

Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it
consulenza tecnica es. imm. 178/2019 Rg. Es. Imm.
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Rosa LAVANGA

Dott. Piero PAGLICCI REATELLI

STUDIO TECNICO

Perugia Via Delle Streghe, n. 13 - Tel. 075.573.06.15

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

CONSULENZA TECNICA

Nella esecuzione immobiliare n. 178/2019 R.G. Es.

promossa da:

- **UNIONE DI BANCHE ITALIANE Spa**

contro

- [REDACTED]
- [REDACTED]



Consulenza del tecnico incaricato

Dott. Piero Paglicci Reattelli

Perugia li 16 SETTEMBRE 2020



Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it
consulenza tecnica es. imm. 178/2019 Rg. Es. Imm.
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Rosa LAVANGA

Dott. Piero PAGLICCI REATELLI

STUDIO TECNICO

Perugia Via Delle Streghe, n. 13 - Tel. 075.573.06.15 - reattelli@libero.it

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

CONSULENZA TECNICA

Nella esecuzione immobiliare n. 178/2019 R.G. Es.

promossa da :

- **UNIONE DI BANCHE ITALIANE Spa**

Esecutante

Avv. Fabrizio ILLUMINATI

Avv. Gianluca ZENOBI

CONTRO

- 
- 

Esecutati in contumacia

PROSSIMA UDIENZA 13 OTTOBRE 2020

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni

Dott.ssa Rosa LAVANGA

lo scrivente con ordinanza del 03.01.2020 ha nominato lo scrivente
C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto con incarico di
rispondere, con relazione scritta, al seguente quesito (all. n. 1) :

"Provveda il CTU:



1) all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento

secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39), acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendolo ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

2) ad una sommatoria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi delle parti comuni, identificando ciascun immobile con la lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

3) a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali



diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione

legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero

indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata;

4) ad individuare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se

occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è

occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti

registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di

scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di

eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio

fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale

punto, sarà disposta integrazione delle perizia senza ulteriore

compenso;

5) ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di

natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli

che resteranno a carico dell'acquirente (es. domande giudiziali,

atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura,

convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione

delle casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri

reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione - vincoli

derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria,

vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che

saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero

risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni,

pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità

urbanistico-edilizie, difformità catastali);



6) a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione

(es. spese condominiali ordinarie);

b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora

scadute;

c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi

due anni anteriori alla data della perizia;

d. eventuali spese in corso;

7) ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando

ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data,

notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò

anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta

dal creditore procedente;

8) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,

nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello

stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di

destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In

caso di esistenza di opere abusive, ad indicare l'eventuale

sanabilità ai sensi delle leggi nn. 47/85 e 724/94 e i relativi

costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici

Comunali competenti;

9) ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di

disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo,

procedere alla formazione di uno o più lotti identificando i nuovi

confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove



necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla

relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio

Tecnico Erariale;

10) a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto

[un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato

"DESCRIZIONE ANALITICA DEL (APPARTAMENTO, CAPANNONE,

ETC.) con riferimento alla lettera che contraddistingue

l'immobile nel paragrafo "identificazione dei beni oggetto della

stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza

interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato

tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente

utilizzato ai fini della determinazione della superficie

commerciale, la superficie commerciale medesima,

l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei

medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del

bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi,

tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale

interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico,

etc.) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di

manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla

vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro

adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni

condominiali (es. posti auto comuni, giardino, etc.);

11) a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o

uso e si vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il



diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero

derivante da alcuno dei suddetti titoli;

12) che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese di

gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie

già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto,

su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due

anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali

procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

13) accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato

dell'immobile con indicazione del criteri di stima utilizzato,

anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso

della condizione di regolarità (o meno) amministrativa, e di

stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli

adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali

adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e

manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici

non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi

occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la

necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi;

altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui

eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per

la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura

ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri

di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati

interamente a carico dell'acquirente;



14) ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i

comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della

maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad

esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità

del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che

potrebbero essere separati in favore della procura; a

predisporre, qualora ritenga il bene non comodamente

divisibile, bozza do ordinanza di divisione secondo il modello

reperibile in Cancelleria:

15) ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie

esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria

del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o

licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva

valutazione e la restante documentazione necessaria,

integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in

particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di

provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di

locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

16) a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con

ausilio della Forza Pubblica ed di un fabbro, nel caso in cui il

debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino,

ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una

raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione Al

GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso;

17) riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di



Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it
consulenza tecnica es. imm. 178/2019 Rg. Es. Imm.
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Rosa LAVANGA

sospensione del corso delle operazioni peritali, informando

contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa

solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima

parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

18) a formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso

di impossibilità di osservanza del termine di deposito,

provvedendo altresì alla notifica alle parti".

** ** ** ** **

OPERAZIONI DEL CONSULENTE

- in data 08 gennaio 2020**

Lo scrivente comunicava all'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzione

Dott.ssa Rosa LAVANGA l'accettazione dell'incarico (all. n. 2);

- in data successiva**

Lo scrivente dava inizio alle necessarie indagini sia presso l'Agenzia del Territorio (ex catasto) richiedendo e ritirando copia di parte della documentazione catastale;

- in data 14 gennaio 2020**

Lo scrivente comunicava al legale della parte creditrice, agli esecutati ed all'Istituto Vendite Giudiziarie, in qualità di custode dell'immobile, la data di inizio delle operazioni peritali fissata per il giorno mercoledì 5 febbraio 2020 alle ore 15,30 sul luogo (all. n. 3);

- in data 5 febbraio 2020**

Alle ore 15,30 sul luogo, in loc. Sant'Enea, via Amelia 10, lo scrivente, alla presenza del solo incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie dava inizio alle operazioni peritali (nessuno presente per gli esecutati); nella



circostanza lo scrivente dopo aver dato lettura del testo del quesito

procedeva alla identificazione ed individuazione dei beni pignorati ed

oggetto di valutazione;

- **in data successiva**

il Tribunale di Perugia, ufficio delle Esecuzioni Immobiliari,

disponeva, causa covid 19, la sospensione di tutte le attività peritali fino

alla data del 30 giugno 2020 - come previsto dal D.L. del n. 11 de

8.03.2020 (all. n. 4);

- **in data successiva**

Lo scrivente, previo accordo telefonico con gli esecutati, proseguiva

le indagini peritali sul luogo prendendo visione dei beni pignorati, loro

posizione e caratteristiche documentando il tutto con servizio

fotografico che si allega al presente elaborato;

- **in data 11 maggio 2020**

con ordinanza in pari data differiva l'udienza alla data del 13 ottobre

2020 (all. n. 5);

- **in data successiva**

Lo scrivente completava le necessarie indagini presso l'agenzia del

Territorio (ex catasto) con aggiornamento delle iscrizioni/trascrizioni

gravanti sull'immobile presso la Conservatoria dei RR II di Perugia e

quindi presso i competenti Uffici Urbanistici Comunali al fine di acquisire

la documentazione relativa alla posizione urbanistica dell'immobile,

destinazione del terreno nel vigente PRG;

** * * * * **

Tutto ciò premesso in esito quindi ad un attento studio degli atti di



causa e dei documenti in essi riportati;

eseguite le necessarie indagini estimative per conoscere il reale valore

di mercato dei beni oggetto di pignoramento;

eseguite visure catastali per la verifica delle intestazioni nei RR II con

richiesta e ritiro della documentazione occorrente oltre che per

aggiornamento delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni;

elaborati i dati tecnici reperiti in loco unitamente a quelli emersi dalla

documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio di Perugia e

quindi alle notizie ed informazioni assunte presso gli Uffici Urbanistici e

Tecnici del comune di Perugia;

lo scrivente si ritiene ora in grado di riassumere il risultato delle

indagini compiute e la procedura valutativa adottata nella presente

CONSULENZA TECNICA

la quale, per maggiore chiarezza espositiva, viene articolata nei

seguenti capitoli:

1) PREMESSA

2) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

3) PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE

4) RILIEVO DEI CARICHI PENDENTI

5) STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI

6) CONCLUSIONI

CAPITOLO N. 1

PREMESSA

Forma oggetto della presente C.T.U., come disposto dalla S.V. Ill.ma



nei precisi termini del quesito formulato, l'individuazione, descrizione e

valutazione dei beni immobili di cui all'atto di Pignoramento

Immobiliare a firma degli avvocati Avv. Fabrizio ILLUMINATI ed Avv.

