione, esposizione, orientamento, piano, luminosità, prospicienza, ecc.). La valutazione che include impianti, pertinenze, ecc., tiene conto di tutti gli elementi e circostanze esposte nella presente relazione e, anche se viene effettuata sulla base di superfici e/o potenziali volumi, deve intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano. Si precisa inoltre che la Superficie Convenzionale Vendibile (Scv) è stata determinata sulla base degli elaborati progettuali approvati, debitamente controllati in loco, considerando il 100% delle superfici calpestabili, il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali e il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad



uno spessore massimo di cm. 25. Nella fattispecie, come comparabile, è stato acquisito un atto di compravendita a rogito notaio Leonardo Lupidi del 04.10.2023, repertorio 9172/5878, trascritto il 12.10.2023 al n. 20447 r.p., avente per oggetto la compravendita di un appartamento al piano primo, in Via Adamo Rossi n. 8 (stesso condominio e stessa scala), della superficie convenzionale vendibile (Scv) di mq. 151, alienato al prezzo di €. 200.000,00, corrispondente ad un valore unitario di circa €/mq 1.325,00 (all. 63).

Inoltre, si riportano i prezzi unitari medi pubblicati dall’Agenzia del Territorio (O.M.I.) e dalla Borsa Immobiliare Umbra:

O.M.I. - 1 sem. 2023 - zona B2 - abitazioni civili: €/mq 1.000-1.500 (all. 64)

B.I.U. – IV° trim. 2023- residenziale - abitabile: €/mq 900 - 1.300 (all. 65)

Posto quanto precede, lo scrivente ritiene opportuno acquisire un **valore unitario pari ad €/mq 1.300,00**

Tenendo conto **dell’assenza di garanzia da vizi occulti**, nonché **dell’andamento delle aste giudiziarie** svolte nel circondario del Tribunale di Perugia, lo scrivente ritiene opportuno abbattere l’importo unitario sopra indicato, nella misura di **circa il 10%**.

Eseguendo i conteggi si ottiene:

Valore unitario applicato €/mq 1.300-10% = €/mq 1.170,00 che si arrotonda ad **€/mq 1.100,00**

Determinazione della superficie convenzionale vendibile (Scv)

|   |            |               |
|---|------------|---------------|
| - appartamento piano quarto, mq. 137 x 1,00 ..... | mq.        | 137,00        |
| - balconi, mq. 12 x 0,25 .....                    | mq.        | 3,00          |
| - fondo, mq. 6 x 0,40 .....                       | mq.        | 2,40          |
| - autorimessa, mq. 14 x 0,50 .....                | mq.        | 7,00          |
| <b>sommano.....</b>                               | <b>mq.</b> | <b>149,40</b> |



mq. 149,40 x €/mq. 1.100,00.....€. 164.340,00

Tenendo conto che l'immobile è attualmente condotto in locazione, si ritiene opportuno effettuare anche una valutazione sintetica, in base all'attuate redditualità, e presisamente:

reddito annuo lordo €. 7.200,00

spese (imposte ed amministrazione) 15%

reddito annuo netto = €. 6.600,00 – 15% = €. 6.120,00

tasso di capitalizzazione, 3,5%

€. 6.120,00/0,035.....€. 174.857,14

Mediando i valori, come sopra dettrminati (metodo comparativo e metodo reddituale), si ottiene:

€. (164.340,00 + 174.857,14)/2.....€. 169.598,57

**che arrotondato ad €. 170.000,00, rappresenta il più probabile valore di mercato degli immobili in stima.**

Come già evidenziato, l'esecutata **Sig.ra [REDACTED] vanta sui beni costituenti il presente lotto i diritti dell'intera piena proprietà in ragione di 10/18 dell'intero.** I rimanenti diritti sono attualmente intestati ai Sigg. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per i diritti della piena proprietà in ragione di 4/18 dell'intero e [REDACTED] nato a Cittaducale il 07.05.1939, per i diritti della piena proprietà in ragione di 4/18 dell'intero.

**Determinazione del valore dei diritti di comproprietà spettanti all'esecutata Sig.ra [REDACTED], pari ad 10/18 della piena proprietà:**

€. 170.000,00 x 10/18.....€. 94.444,44

**che arrotondato ad €. 94.000,00 rappresenta il prezzo base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita (lotto n. 7).**



**LOTTO N. 8**

**DESCRIZIONE**

Beni di pertinenza della Sig.ra ~~XXXXXXXXXX~~ nata a ~~XXXXXXXXXX~~ il ~~XXXXXXXXXX~~ deceduta in data 01.12.2022, per i diritti dell'intera piena proprietà in ragione di 10/18 dell'intero.

