



TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

25/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

INTRUM ITALY S.R.L. (quale mandatario di PENELOPE SPV S.R.L.)

DEBITORE:



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/07/2022

creata con [Tribù Office 6](#)

TECNICO INCARICATO:

STEFANO ROSATI

CF:RSTSFN64A08I921Y

con studio in SPOLETO (PG) Via del Tessino, 34

telefono: 0743261025

email:studio.stefanorosati@gmail.com

PEC: s.rosati@epap.conafpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE 25/2021

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A Palestra a San Giustino (Pg) Viale Toscana e via degli Alfieri, della superficie commerciale di **915,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala Viale Alfieri, ha un'altezza interna di 3,60 m. Identificazione catastale:

- | foglio 49 particella 169 sub. 52 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: Via dei Fabbri n. 2, piano: T-1, intestato a [REDACTED] [REDACTED], derivante da Variazione del 27/12/2013 protocollo n. PG0281846 in atti dal 27/12/2013 verifica stato attuale u. i. (n. 66505.1/2013)
- | foglio 49 particella 169 sub. 61 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 21,5 vani, rendita 5.052,24 euro, indirizzo catastale: Via Raffaello Fabbrini n. 2, piano: 1, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Parte della particella 61 è stata inglobata nel resto dell'unità immobiliare (p.lle 52 e 62) ed adibita a Palestra per attività sportiva dilettantistica di Tennis tavolo.
- | foglio 49 particella 169 sub. 62 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Raffaello Fabbrini n. 2, piano: 1, intestato [REDACTED] [REDACTED] derivante da Variazione del 27/10/2009 protocollo n. PG0369925 in atti dal 27/10/2009 verifica stato attuale u. i. (n. 37883.1/2009)
- | foglio 49 particella 169 sub. 60 (catasto fabbricati), partita Bene comune non censibile - Partita speciale A, consistenza 0, indirizzo catastale: Viale Raffaello Fabbrini n. 2 piano: 1, derivante da Divisione del 04/11/2004 Pratica n. PG0286780 in atti dal 04/11/2004 Divisione (n. 9547.1/2004)
Coerenze: Bcnc (vano scala) ai sub. N. 52-61-62
Bene comune non censibile - Partita speciale A
- | foglio 49 particella 169 sub. 3 (catasto fabbricati), partita Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C, derivante da Variazione in soppressione del 01/04/2019, prot.n. PG0034453, in atti dal 03/04/2019 - Variazione - Ridefinizione di BCNC (n.5920.1/2019)
La dichiarazione di Variazione ha soppresso i seguenti immobili: Foglio 49 Particella 169 Subalterno 3 ed ha costituito i seguenti immobili: Foglio 49 Particella 169 Subalterno 73 Bene comune non censibile (Corte) del sub 52 (tra gli altri). -

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, Immobile costruito nel 1890 ristrutturato nel 2004.

B Uffici a San Giustino (Pg) Viale Toscana e via degli Alfieri, della superficie commerciale di **615,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1, scala Viale Toscana, ha un'altezza interna di P.1°: 3,60 m. Identificazione catastale:

- | foglio 49 particella 169 sub. 61 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 21,5 vani, rendita 5.052,24 euro, indirizzo catastale: Viale Raffaello Fabbrini n. 2, piano: 1, intestato [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Parte della particella 61 è stata inglobata nel resto dell'unità immobiliare adibita a Palestra per attività sportiva dilettantistica di Tennis tavolo.



- 1 foglio 49 particella 169 sub. 60 (catasto fabbricati), partita Bene comune non censibile - Partita speciale A, indirizzo catastale: Viale Raffaello Fabbrini n. 2, piano: 1, derivante da Divisione del 04/11/2004 Pratica n. PG0286780 in atti dal 04/11/2004 Divisione (n. 9547.1/2004)
Bcnc (vano scala) ai sub. N. 52-61-62