Gianluca ZENOBI del 27.05.2019 (all. n. 6) a favore di **Unione Banche**

Italiane Spa ed a carico dei sig.ri:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

gravante (per la quota di intera proprietà), sui seguenti immobili:

- 1) N. 3 unità abitative
- 2) N. 2 garage
- 3) Corte, giardino ed area scoperta circostante

in Perugia loc. Sant'Enea via Amelia n. 10, beni censiti in CF del detto

comune al :

- **foglio n. 398**
 - **part.lla n. 228 sub 7**
 - **part.lla n. 228 sub 8**
 - **part.lla n. 228 sub 9**
 - **part.lla n. 228 sub 10**
 - **part.lla n. 228 sub 11**

il sedime, la corte, il piazzale ed il terreno di pertinenza dell'edificio

nel CT del detto comune risultano censiti al :

- **foglio n. 398**
 - **part.lla n. 307 (correlata al C.F. alla part.lla 228)**
 - **part.lla n. 206**
 - **part.lla n. 343**



**

CAPITOLO N. 2

DESCRIZIONE BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

a) situazione catastale

gli immobili pignorati sono regolarmente intestati e censiti nel CF del comune di Perugia al (all. n. 7; n. 8; n. 9):

➤ foglio n. 398

○ **part.lla n. 228 sub 7**; strada Perugia snc; P-T; cat. C/6; cl. 5°;

cons. mq. 52; sup. cat. mq. 63; rendita €. 80,57;

○ **part.lla n. 228 sub 8**; strada Perugia snc; P-T; cat. C/6; cl. 5°;

cons. mq. 63; sup. cat. mq. 84; rendita €. 97,61;

○ **part.lla n. 228 sub 9**; strada Perugia snc; P-T-1-2; cat. A/2; cl.

4°; cons. vani 13; sup. cat. mq. 374; rendita €. 839,24;

○ **part.lla n. 228 sub 10**; strada Perugia snc; P-1-2; cat. A/2; cl.

4°; cons. vani 8; sup. cat. mq. 239; rendita €. 516,46;

○ **part.lla n. 228 sub 11**; strada Perugia snc; P-3; cat. A/2; cl. 4°;

cons. vani 8,5; sup. cat. mq. 183; rendita €. 548,74;

il piazzale, la corte ed il terreno circostante l'edificio sono parimenti correttamente intestati e censiti nel CT del detto comune al (all. n. 7; n. 10) al:

➤ foglio n. 398

○ **part.lla n. 307**; ente urbano; ha. 0.18.67; senza rendita;

○ **part.lla n. 206 AA**; seminativo arb.; cl. 3 ha. 0.05.83; R.D. €.

2,71; R.A. €. 2,86; **AB**; uliveto arb.; cl. 3 ha. 0.37.80; R.D. €.

2,931; R.A. €. 2,93;



Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it
consulenza tecnica es. imm. 178/2019 Rg. Es. Imm.
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Rosa LAVANGA

o part.lla n. 343; seminativo arb.; cl. 3 ha. 0.05.80; R.D. €. 2,70;

R.A. €. 2,85;

**

PREMESSO CHE :

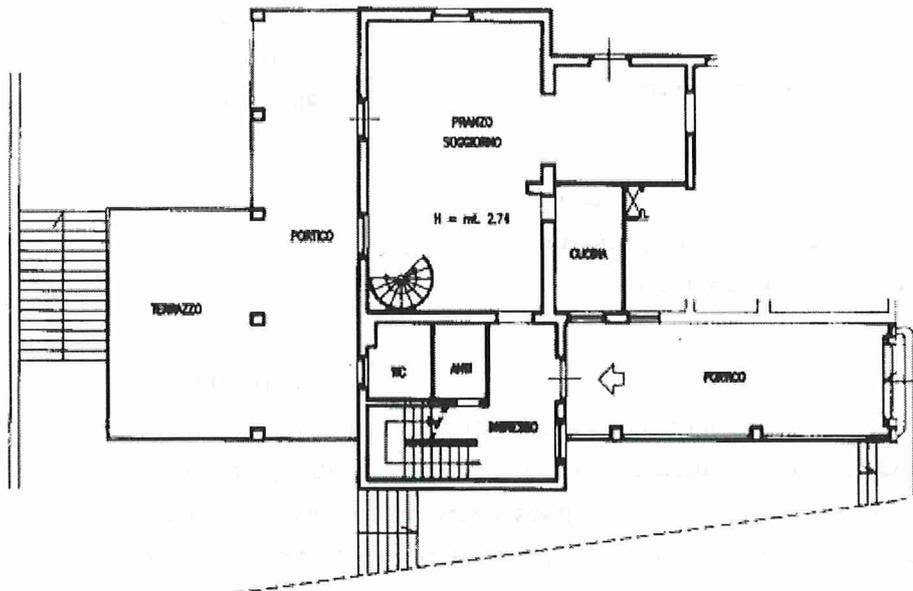
da un attento esame e studio della documentazione ipo-catastale
risulta che è oggetto di valutazione un intero edificio con ampio
lotto di terreno circostante di proprietà degli esecutati per distinte
unità immobiliari e precisamente ed in dettaglio:

▪ **proprietà** [REDACTED]

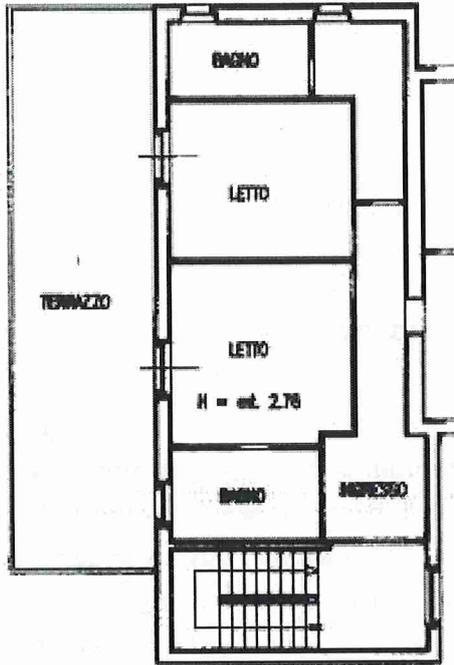
• foglio n. 398

➤ part.lla n. 228 sub 10 - appartamento al piano primo/parte e
secondo/parte

- piano primo/parte



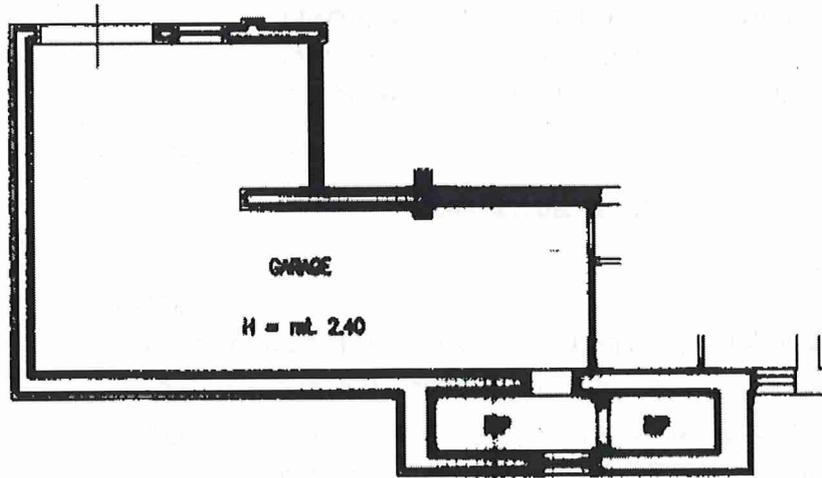
- piano secondo/parte



**

➤ part.lla n. 228 sub 8 - garage piano terra/parte

- piano terra/parte



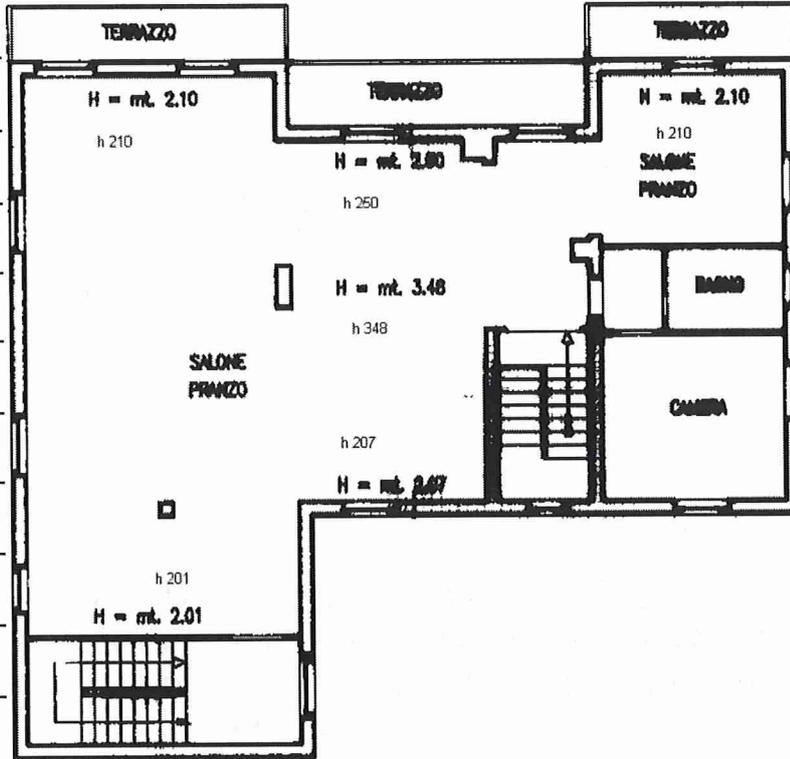
**

▪ **proprietà** [REDACTED]