In Perugia, Via Giovanni Pennacchi n. 18, porzione di fabbricato pluripiano, a destinazione residenziale, costituita da:

- locale catastalmente destinato a NEGOZIO al piano terra, composto da un unico vano senza servizio igienico, della superficie commerciale (comprensiva delle murature interne e perimetrali), di circa mq. 17,00 (utile interna di circa mq. 15) ed un'altezza utile interna di circa m. 2,38; detto locale è costituito, di fatto, da una autorimessa, destinazione riportata anche nell'originaria planimetria catastale, nel certificato di agibilità e destinazione sicuramente più consona alla tipologia dell'immobile (l'immobile non avrebbe nemmeno i requisiti igienico – sanitari per una destinazione commerciale) ed anche, nella fattispecie, più appetibile dal mercato immobiliare; detto locale, idoneo ad alloggiare un'autovettura di piccole/medie dimensioni, ha accesso esclusivamente dall'esterno del fabbricato in quanto, la porta interna, riportata graficamente nella planimetria catastale, di fatto non esiste;
- ragioni di comproprietà che alla suddetta unità immobiliare competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione, sono da ritenersi comuni.

Il fabbricato che comprende la porzione in esame, realizzato nel 1959, presenta, in sintesi, le seguenti caratteristiche costruttive e finiture:

- struttura mista (c.a. e muratura) con solai in laterocemento;
- copertura in laterocemento, a falde, con manto in tegole;

- tamponatura in muratura con facciate intonacate e tinteggiate;
- tramezzi in muratura;
- infissi esterni in legno con avvolgibili in pvc.

Il negozio in stima, sprovvisto di impianti fatta eccezione per l'impianto elettrico da adeguare alle normative vigenti, presenta, in sintesi, le seguenti finiture e dotazioni:

- pareti intonacate e tinteggiate;
- pavimento in gres;
- porta di accesso in acciaio e vetro.

Per quanto sopra esposto, per maggiore esaustività circa le caratteristiche costruttive e le finiture, sia esterne, sia interne, si rimanda agli allegati 50, 51, 81 ed alla documentazione fotografica (foto da n. 131 a n. 138).

Gli immobili in stima sono ubicati in una zona centrale, prevalentemente residenziale, ad alta densità abitativa, posta a ridosso del centro storico della città. L'accesso alla proprietà avviene tramite la viabilità pubblica.

#### **COERENZE**

L'antescritta proprietà confina nell'insieme con corte e spazi condominiali, proprietà ~~XXXXXXXXXX~~ - ~~XXXXXXXXXX~~, salvo se altri.

#### **DATI CATASTALI**

Catasto Fabbricati del Comune di Perugia, foglio **252** particella **910 sub. 2**, Via Giovanni Pennacchi n. 18, piano T, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 8, consistenza mq. 15, superficie catastale mq. 17, rendita €. 251,00 (all. 82).

#### **STATO ATTUALE**

Gli immobili sopra descritti sono liberi da vincoli locativi in quanto



nella disponibilità della proprietà.

### **STATO D'USO**

Lo stato di manutenzione e conservazione della porzione di fabbricato in stima può essere considerato "**scadente**" (si veda documentazione fotografica – foto da n. 131 a n. 138).

### **GRAVAMI**

Dalle risultanze del certificato notarile, aggiornato alla data del 25.05.2022, contenuto nel fascicolo tecnico d'ufficio (all. 12), i beni immobili in stima risultano gravati da:

- ipoteca giudiziale in rinnovazione, derivante da decreto ingiuntivo, di €. 258.228,45 (sorte €. 216.435,10), iscritta a favore della Banca del Fucino S.p.A. il 16.12.2015 al n. 4208 r.p. (all. 18);
- verbale di pignoramento immobili, trascritto il 10.05.2022 al n. 9790 r.p., a favore di CASTELLO FINANCE S.r.l. (creditore procedente – all. 10 e 11).

Dalle visure effettuate in aggiornamento alla sopra detta certificazione, a tutto il 23.02.2024, non risultano ulteriori gravami (all. 19).

In ultimo, in merito alla posizione dell'esecutata, nei confronti del Condominio, come richiesto dal quesito, lo scrivente rimanda alla comunicazione dell'amministratore, allegata alla presente (all. 83).