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, Immobile costruito nel 1890 ristrutturato nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.530,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 669.040,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 568.000,00
Data della valutazione:	13/03/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] [REDACTED] on contratto di affitto, stipulato il 11/01/2021, con scadenza il 31/12/2027, registrato il 03/02/2021 a Città di Castello ai nn. 240 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 5.040/anno. Il contratto di locazione riguarda la particella 169 sub 52 e parte della particella 169 sub 62. Il contratto è stato stipulato a nome del locatore [REDACTED] mentre il proprietario dell'immobile risulta [REDACTED] L'altro corpo del lotto risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/06/2007 a firma di Notaio Marco Fanfani ai nn. 23720/6700 di repertorio, registrata il 11/06/2007 a Perugia ai nn. 1163/1T, iscritta il 12/06/2007 a Perugia ai nn. 5287 del Reg. Part., a favore [REDACTED] derivante da



concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 2.000.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/01/2008 a firma di Notaio Marco Fanfani ai nn. 25274/7542 di repertorio, iscritta il 11/01/2008 a Perugia ai nn. 251 del Reg. Part., a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 13.200.000,00.

Importo capitale: 6.600.000,00.

In rettifica di formalità trascritta a Perugia il 19/07/2006 al n5708 del Reg. Part. (Ipoteca a garanzia di mutuo fondiario). Sono presenti in relazione alla formalità Annotazioni di restrizione di beni (n. 1999 del 19/03/2008, n. 5733 del 20/10/2008, n.712 del 16/02/2009, n. 2512 del 16/12/2014, n. 3231 del 24/08/2018), di riduzione di somma (n. 711 del 16/02/2009), di erogazione a saldo (n.714 del 16/02/2009), frazionamento in quota (n.713 del 16/02/2009, n.3994 del 13/12/2016), annotazione ad iscrizione surrogazione in quota (n. .2096 del 10/09/2015, n. 1957 del 29/05/2019)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/08/2008 a firma di Tribunale civile Arezzo ai nn. 1354/2008 di repertorio, iscritta il 07/08/2008 a Perugia ai nn. 5381 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] li

[REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 600.000,00.

Importo capitale: 410.416,26.

Sono presenti a margine della formalità Annotazioni di cessione dell'ipoteca (n. 1249 del 28/03/2013) e di restrizioni di beni (n. 16 del 09/01/2014, n. 410 del 19/02/2014, n. 3375 del 20/10/2016, n. 206 del 18/01/2018, n. 1354 del 10/04/2018, n. 5063 del 11/12/2020).

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 26/11/2014 a firma di T.a.r. dell'Umbria- Perugia ai nn. 81 di repertorio, iscritta il 03/12/2015 a Perugia ai nn. 4054 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] contro

[REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 74.000,00.

Importo capitale: 37.342,00

ipoteca **convenzionale**, stipulata il 13/03/2018 a firma di [REDACTED] ai nn. 11085/9718 di repertorio, iscritta il 14/03/2018 a Perugia ai nn. 939 del Reg. Part., a favore di

[REDACTED] derivante da

Riscossione.

Importo ipoteca: 547.549,98.

Importo capitale: 273.774,99.

Annotazione di restrizione beni del 28/03/2018 n. 1157 del Reg. Part.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 05/03/2021 a firma di Ufficiale giudiziario di Perugia ai nn. 694 di repertorio, trascritta il 29/03/2021 a Perugia ai nn. 6011 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] contro

[REDACTED] derivante da atto di

precetto.

In rettifica a precedente pignoramento notificato il 01/02/2021

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 2.500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 0,00



Ulteriori avvertenze:

L'edificio ricade tra gli edifici soggetti a vincolo dei Beni architettonici di interesse culturale dichiarato il 15/02/1997, trascritto a Perugia il 09/09/1998 al n. 3323 del Registro Particolare (Ex Fattoria autonoma Tabacchi) ai sensi del Regio decreto 1089/1939

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 25/01/2010), con atto stipulato il 25/01/2010 a firma di Notaio Carmelo Gambacorta ai nn. 103217/17182 di repertorio, trascritto il 28/01/2010 a Perugia ai nn. 1576 del Reg. Part. Il titolo è riferito solamente a tutti gli immobili del foglio 49

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione (dal 12/04/2000 fino al 29/01/2010), trascritto il 03/05/2000 a Perugia ai nn. 6507 e 6508 del Reg. Part.

Il titolo è riferito solamente a Area sulla quale è stato realizzato il complesso (foglio 48 particella 577/p) e Particelle del foglio 49.