➤ part.lla n. 228 sub 11 - appartamento intero piano terzo

- piano terzo

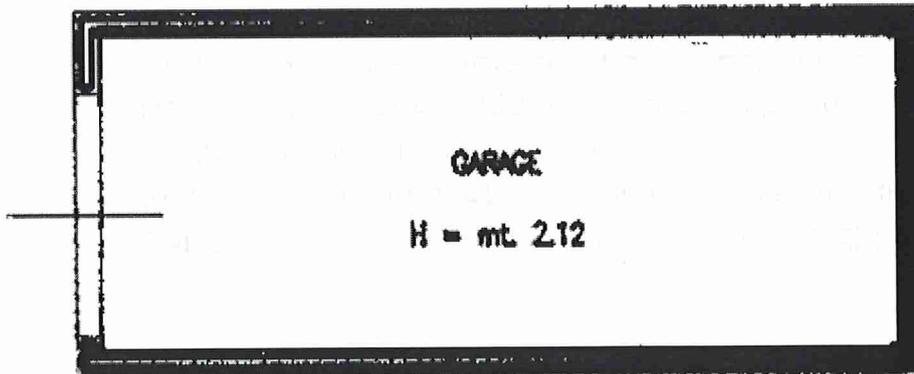




**

➤ part.IIa n. 228 sub 7 - garage isolato al piano terra

- piano terra



**

▪ proprietà [redacted] per
 il 50% INDIVISO

▪ proprietà [redacted] per il

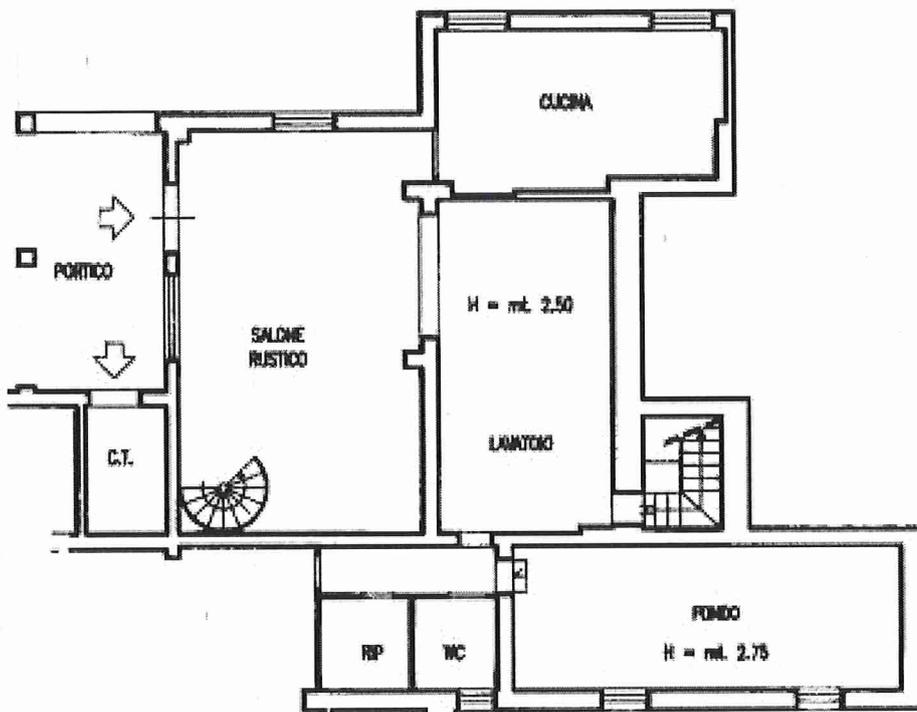


50% INDIVISO

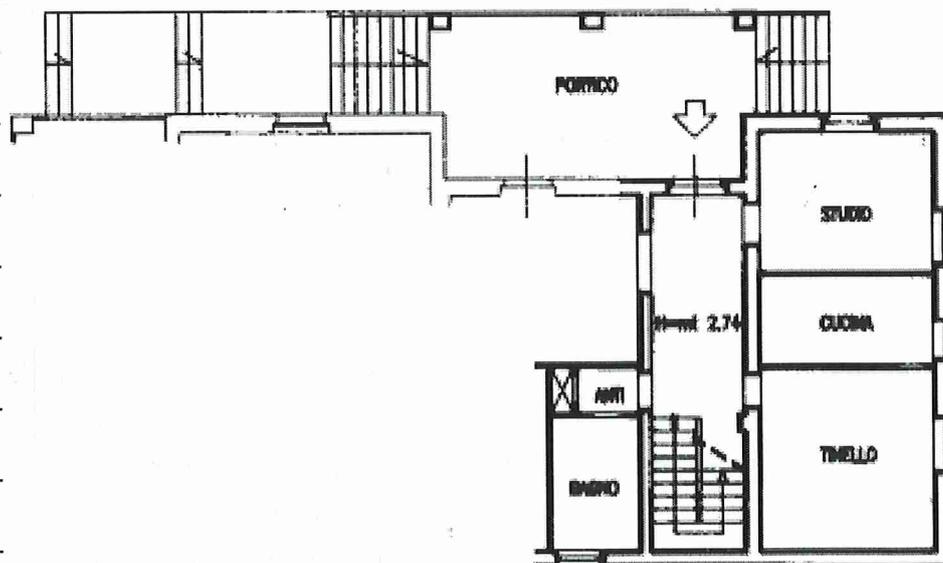
➤ part.lla n. 228 sub 9 - abitazione al piano terra/parte -

piano/parte - piano secondo/parte

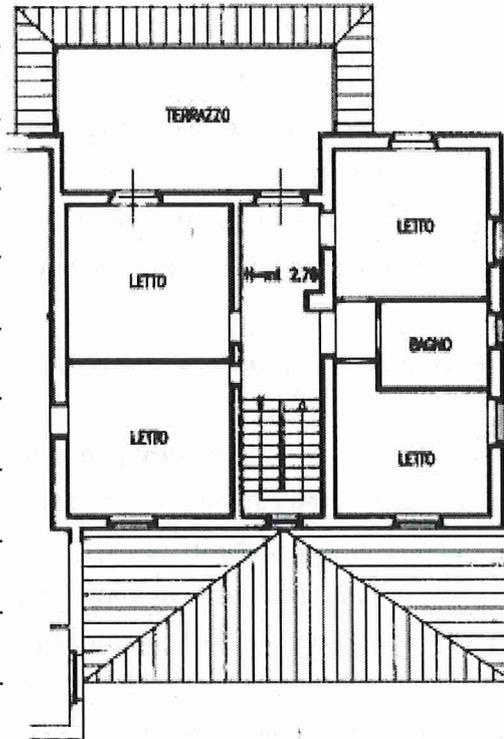
- piano terra/parte



- piano primo/parte



- piano secondo/parte



**

la corte, il piazzale ed il terreno di pertinenza dell'edificio nel CT del
detto comune risultano DI PROPRIETA' PER

▪ **diritti pro-quota dei comproprietari**

• foglio n. 398

➤ in CT part.lla n. 307 - in CF part.lla 228 - **corte**

**

▪ **proprietà [redacted] per
il 50% INDIVISO**

▪ **proprietà [redacted] per il
50% INDIVISO**

• foglio n. 398



➤ part.lla n. 343 - corte/giardino

➤ part.lla n. 206 - giardino - orto

*

b) descrizione dei beni oggetto di valutazione

oggetto di valutazione è un massiccio ed imponente edificio abitativo con tipologia di villa con circostante ampio lotto di terreno ad uso piazzale, corte ed orto realizzato negli anni '60/'70 nella piccola frazione di Sant'Enea (Pg) ad una distanza di circa km. 10 dal capoluogo lungo la "via Marscianese" con la quale il terreno presenta fronte stradale di circa m. 150,00 (all. n. 11 e n. 12) (foto dalla n. 1 alla n. 5);

al compendio immobiliare oggetto di stima si accede:

- direttamente dalla "Strada Marscianese" a mezzo di ingresso principale, autonomo ed indipendente provvisto di cancello in ferro ad apertura motorizzata sorretto da colonne che immette nella rampa pavimentata in porfido che conduce e termina in corrispondenza del piazzale/parcheggio antistante il piano terra dell'edificio (lato a valle);

- da strada di lottizzazione a mezzo di un secondo ingresso autonomo ed indipendente provvisto di cancello in ferro sorretto da colonne che immette all'interno della proprietà in corrispondenza del secondo piazzale/parcheggio posto ad una quota superiore dell'altro in corrispondenza del piano primo dell'edificio (lato a monte);

il fabbricato, indipendente, cielo-terra si eleva complessivamente su 3 piani oltre al piano sottotetto, insiste all'interno di un esteso lotto di



terreno della superficie catastale di mq. 6.810,00 (compreso il sedime dei fabbricati) e si compone di :

A) LOCALI ABITATIVI, LOCALI DI SERVIZIO E GARAGE AL PIANO

TERRA

B) APPARTAMENTO DI ABITAZIONE AL PIANO PRIMO E SECONDO

C) APPARTAMENTO DI ABITAZIONE AL PIANO TERZO

D) GARAGE ESTERNO

E) LOTTO DI TERRENO

*

Ed in dettaglio :

A) LOCALI ABITATIVI, LOCALI DI SERVIZIO E GARAGE PIANO

TERRA (foto dalla n. 6 alla n. 18)

Al quale si accede dall'antistante piazzale a mezzo di un ingresso principale sottostante il portico, sono presenti locali abitativi, garage e vari locali accessori parte di proprietà [redacted] e la restante parte in comproprietà indivisa del 50% ciascuno ai sig.ri [redacted] e [redacted] nella consistenza come meglio ed in dettaglio indicata e rilevabile nelle planimetrie catastali sopra riprodotte;

in particolare si rileva che a questo livello è presente:

- **Ampio locale** entrando, costituito da n. 2 ambienti liberamente comunicanti, **ad uso soggiorno/rustico** comunicante con un;
- **Locale ad uso cucina** provvisto di n. 2 finestre;
- **Locale CT** con accesso indipendente dal portico esterno;
- **Garage** con accesso dal piazzale a forma di "L" in comunicazione con un piccolo ripostiglio/lavanderia (nel lato a monte) oltre che,



nella parte terminale;

- **Breve corridoio**, accessibile anche dal salone, che disimpegna;
- **Ripostiglio** privo di finestra;
- **Bagno** normalmente accessoriato con finestra di tipo "alta";
- **Locale ad uso** fondo illuminato da n. 2 finestre di tipo "alte";

ed il tutto per una superficie commerciale :

a) Locali in comune degli esegutati (in CF part.lla m. 228 sub 9)

- abitativi di circa mq. 150,00;
- fondo/ripostiglio e C.T. di circa mq. 52,00;
- portico coperto di circa mq. 20,00

b) di proprietà [REDACTED] (in CF part.lla m. 228 sub 8)

- garage ed il fondo/ripostiglio di complessivi mq. 80,00 circa

*

B) APPARTAMENTO PIANO PRIMO E SECONDO

❖ **Piano Primo** (foto dalla n. 19 alla n. 32)

Al quale si accede dal piazzale a valle a mezzo di breve scala esterna che termina in corrispondenza di portico antistante il prospetto a valle che immette nell'ingresso principale oltre che a mezzo di ingresso secondario, nel retro, percorrendo un secondo breve portico; di fatto piano primo e secondo costituiscono ed oggi sono utilizzati come unica unità immobiliare (indipendentemente dai diritti di proprietà in capo agli esegutati) avendo rilevato a questo livello la zona giorno dell'appartamento (disposto su due livelli con zona notte al piano secondo) ed in dettaglio:

- **Ingresso** principale dal portoncino lato a valle;



- **Vano scala** (ingresso principale), collegante i quattro piani

dell'edificio;

- **Ampio locale ad uso soggiorno**, sulla destra (oggi adibito ad

ufficio con presente tramezzo in zona centrale) comunicante **con**

ampio terrazzo e portico (lato nord) in comunicazione diretta

con :

- **Locale ad uso cucina;**

- **Antibagno con relativo bagno** con finestra;

e quindi sulla sinistra dell'ingresso principale si rileva:

- **N. 2 locali** dei quali uno comunicante con altro ambiente **di**

ridotte dimensioni (in progetto studio, cucina e tinello);

- **Bagno** con accesso diretto dall'ingresso, con antibagno e finestra;

a questo livello è, infine, presente un secondo :

- **Vano scala** avente accesso dall'ingresso sul retro che collega il

piano primo al piano sottotetto;

ed il tutto per una superficie commerciale dei locali :

a) **di proprietà** [redacted] (in CF part.lla m. 228 sub 10)

- locali abitativi di circa mq. 133,00, terrazzo circa mq. 37,00 e n.

2 portici per complessivi mq. 90,00 circa;

b) **di proprietà** [redacted] **per il 50% ciascuno**

indivisi (in CF part.lla m. 228 sub 9)

- locali abitativi di circa mq. 80,00, portico lato a valle circa mq.

27,00

*

❖ **Piano secondo** (foto dalla n. 33 all n. 52)



Al quale si accede a mezzo dei 2 vani scala interni già indicati dei quali il

principale (lato a valle) partente dal piano terra ed il secondo, nel retro,

dal piano primo fino a raggiungere il sottotetto si rileva :

- **Ampio locale/disimpegno** allo sbarco della scala principale sulla

(comunicante nella parete di fondo con un **terrazzo**) destra del

quale una porta immette in un:

- **Breve corridoio** posto in posizione centrale che disimpegna:

- **N. 2 camere da letto;**

- **Bagno**, in posizione centrale alle due camere, normalmente

accessoriato con finestra;

sulla sinistra dell'ampio locale/disimpegno allo sbarco della scala è

presente:

- **Camera da letto con** accesso diretto ad un antistante **terrazzo**

panoramico sulla sottostante vallata (accessibile anche dal vano

scala);

- **Locale di passaggio** che immette in un breve;

- **Corridoio**, posto in posizione centrale, che disimpegna, a partire

dal lato destro;

- **Bagno** normalmente accessoriato con finestra (nella parte

terminale del corridoio lato a valle);

- **Camera da letto** matrimoniale;

- **Camera da letto** matrimoniale **con servizio igienico** interno,

dedicato, normalmente accessoriato con finestra;

- **Vano scale nel retro** (al termine del corridoio lato a monte);

il tutto per una superficie commerciale dei locali :



a) **di proprietà** [redacted] (in CF part.lla m. 228 sub 10)

- abitativi di circa mq. 92,00, terrazzo circa mq. 45,00;

b) **di proprietà** [redacted] **per il 50%**

ciascuno indivisi (in CF. part.lla n. 228 sub 9)

- locali abitativi di circa mq. 103,00, terrazzo lato a valle circa mq.
27,00.

*

C) APPARTAMENTO AL PIANO TERZO SOTTOTETTO (foto dalla n.
53 alla n. 64)

Al quale si accede a mezzo dei 2 vani scala che terminano in
corrispondenza di questo livello, si rileva:

- **Ampio locale** entrando allo sbarco della scala principale ad uso
soggiorno/salone comunicante con **n. 3 balconi** presenti nel
prospetto lato a valle;

- **Locale ad uso cucina** provvista di n. 2 finestre di libero accesso
dal soggiorno predetto;

- **Camera da letto con** relativo **servizio igienico** (a lato della
cucina)

- **Camera da letto con** relativo **servizio igienico** realizzata a
seguito della formazione di un tramezzo in corrispondenza ed a
confine con il vano scala di servizio (lato a monte);

il tutto per una superficie commerciale dei locali abitativi

a) **di proprietà** [redacted] (in CF part.lla m. 228 sub 11)

- locali abitativi di circa mq. 185,00, n. 3 balconi della ulteriore
superficie di circa mq. 25,00



*

D) GARAGE ESTERNO AL PIANO TERRA (foto n. 65 e n. 66)

Al quale si accede direttamente dal piazzale presente al termine della rampa di accesso partente dalla strada Marscianese a mezzo di ampia porta carrabile con infisso in ferro, è rappresentato da:

- **Ampio locale a forma rettangolare**, privo di illuminazione naturale caratterizzato da altezza interna di circa m. 2,10 (sottostante un lastricato/terrazzo accessibile dal giardino del piano terra lato valle)

Il tutto per una superficie commerciale.:

- a) **di proprietà** [REDACTED] (in CF part.IIa m. 228 sub 7).

- Garage di circa mq. 60,00

**

Edificio realizzato, come primo insediamento negli anni '60/'70, in muratura tradizionale successivamente ampliato negli anni '80/'90 con struttura in csa, tamponature in laterizio/pietra intonacate nei due lati; solai interpiano ed inclinati del tetti in latero-cemento e manto in laterizi.

Finiture dei locali di abitazione di simile qualità e caratteristiche nei vari piani per lo più datate e fuori moda in quanto, per la maggior parte, risalenti alla data di edificazione del fabbricato e non più modificate; in particolare si rileva:

- pavimenti in piastrelle (di diverso colore e forma nei vari locali) nell'intero piano terra (garage e locali accessori compresi); al piano primo in piastrelle, in listoni di "melaninico tipo parquet" e parte in parquet; al piano secondo in piastrelle e vecchio parquet (a spina



di pesce ed in "mattonelline") ed infine al piano terzo sottotetto in

parquet di più recente posa;

- vano scala principale (lato a valle) pavimento e pedate in marmo

con ringhiera in legno; vano scala a monte pavimento e pedate in

lastre di granito;

- nei terrazzi esterni, porticati e nelle scale esterne vecchio

pavimento in cotto;

- infissi di finestra in legno lucidato con doppi vetri protetti

esternamente da avvolgibili in plastica con presenti, nei piani

inferiori, inferriate fisse;

- bagni normalmente accessoriati con pavimento e parziale

rivestimento murale in piastrelle, sanitari e rubinetteria di tipo

economico fin dall'origine datate e con evidenza di danni ed usure

in conseguenza dell'uso;

- porte interne in legno tamburato parte verniciate e parte lucidate;

- impianto elettrico sottotraccia con frutti e placche di tipo datato;

- impianto di riscaldamento centralizzato per l'intero edificio (di

recente al piano sottotetto è stata installata autonoma CT collegata

ad alcuni radiatori presenti a questo livello); CT presente in

dedicato locale al piano terra con accesso dall'esterno alimentata a

GPL con bombolone interrato nel giardino; radiatori murali a

parete nei locali;

- in alcuni ambienti del piano primo secondo e terzo sono presenti

fancoil a parete (split) alimentati da macchina esterna del tipo a

"pompa di Calore" con funzione caldo/freddo;



- impianto di allarme volumetrico interno ed a contatto sugli infissi;

- etc.