### **INDAGINI URBANISTICHE**

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Perugia, si riferisce quanto segue:

- il fabbricato che comprende la porzione in esame è stato realizzato in data antecedente al 01.09.1967 ed i relativi precedenti edilizi (titoli e relativi progetti) non sono stati reperiti presso l'archivio del Comune;



- il certificato di agibilità è stato rilasciato in data 05.12.1959 con il n. 359 prot. 25984 (all. 84);
- per il locale oggetto non sono state reperite specifiche pratiche edilizie;
- la planimetria catastale depositata, risalente al 20.10.1961, è difforme dallo stato attuale (modifiche interne derivanti presumibilmente da una errata rappresentazione grafica); dette difformità catastali, potranno essere regolarizzate, a cura e spese dell'aggiudicatario, con una spesa presunta di modesta entità e trascurabile ai fini della valutazione (circa €. 500,00);
- il fabbricato che comprende la porzione in stima ricade fra le aree edificabili di completamento, contraddistinte in cartografia di piano con il simbolo "B8" e non è sottoposto vincolo paesaggistico ambientale di cui al D.lgs. 42/2004 e nemmeno a vincolo idrogeologico di cui al R.D. n. 3267 del 30.12.1923.

### **PROVENIENZA**

Sulla base della relazione notarile depositata, i beni in stima, per i diritti dell'intera piena proprietà in ragione di 10/18 dell'intero, sono pervenuti alla Sig.ra [REDACTED] mediante i seguenti atti:

- successione in morte di [REDACTED], deceduta il 16.07.1992, registrata a Perugia il 16.07.1992 al numero 30, volume 14473, **non trascritta**; in data 26.07.2022 al n. 15959 registro particolare, risulta trascritto atto di accettazione tacita di eredità a rogito notaio Marco Carbonari del 18.04.1995, repertorio 50175 (all. 61);
- atto di divisione a stralcio a rogito notaio Marco Carbonari del 18.04.1995, repertorio 50175, trascritto in data 18.05.1995 al n. 7643 r.p. (all. 62).



**CRITERIO ESTIMATIVO ASSUNTO - VALUTAZIONE**

Il metodo di stima adottato per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello "sintetico", che raffronta gli immobili precedentemente descritti, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri beni simili o quasi simili a quelli in esame, oggetto di recenti valutazioni. **Posto quanto precede**, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue, si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento del mercato immobiliare e locativo locale e di ogni altro elemento che può influire, in positivo e/o negativo sui valori finali (ubicazione, presenza parcheggi, caratteristiche costruttive, dotazioni di impianti, stato di conservazione, ecc.). La valutazione che include impianti, pertinenze, ecc., tiene conto di tutti gli elementi e circostanze esposte nella presente relazione e, anche se viene effettuata sulla base di superfici e/o potenziali volumi, deve intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano. Si precisa inoltre che la Superficie Convenzionale Vendibile (Scv) è stata determinata sulla base degli elaborati catastali depositati, debitamente controllati in loco, considerando il 100% delle superfici calpestabili, il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali e il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di cm. 25. Nella fattispecie, come comparabile, è stato acquisito un atto di compravendita a rogito notaio Paolo-Efisio Anedda Angioy del 25.10.2023, repertorio 20414/21124, trascritto il 30.10.2023 al n. 21806 r.p., avente per oggetto la compravendita di una autorimessa al piano interrato del fabbricato ubicato in Via XX Settembre n. 47/Z, della superficie convenzionale vendibile (Scv) di mq. 15, alienata al prezzo di €. 25.000,00, corrispondente ad un valore



unitario di circa €/mq 1.660,00 (all. 85).

Posto quanto precede, lo scrivente ritiene opportuno acquisire un valore unitario pari ad €/mq 1.600,00.

Tenendo conto dell'assenza di garanzia da vizi occulti, nonché dell'andamento delle aste giudiziarie svolte nel circondario del Tribunale di Perugia, lo scrivente ritiene opportuno abbattere l'importo unitario sopra indicato, nella misura di circa il 10%.

Eseguendo i conteggi si ottiene:

Valore unitario applicato €/mq 1.600-10% = €/mq 1.440,00 che si arrotonda ad €/mq 1.400,00.

Superficie convenzionale vendibile (Scv) mq. 17,00

mq. 17,00 x €/mq. 1.100,00.....€. 23.800,00

che arrotondato ad € 24.000,00, rappresenta il più probabile valore di mercato degli immobili in stima.

Come già evidenziato, l'esecutata Sig.ra [REDACTED] vanta sui beni costituenti il presente lotto i diritti dell'intera piena proprietà in ragione di 10/18 dell'intero. I rimanenti diritti sono attualmente intestati ai Sigg. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per i diritti della piena proprietà in ragione di 4/18 dell'intero e [REDACTED] [REDACTED], nato a Cittaducale il 07.05.1939, per i diritti della piena proprietà in ragione di 4/18 dell'intero.