**

Stato di manutenzione e conservazione (foto dalla n. 67 alla n. 87)

L'edificio, nel complesso, presenta evidenti segni di mancate manutenzioni da tempo, danni anche da usura e per effetto degli agenti atmosferici oltre ad evidenziare mancato completamento delle sistemazioni esterne, come meglio ed in dettaglio rilevabile nella documentazione fotografica che si allega; in particolare si evidenzia:

- presenza di umidità per risalita in alcune pareti del piano terra (in particolare nelle pareti a monte contro-terra) con distacco di modeste porzioni di intonaco/danneggiamento di colletta e tinteggiatura;

- presenza, in alcuni ambienti del piano secondo, di distacco di modeste porzioni di intonaco;

- impianto elettrico, nell'intero edificio, non a norma con presenza di scatole/quadri di comando aperte, conduttori in vista, etc.;

impianto di illuminazione del giardino parzialmente funzionante;

- danni nel soffitto del soggiorno al piano terra per presumibile perdita/allagamento dal sovrastante bagno;

- presenza di un foro nella parete operato dai ladri per asportare una cassaforte al piano secondo;

- bagni con danni e presenza di sanitari e rubinetterie macchiate e non funzionanti;

- impianto di condizionamento in alcuni dei locali del piano primo e



secondo da revisionare/non funzionante con alcuni split

parzialmente smontati;

- distacco di alcuni imbotti in travertino delle finestre e delle

portefinestre;

- presenza di condensa nelle pareti e soffitto del bagno del piano

terra ed in altri locali dell'immobile;

- pavimenti dei terrazzi e delle scale esterne in cotto con presenza di

elementi rotti/fessurati e con distacchi oltre a macchie anche di

muffa di colore scuro;

- intonaco e tinteggiatura delle facciate dell'edificio con presenza di

distacchi e macchie anche per infiltrazioni/risalita dal basso di

umidità, etc.;

- presenza di infiltrazioni di acqua nel soffitto del garage e nelle

pareti contro-terra;

- marciapiedi esterni da completare;

- etc.

**

E) LOTTO DI TERRENO (foto dalla n. 88 alla n. 92)

Fa parte della proprietà un ampio ed esteso lotto di terreno della superficie catastale di mq. 6.810,00, giacitura declive in parte occupato dagli ingressi, rampe, piazzali e sedimi dei fabbricati e per la restante parte a giardino/orto per usi familiari con irradicate alcune piante ornamentali e fruttifere;

il terreno, similmente al fabbricato, presenta evidente mancata manutenzione soprattutto per quanto attiene alle operazioni colturali



delle piante ed alle sistemazioni esterne del piazzale, lastrico sovrastante

il garage isolato con soletta in cls ma privo di pavimentazione, impianto

di illuminazione con danni da ritenere non funzionante/da ripristinare,

marciapiedi esterni da completare, parete contro-terra lato a monte con

evidenti infiltrazioni di acqua, etc.

**

c) situazione urbanistica

• Autorizzazioni edilizie

per l'edificio, dichiarato edificato ante '67 nell'atto di acquisto, presso il

competente ufficio urbanistico del comune di Perugia, sono state

accertate le seguenti Concessioni a Costruire/autorizzazioni

urbanistiche:

1) C.E. n. 1041 del 24.07.1979 per "*... costruzione di un edificio*

unifamiliare in loc. S. Enea";

2) C.E. n. 1975 del 05.12.1983 per "*... apportare delle varianti*

all'ampliamento di un edificio unifamiliare in loc. S. Enea, di cui alla

concessione edilizia n. 1041 del 24/7/1979 ..." (all. n. 13);

3) C. E. in sanatoria n. 1992 del 05.12.2001 per "*... lavori di*

ristrutturazione ai sensi dell'art. 31 lettera d L.457/78 ed

ampliamento di un fabbricato colonico posto in Perugia loc. S. Enea

- intervento a sanatoria ex art.13 legge 47/85 ..." (all. n. 14);

4) D.I.A. prot. n. 2004.0146352 n. 3221/C del 18.08.2014 per "*...*

cambio di destinazione d'uso da locali al servizio dell'azienda

agricola a locali salone rustico, cucina, fondi e garage al piano

primo sotto-strada ..." (all. n. 15);



*

• **Agibilità/abitabilità**

Per l'edificio risulta presentata domanda di agibilità in data 25.01.2005 la quale non è stata rilasciata (all. n. 16).

**

In merito alla "situazione urbanistica" si rileva :

- difformità tra lo stato attuale dell'edificio e quanto indicato nei progetti approvati per quanto attiene a differenze di dimensioni e divisioni interne;
- non è presente in loco la scala a chiocciola indicata nei progetti;
- difformità di attuale destinazione/utilizzo di parte dei locali del piano terra e primo;
- mancata corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi;

*

Nel vigente PRG il lotto di terreno oggetto di valutazione insiste in "zona ER" zona agricola di rispetto di cui all'art. 114 delle NTA (all. n. 17);

**

d) provenienza

I beni pignorati sono pervenuti per la piena proprietà agli esecutati per i seguenti atti di acquisto :

- Con atto di acquisto a rogito notaio dott. [redacted] del 30.04.2012 rep. n. 41776 racc. n. 10.827 il sig. [redacted] acquistava un appartamento al piano primo/parte e secondo/parte censito al foglio n. 398 part.IIa n. 228 sub 10 ed il



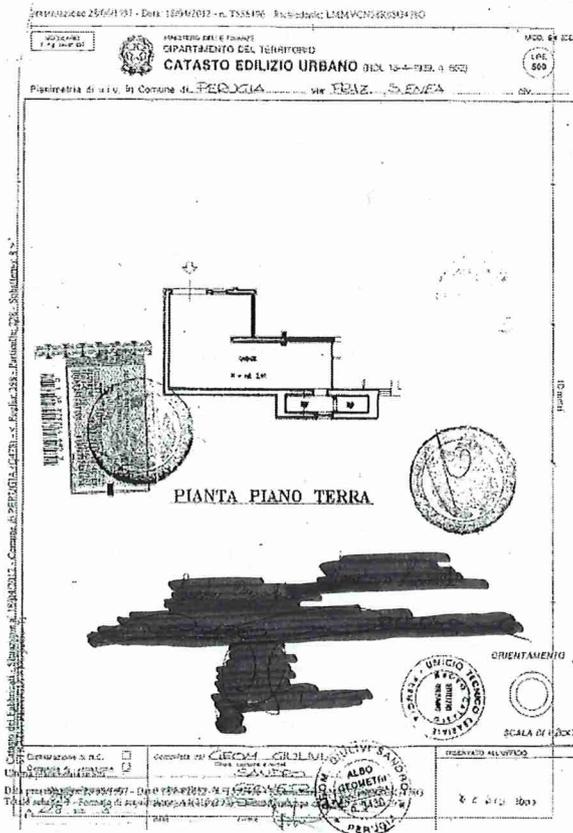
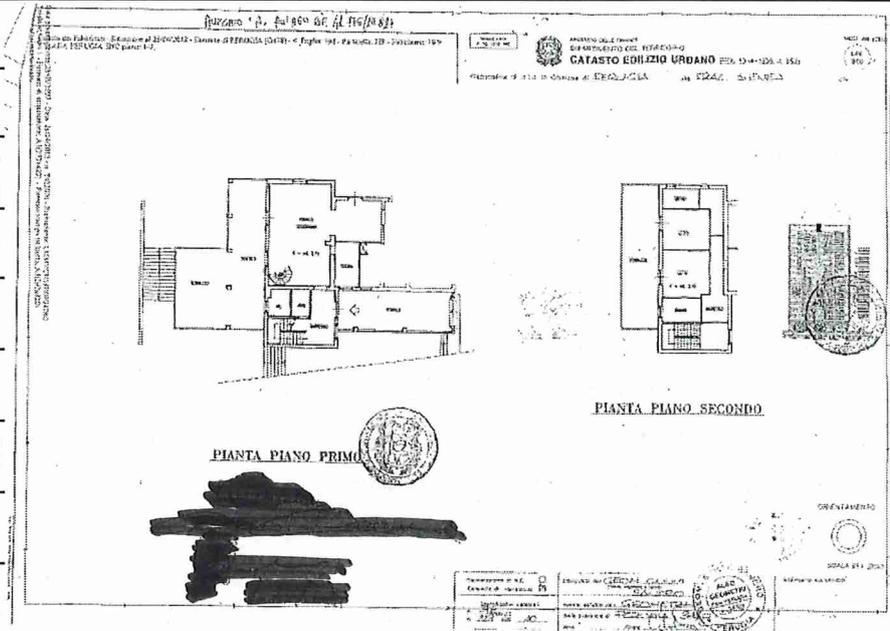
Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it
consulenza tecnica es. imm. 178/2019 Rg. Es. Imm.
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Rosa LAVANGA

garage sottostante l'edificio censito al fg. 398 part.IIa n. 228 sub

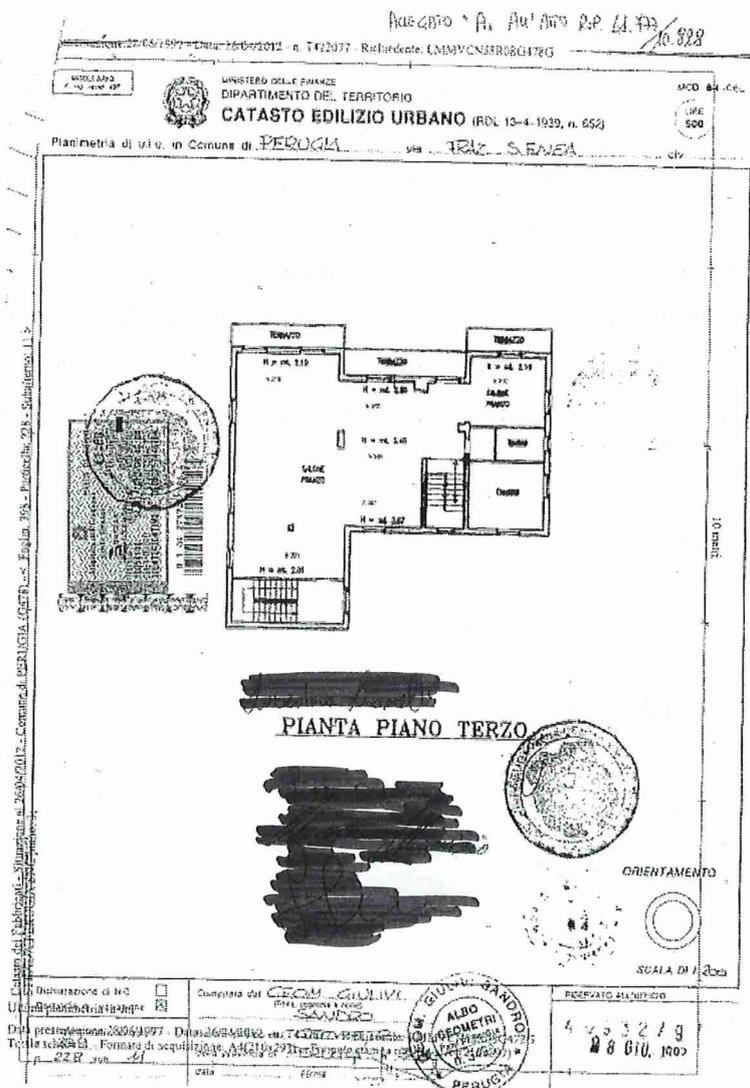
8 oltre a diritti pro-quota su beni comuni censiti con sub. 6 ed il

tutto in conformità alla planimetria catastale allegata all'atto notarile

che di seguito si riproduce (all. n. 18)



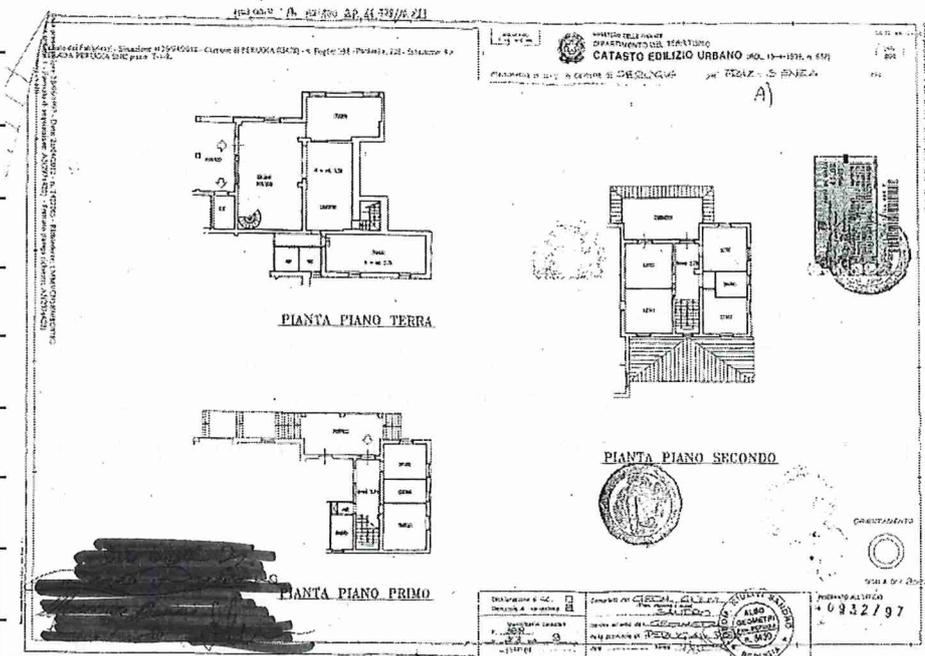
➤ Con atto di acquisto a rogito notaio dott. [REDACTED] del
 30.04.2012 rep. n. 41777 racc. n. 10.828 il sig. [REDACTED]
 acquistava un appartamento al piano terzo censito al foglio n.
 398 part.IIa n. 228 sub 11 ed il garage isolato censito al fg. 398
 part.IIa n. 228 sub 7 oltre a diritti pro-quota su beni comuni
 censiti con sub. 6 ed il tutto in conformità alla planimetria catastale
 allegata all'atto notarile che di seguito si riproduce (all. n. 19)





- Con atto di acquisto a rogito notaio dott. [redacted] del 30.04.2012 rep. n. 41778 racc. n. 10.829 il sig. [redacted] per i diritti del 50% indivisi ed il sig. [redacted] per i restanti diritti del 50% indivisi acquistavano un appartamento al piano terra/parte, primo/parte e secondo/parte **censito al foglio n. 398 part.lla n. 228 sub 9** ed il terreno circostante l'edificio censito in CT al fg. 398 part.lla n. 206 e part.lla n. 343 oltre a **diritti pro-quota su beni comuni censiti con sub. 6** ed il tutto in conformità alla planimetria catastale allegata all'atto notarile che di seguito si riproduce (all. n. 20)





**

e) quote condominiali

Nel corso del sopralluogo gli esecutati hanno dichiarato che non esiste condominio costituito.

**

f) disponibilità del bene

I beni pignorati ed oggetto di esecuzione, alla data dei sopralluoghi, risultavano nella disponibilità degli esecutati e loro familiari.

**

CAPITOLO N. 3

PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE

Premesso che per la stima del bene in oggetto, date le condizioni dei locali ed in considerazione delle attuali condizioni di stagnazione e fermo del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati



dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla consistenza/rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel particolare momento.

Premesso ancora che la valutazione di complessi residenziali del tipo in esame presenta oggi non pochi elementi d'incertezza, determinati dal fatto che alla forte crisi del settore edilizio manifestatasi a partire dall'anno 2008/09 a seguito del venir meno della cosiddetta "bolla immobiliare" si è accompagnata una crisi per così dire "strutturale" del settore motivata dalla fortissima congiuntura che ha colpito il paese; si uniscono pertanto due effetti, entrambi negativi:

- la riduzione di valore degli immobili ed il venir meno, nello specifico tempo, di richieste di fabbricati di elevata consistenza/superficie potendo assumere ad emblema di tale situazione anche a seguito di scelte di tipo economico in ambito locale poco attente assunte in passato anche dalla politica.

Tale crisi, sebbene qua e là qualche spiraglio si veda, è tuttora ben lontana dall'essere risolta; l'attuale momento, peraltro, è uno dei più negativi perché è arrivata da non molti anni l'onda lunga della crisi economica insieme agli effetti, dopo i periodi di istruttoria, delle innumerevoli vendite/aste immobiliari in sede esecutiva o fallimentare.

Questo fenomeno, vissuto in un contesto di totale estraniamento della politica (che invece avrebbe potuto in qualche modo governarlo e ridurne gli effetti deleteri), ha comportato l'immissione sul mercato di una



quantità enorme di cespiti anche abitativi, ed il meccanismo delle aste al ribasso esaltato dall'assenza di operatori ha avuto come effetto il raggiungimento di valori ribassati che sono al di fuori di qualsiasi logica estimativa ed ai quali, francamente, risulta difficile attribuire una giustificazione oggettiva se non quella della totale inesistenza di un mercato di riferimento, proprio per la mancanza di operatori.

In tale contesto occorre comunque orientare la valutazione a criteri prudenziali dovendosi introdurre coefficienti commisurati alla particolarità dei beni in esame.

Nel caso in esame si è ritenuto adottare un criterio di valutazione sintetico-comparativo sulla base dei correnti prezzi di mercato per immobili in condizioni di ordinarietà risultando la stima attraverso indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e la conoscenza dei luoghi; nel caso in esame l'elaborazione della stima ha richiesto un esame preliminare delle condizioni di conservazione e della consistenza dei locali e quindi, solo in un secondo tempo, delle metodologie estimali applicabili nella fattispecie al fine di poter esprimere un giudizio di stima affidabile ed il più vicino possibile al valore congruo cioè al più probabile valore di mercato.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che si tratta di determinare il valore congruo o comunque commerciale dell'unità citata, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda ed



offerta.

Gli aspetti economici sotto i quali può essere inquadrato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia viene effettuata; nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato" da determinarsi alla data attuale avendo prescelto, per le particolari caratteristiche del bene da stimare, metodo di "stima sintetico-comparativa" che determina il valore mediante comparazione del bene oggetto di valutazione con i prezzi di transazioni recentemente avvenute relative a beni analoghi ed in condizioni di ordinarietà prendendo come riferimento i dati indicati dalla stampa specializzata.