Determinazione del valore dei diritti di comproprietà spettanti all'esecutata Sig.ra [REDACTED] pari ad 10/18 della piena proprietà:

€ 24.000,00 x 10/18.....€ 13.333,33

che arrotondato ad € 13.000,00 rappresenta il prezzo base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita (lotto n. 8).



**SINOSSI DELLE VALUTAZIONI**

|   |                    |    |           |
|---|--------------------|----|-----------|
| <u>Lotto n. 1</u> .. valore € 15.000,00 quota 1/1 .....   | valore quota ..... | €. | 15.000,00 |
| <u>Lotto n. 2</u> .. valore € 18.000,00 quota 1/3 .....   | valore quota ..... | €. | 6.000,00  |
| <u>Lotto n. 3</u> .. valore € 115.000,00 quota 1/3 .....  | valore quota ..... | €. | 38.000,00 |
| <u>Lotto n. 4</u> .. valore € 66.000,00 quota 1/3 .....   | valore quota ..... | €. | 22.000,00 |
| <u>Lotto n. 5</u> .. valore € 160.000,00 quota 10/18 .... | valore quota ..... | €. | 89.000,00 |
| <u>Lotto n. 6</u> .. valore € 74.000,00 quota 10/18 ....  | valore quota ..... | €. | 41.000,00 |
| <u>Lotto n. 7</u> .. valore € 170.000,00 quota 10/18 .... | valore quota ..... | €. | 94.000,00 |
| <u>Lotto n. 8</u> .. valore € 24.000,00 quota 10/18 ....  | valore quota ..... | €. | 13.000,00 |

**Valore complessivo immobili oggetto di stima .....** €. **642.000,00**

**Valore complessivo dei diritti pignorati.....** €. **318.000,00**



**GIUDIZIO SULLA DIVISIBILITA'**

**Lotto n. 1:** beni di pertinenza per i diritti dell'intera piena proprietà dell'esecutata Sig. ~~XXXXXXXXXX~~.

**Lotti nn. 2 e 3:** beni di pertinenza dell'esecutata ~~XXXXXXXXXX~~ per i diritti dell'intera piena proprietà in ragione di 1/3, ~~XXXXXXXXXX~~ per i diritti di usufrutto in ragione di 1/3, ~~XXXXXXXXXX~~ per i diritti di nuda proprietà in ragione di 1/9, ~~XXXXXXXXXX~~ per i diritti di nuda proprietà in ragione di 1/9, ~~XXXXXXXXXX~~ per i diritti di nuda proprietà in ragione di 1/9 e ~~XXXXXXXXXX~~ per i diritti dell'intera piena proprietà in ragione di 1/3. **Valore complessivo dei beni**, costituiti da due magazzini e un appartamento in Comune di Panicale, **€. 133.000,00** di cui **€. 44.000,00** riferiti alla **quota di pertinenza dell'esecutata**. Tenuto conto della natura e della consistenza dei beni, tenendo conto inoltre che non è possibile creare lotti omogenei, si ritiene che gli **stessi non siano comodamente divisibili**.

**Lotto n. 4:** beni di pertinenza dell'esecutata ~~XXXXXXXXXX~~ per i diritti dell'intera piena proprietà in ragione di 1/3, ~~XXXXXXXXXX~~ per i diritti della piena proprietà in ragione di 1/3 e ~~XXXXXXXXXX~~ per i diritti della piena proprietà in ragione di 1/3. **Valore dei beni**, costituiti da tre ruderi di fabbricati in Comune di Panicale, **€. 66.000,00** di cui **€. 22.000,00** riferiti alla **quota di pertinenza dell'esecutata**. Tenuto conto della natura e della consistenza dei beni, si ritiene che gli **stessi non siano comodamente divisibili**.

**Lotti nn. 5, 6, 7 e 8:** beni di pertinenza dell'esecutata ~~XXXXXXXXXX~~ per i diritti dell'intera piena proprietà in ragione di 10/18, ~~XXXXXXXXXX~~ per i diritti della piena proprietà in ragione di 4/18 e ~~XXXXXXXXXX~~ per i diritti della piena proprietà in ragione di 4/18. **Valore**



Geom. LUCA CAINI

**complessivo dei beni**, costituiti da due appartamenti con garage, un negozio e un locale uso negozio – autorimessa, in Comune di Perugia, **€. 428.000,00** di cui **€. 237.000,00** riferiti alla quota di pertinenza dell'esecutata. Tenuto conto della natura e della consistenza dei beni, tenendo conto inoltre che non è possibile creare lotti omogenei, si ritiene che gli **stessi non siano comodamente divisibili**.

**La presente relazione si compone di:**

- n. 64 pagine dattiloscritte;
- n. 85 allegati;
- n. 138 foto a colori.

Perugia, 28 febbraio 2024

Deferenti ossequi