*

Premesso che l'unità immobiliare, allo stato attuale, non presenta condizioni "ORDINARIE" sia per quanto attiene lo stato di conservazione e manutenzione (necessità di interventi di riparazione dei danni/aggiornamento delle finiture ed impianti) che per la consistenza dello stesso; per tali oggettivi motivi, nel caso in esame, può trovare applicazione diretta una valutazione sintetica comparativa solo tenendo conto delle effettive rilevate mediocri condizioni di manutenzione e conservazione del complesso edilizio tenendo sempre presente che i valori/prezzi dei comparabili ed i valori tabellari disponibili sono riferiti ad immobili di consistenza e condizioni ordinarie e pertanto solo per questi ultimi di immediato possibile utilizzo.

**

Grado di commerciabilità

Nella determinazione del valore del compendio necessariamente, oltre



a tener conto degli oneri per una rivisitazione delle pratiche urbanistiche

e la regolarizzazione catastale e dei vari aspetti relativi anche agli

impianti, sono stati presi a riferimento e tenuto conto di tutti gli elementi

specifici che risultano influire nel valore di un immobile ed in particolare,

nel caso in esame, i seguenti :

elementi favorevoli - addizioni

che risultano incidere positivamente sul valore del cespite:

- regolare distribuzione interna degli spazi;
- posizione panoramica del complesso sulla sottostante vallata del fiume Tevere;
- buona/ottima posizione lungo via Marscianese di facile ed immediata individuazione;
- ottima accessibilità risultando presenti n. 2 ingressi indipendenti (a valle ed a monte) che di fatto rendono possibile il frazionamento dell'edificio in 2 o più unità immobiliari
- buone caratteristiche costruttive;
- ampi spazi esterni ad uso parcheggi;
- disponibilità di garage;
- ampio lotto di terreno ad uso orto/giardino con possibilità di realizzare piscina, etc.;
- etc.

**

e quindi i seguenti

- **elementi sfavorevoli**

che risultano influire negativamente nella valutazione:



➤ mediocri condizioni di manutenzione e conservazione dell'edificio;

➤ costi dei lavori di riparazione dei danni/infiltrazioni rilevate

all'interno dei locali;

➤ costi delle opere di riparazione danni/completamento delle aree

esterne;

➤ costi per regolarizzazione urbanistica e catastale del compendio;

➤ finiture dei locali di tipo datato;

➤ impianto elettrico/riscaldamento con danni/non a norma;

➤ costruzione con tipologia architettonica degli anni '70;

➤ notevole consistenza dei locali intesi come singola unità abitativa

in quanto concepiti secondo modelli residenziali di entità

attualmente superate anche perché poco flessibili;

➤ notevole consistenza del compendio immobiliare, che limita

fortemente il numero di soggetti adeguatamente capitalizzati per

un acquisto del genere tenendo conto, inoltre, non solo dei costi per

l'acquisto ma anche quelli per la necessaria ristrutturazione

adeguamento/messa a norma;

➤ etc.

Per ultimo, ma non certo per importanza, si prende in considerazione

quell'aspetto di decremento, nella comparazione, derivante dalla

difficoltà di collocare con facilità sul mercato un bene di tali proporzioni:

questa difficoltà si può tradurre in tempi lunghi necessari per portare a

termine l'operazione e comunque nell'esigenza di selezionare potenziali

acquirenti che necessitino di così ampi spazi ovvero imprenditori o



gruppi fortemente capitalizzati. Questi soggetti sono usualmente particolarmente agguerriti e le trattative si evolvono con difficoltà, spesso sulla base di sconti particolari che vengono concessi anche nella consapevolezza che il novero dei soggetti interessati è molto ristretto e quindi la concorrenza sostanzialmente assente.

Nell'insieme si ritiene che gli elementi sfavorevoli sopra descritti possano superare quelli positivi portando ad individuare un grado di commerciabilità basso con valori unitari inferiori anche a quelli dei listini immobiliari comunemente consultati/ che potranno risultare inferiori anche ai valori determinati sulla base delle rendite catastali rivalutate.

In ultimo si evidenzia il fatto che al fine di reperire parametri di confronto attendibili lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci apparsi sulle emeroteche cittadine ed atti di recenti vendite con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe ed aventi natura e destinazione simili; L'analisi ha coperto un arco temporale di 12 mesi circa (in considerazione del blocco del mercato nel periodo di lockdown, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso).

In secondo luogo, è stata condotta in loco, con l'aiuto di alcuni collaboratori, un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità andando a perequare i dati e le informazioni così reperite alla realtà oggetto di valutazione.

Al solo fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua



reale consistenza e destinazione d'uso si è ritenuto, infine, eseguire una

terza ed ultima indagine consultando i valori pubblicati sia dall'

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (valori OMI - all. n.

21) che nel listino degli immobili pubblicato dalla locale Camera di

Commercio (all. n. 22).

L' Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per abitazioni

di tipo civile (per la consistenza della palazzina si è ritenuto considerare

tale tipologia) in zona periferica (zona di insistenza dell'immobile), in

stato conservativo normale (da subito utilizzabili) prevede un range che

va da un minimo di €. 950,00 ad un massimo di €. 1.200,00 di superficie

lorda (all. n. 22);

Il listino degli immobili della locale Camera di Commercio, per

abitazioni in Perugia zona agricola ed in stato conservativo normale,

prevede un range che va da un minimo di €. 500,00 ad un massimo di €.

800,00 (all. n. 21) valore questo che risulta essere maggiormente in linea

con i reali valori di mercato di beni similari per caratteristiche,

consistenza, stato di manutenzione e conservazione.

**

Applicando all'entità come sopra descritta e determinata i valori medi

come precedentemente reperiti lo scrivente, in ultimo, è stato in grado di

determinare il più probabile valore di mercato da attribuire al bene

oggetto di pignoramento come qui di seguito:



Proprietà esclusiva Sig. [REDACTED]

Immobili siti in loc. Sant'Enea (PG)

n. ord	destinazione	Dati catastali					superficie (mq)	valore unitario (€/mq)	valore complessivo (€)
		fg.	part/sub	ubicazione	piano	cat.			
1	garage	398	228/8	Str. Perugia snc	T	C/6	70,00	€ 250,00	€ 17.500,00
2	ripostiglio	398	228/8	Str. Perugia snc	T	C/6	10,00	€ 200,00	€ 2.000,00
3	abitazione	398	228/10	Str. Perugia snc	1	A/2	133,00	€ 800,00	€ 106.400,00
3	terrazzo	398	228/10	Str. Perugia snc	1	A/2	37,00	€ 200,00	€ 7.400,00
4	portico	398	228/10	Str. Perugia snc	1	A/2	90,00	€ 200,00	€ 18.000,00
5	abitazione	398	228/10	Str. Perugia snc	2	A/2	92,00	€ 800,00	€ 73.600,00
6	terrazzo	398	228/10	Str. Perugia snc	1	A/2	45,00	€ 150,00	€ 6.750,00
VALORE COMPLESSIVO PROPRIETA' ESCLUSIVA [REDACTED]									€ 231.650,00

Proprietà esclusiva Sig. [REDACTED]

Immobili siti in loc. Sant'Enea (PG)

n. ord	destinazione	Dati catastali					superficie (mq)	valore unitario (€/mq)	valore complessivo (€)
		fg.	part/sub	ubicazione	piano	cat.			
7	garage	398	228/7	Str. Perugia snc	T	C/6	60,00	€ 300,00	€ 18.000,00
8	abitazione	398	228/11	Str. Perugia snc	3	A/2	185,00	€ 850,00	€ 157.250,00
9	terrazzo	398	228/11	Str. Perugia snc	3	A/2	25,00	€ 150,00	€ 3.750,00
VALORE COMPLESSIVO PROPRIETA' ESCLUSIVA [REDACTED]									€ 179.000,00

Proprietà Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] per la quota del 50% ciascuno indivisa

Immobili siti in loc. Sant'Enea (PG)

n. ord	destinazione	Dati catastali					superficie (mq)	valore unitario (€/mq)	valore complessivo (€)
		fg.	part/sub	ubicazione	piano	cat.			



10	abitazione	398	228/9	Str. Perugia snc	T	A/2	150,00	€ 700,00	€ 105.000,00
11	fondo	398	228/9	Str. Perugia snc	T	A/2	44,00	€ 200,00	€ 8.800,00
12	c.t.	398	228/9	Str. Perugia snc	T	A/2	8,00	€ 200,00	€ 1.600,00
13	portico	398	228/9	Str. Perugia snc	T	A/2	20,00	€ 200,00	€ 4.000,00
14	abitazione	398	228/9	Str. Perugia snc	1	A/2	80,00	€ 800,00	€ 64.000,00
15	portico	398	228/9	Str. Perugia snc	1	A/2	27,00	€ 200,00	€ 5.400,00
16	abitazione	398	228/9	Str. Perugia snc	2	A/2	103,00	€ 800,00	€ 82.400,00
17	terrazzo	398	228/9	Str. Perugia snc	2	A/2	27,00	€ 150,00	€ 4.050,00
18	corte e giardino (compreso sedime fabbricati)	398	307			ente urbano	1.867,00	€ -	€ -
19	corte e giardino (compreso sedime fabbricati)	398	226/AA			semin arbor	583,00	€ 6,00	€ 3.498,00
		398	226/BB			uliveto	3.780,00	€ 6,00	€ 22.680,00
20	corte e giardino (compreso sedime fabbricati)	398	343			semin arbor	580,00	€ 6,00	€ 3.480,00
VALORE COMPLESSIVO PROPRIETA' AL 50% SIG.RI 									€ 304.908,00
								SOMMANO IN COMPLESSIVO	€ 715.558,00

Per un complessivo più probabile attuale valore di mercato dell'intero

compendio oggetto della presente esecuzione immobiliare di :

€ 715.558,00

**

CAPITOLO N. 4

VERIFICA DEI CARICHI PENDENTI

A seguito di aggiornamento delle visure ipotecarie, **con repertori**

aggiornati alla data del 22.09.2020, risultano a carico degli esecutati e

gravanti sui beni oggetto di esecuzione iscrizioni/trascrizioni come in



dettaglio indicate nella certificazione che si allega (all. n. 23 e n. 24).

*

CAPITOLO N. 5

STUDIO E FORMAZIONE LOTTI

A seguito di particolari indagini esperite per verificare la comoda divisibilità del bene oggetto di valutazione in uno o più lotti, per un migliore realizzo unitamente al più breve tempo possibile in occasione della vendita al pubblico incanto, per quanto in precedenza riferito;

rilevato che trattasi di un vasto compendio immobiliare con destinazione residenziale con ampia corte/piazzale circostante concepito e realizzato, di fatto, per ospitare un solo nucleo familiare con propria specifica vocazione ed autonomia funzionale e reddituale;

rilevato che un eventuale frazionamento determinerebbe decremento del valore - ma soprattutto ed in particolare - dell'appetibilità del bene anche per gli elevati costi per pratiche urbanistiche, sezionamento degli impianti e quindi per la divisione in due o più porzioni del bene;

a giudizio di chi scrive si ritiene che per un massimo realizzo unitamente ad una più facile collocazione nel mercato l'unità immobiliare **debba essere posta in vendita in un lotto unico ed indipendente** così concepito e formulato:

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà su compendio immobiliare in Perugia, frazione Sant'Enea via Amelia n. 10 (lungo via Marscianese) costituito da massiccio edificio residenziale con tipologia di "villa" con



ampio lotto di terreno (superficie catastale mq. 6.810,00 compresa l'area dei sedimi) costituito al piano terra da locali di abitazione (soggiorno doppio, cucina, bagno e accessori), garage, locale CT e portico, appartamento al piano primo (in progetto zona giorno) costituito da n. 6 locali, n. 2 bagni, accessori, portici e terrazzi, appartamento al piano secondo (in progetto zona notte) costituito da n. 6 locali, n. 3 bagni, accessori e n. 2 terrazzi, appartamento al piano terzo costituito da ampio salone, cucina, n. 2 camere, n. 2 bagni e n. 3 terrazzi, garage esterno-isolato, ampio lotto di terreno con presenti n. 2 ingressi, parcheggio, aree di rispetto, giardino ed orto; il tutto censito al C.F. del Comune di Perugia **foglio n. 398, part.lla n. 228 sub 7**; strada Perugia snc; P-T; cat. C/6; cl. 5°; cons. mq. 52; sup. cat. mq. 63; rendita €. 80,57; **part.lla n. 228 sub 8**; strada Perugia snc; P-T; cat. C/6; cl. 5°; cons. mq. 63; sup. cat. mq. 84; rendita €. 97,61; **part.lla n. 228 sub 9**; strada Perugia snc; P-T-1-2; cat. A/2; cl. 4°; cons. vani 13; sup. cat. mq. 374; rendita €. 839,24; **part.lla n. 228 sub 10**; strada Perugia snc; P-1-2; cat. A/2; cl. 4°; cons. vani 8; sup. cat. mq. 239; rendita €. 516,46; **part.lla n. 228 sub 11**; strada Perugia snc; P-3; cat. A/2; cl. 4°; cons. vani 8,5; sup. cat. mq. 183; rendita €. 548,74; il piazzale, la corte ed il terreno circostante l'edificio sono parimenti correttamente intestati e censiti nel CT del detto comune al **foglio n. 398, part.lla n. 307**; ente urbano; ha. 0.18.67; senza rendita; **part.lla n. 206 AA**; seminativo arb.; cl. 3 ha. 0.05.83; R.D. €. 2,71; R.A. €. 2,86; **AB**; uliveto arb.; cl. 3 ha. 0.37.80; R.D. €. 2,931; R.A. €. 2,93; **part.lla n. 343**; seminativo arb.; cl. 3 ha. 0.05.80; R.D. €. 2,70; R.A. €. 2,85; a confine con strada pubblica, strada di lottizzazione, particelle n. 146 e n.



147 salvo se altri.

Valore del lotto per i diritti di piena proprietà

€. 715.558,00

CAPITOLO N. 6

CONCLUSIONI

Per tutto quanto precede lo scrivente ritiene sinteticamente replicare
che :

a) Oggetto della presente esecuzione immobiliare n. 178/2020 è

la valutazione di un compendio immobiliare in Perugia,

frazione Sant'Enea via Amelia n. 10 (lungo via Marscianese)

costituito da massiccio edificio residenziale con tipologia di

"villa" con ampio lotto di terreno (superficie catastale mq.

6.810,00 compresa l'area dei sedimi) costituito al piano terra

da locali di abitazione (soggiorno doppio, cucina, bagno e

accessori), garage, locale CT e portico, appartamento al piano

primo (in progetto zona giorno) costituito da n. 6 locali, n. 2

bagni, accessori, portici e terrazzi, appartamento al piano

secondo (in progetto zona notte) costituito da n. 6 locali, n. 3

bagni, accessori e n. 2 terrazzi, appartamento al piano terzo

costituito da ampio salone, cucina, n. 2 camere, n. 2 bagni e n.

3 terrazzi, garage esterno-isolato, ampio lotto di terreno con

presenti n. 2 ingressi, parcheggio, aree di rispetto, giardino ed

orto; locali le cui caratteristiche, consistenza, stato di

conservazione e manutenzione sono state in dettaglio



descritte nella trattazione che precede;

b) al compendio immobiliare oggetto di pignoramento,

adottando metodo di stima sintetico comparativo per

confronto diretto applicando i correnti valori di mercato alla

consistenza dei beni accertata sulla base della

documentazione catastale/urbanistica adeguatamente

verificata in loco con rilievi metrici sul luogo a campione e

quindi con riferimento alla destinazione, stato di

manutenzione e conservazione e caratteristiche dei beni

rilevate alla data dei sopralluoghi, è stato attribuito il più

probabile attuale valore di mercato di:

€. 715.558,00

c) per la vendita al pubblico incanto, per le ragioni ed

argomentazioni in precedenza esposte, si è ritenuto proporre

la formazione di LOTTO UNICO, autonomo ed indipendente

come meglio in precedenza formulato;

d) per quanto concerne la situazione urbanistica, verifica dei

carichi pendenti, situazione catastale, condominiale e tutte le

altre notizie ed informazioni lo scrivente si riporta

integralmente a quanto riferito nella relazione che precede.

*

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione al mandato ricevuto
dalla S.V. Ill.ma, rimanendo a disposizione per chiarimenti, se necessari,

e/o ulteriori incarichi.



Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it
consulenza tecnica es. imm. 178/2019 Rg. Es. Imm.
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Rosa LAVANGA

Letto, confermato e sottoscritto in Perugia, li 26 settembre 2020

Il C.T.U.

Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli

Allegati : Documentazione fotografica dalla n. 1 alla n. 36

All. n. 1 : copia atto di nomina

All. n. 2 : accettazione incarico

All. n. 3 : comunicazione inizio operazioni peritali

All. n. 4 : sospensione attività peritali da parte del Tribunale di Perugia causa covid 19

All. n. 5 : differimento udienza

All. n. 6 : atto di pignoramento a firma degli avvocati Avv. Fabrizio ILLUMINATI ed

Avv. Gianluca ZENOBI del 27.05.2019

All. n. 7 : vax catastale

All. n. 8 : visure catastali CF

All. n. 9 : planimetrie catastali

All. n. 10 : visure catastali CT

All. n. 11 : stradario

All. n. 12 : foto aerea

All. n. 13 : C.E. n. 1975 del 03.10.1983

All. n. 14 : C.E. in sanatoria n. 1992 del 05.12.2001

All. n. 15 : D.I.A. prot. n. 2004.0146352 del 18.08.2004 n. 3224/C

All. n. 16 : richiesta agibilità del 25.01.2005

All. n. 17 : estratto P.R.G. e N.T.A.



Studio Tecnico dott. Piero Paglicci Reattelli
Via delle Streghe n. 13 - Perugia - 075 5730615 - reattelli@libero.it
consulenza tecnica es. imm. 178/2019 Rg. Es. Imm.
Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Rosa LAVANGA

All. n. 18 : atto di provenienza notaio [redacted] del 30.04.2012 rep. n. 41776

racc. n. 10827

All. n. 19 : atto di provenienza notaio [redacted] del 30.04.2012 rep. n. 41777

racc. n. 10828

All. n. 20 : atto di provenienza notaio [redacted] del 30.04.2012 rep. n. 41778

racc. n. 10829

All. n. 21 : valori immobiliari Camera di Commercio di Perugia

All. n. 22 : quotazioni della banca dati dell'Agenzia del Territorio - OMI

All. n. 23 : aggiornamento visura ipotecaria Sig. [redacted]

All. n. 24 : aggiornamento visura ipotecaria Sig. [redacted]