Successivo atto di trasformazione della società in S.r.l. dello stesso notaio in data 18/12/2000 rep. 84627 trascritto in data 28/12/2000 a Perugia al numero 19860 del registro particolare

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/03/2002 fino al 29/01/2010), con atto stipulato il 28/03/2002 a firma di Notaio Marco Fanfani ai nn. 63658 di repertorio, trascritto il 10/04/2002 a Perugia ai nn. 6342 del Reg. Part.

Il titolo è riferito solamente a Area sulla quale è stato realizzato il complesso Residenziale (foglio 48 particella 577/p) e Particelle del foglio 49

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il certificato di Agibilità della Palestra non può essere prodotto in quanto l'unità immobiliare si trova urbanisticamente e catastalmente allo stato di Immobile in corso di costruzione. Data quindi la destinazione d'uso definitiva, come risulta dal sopralluogo, è necessario regolarizzare la situazione comunicando la fine lavori e attestando l'agibilità del locale.

Il certificato di Agibilità dell'unità immobiliare in passato adibita ad Uffici non può essere rilasciato in quanto allo stato attuale l'immobile si trova in uno stato incompleto, privo tra l'altro di tutti gli impianti tecnologici atti a garantire le normali attività umane in condizioni di sicurezza, igiene, salubrità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricato costruito ante 1967.

Denuncia di Inizio Attività N. 274_2004 e successive varianti, intestata a ██████████, per lavori di opere interne (Divisori interni e impianti tecnologici) per realizzazione uffici in via Toscana, presentata il 03/09/2004 con il n. 12117 di protocollo, rilasciata il 04/10/2004 con il n. 274 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Foglio 49 Particelle 169 sub 51 e sub 52 così come identificate all'epoca, corrispondenti all'attuale **particella sub 61**.

E' stata presentata in data 11/01/2006 D.I.A. con n. di protocollo 421 per Opere interne a locali e variazione destinazione d'uso, per la quale è stato espresso parere favorevole dal responsabile del procedimento in data 14/02/2006. Il certificato di Agibilità non può essere rilasciato in quanto allo stato attuale l'immobile si trova in uno stato incompleto, privo tra l'altro di tutti gli impianti tecnologici atti a garantire le normali attività umane in condizioni di sicurezza, igiene, salubrità.



Concessione edilizia N. **4575_96** e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di Ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso, rilasciata il 17/08/1996 con il n. 9600073 di protocollo.

Variante 6958 del 22/07/1997 e variante 11903 del 30/11/1998

Concessione edilizia N. **32_2001** e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di Completamento lavori, rilasciata il 21/03/2001 con il n. 32 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Intero fabbricato

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. nr. 106 del 17/02/2002, l'immobile ricade in zona CS - Conservazione tipo 2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.54 - Ambito L2: "Attrezzature urbane" 1. Le "attrezzature urbane" sono edifici o insiemi di edifici e aree che offrono servizi e attrezzature d'uso pubblico di livello urbano e territoriale. Questi luoghi centrali a "scala urbana" comprendono parti di città, singole vie e piazze nelle quali è presente o viene proposta una elevata concentrazione di attività commerciali, direzionali, strutture di servizio. 2. La caratterizzazione funzionale dell'ambito è garantita dalla presenza di "Attività terziarie" (T) e di "Servizi e attrezzature" (S) in misura > al 75% della superficie lorda di pavimento (Slp) e della superficie fondiaria (Sf) qualora si tratti di interventi comprensivi di spazi scoperti d'uso pubblico. 3. Sono ammesse le Td stazioni di servizio, distribuzione e deposito carburante. 4. Sono escluse le "Attività agricole" (A).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'attuale disposizione funzionale dei locali oggetto di pignoramento prevede la suddivisione in due unità immobiliari oltre a dei locali tecnici e vani scala che costituiscono degli accessori dei vani principali: le particelle 169 sub 52, 62 e parte della 61 costituiscono al piano primo una unità immobiliare adibita a locale palestra per l'esercizio dell'attività sportiva dilettantistica del tennis tavolo. La porzione restante della particella 61 è stata per alcuni anni sede degli uffici comunali e allo stato attuale si trova allo stato grezzo essendo stata rimossa la suddivisione interna, la pavimentazione e gli impianti tecnologici realizzati con la D.I.A.n. 274 del 2004 per la realizzazione dei predetti uffici.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le particelle ricadenti nel foglio 49 hanno l'intestazione catastale non corrispondente all'effettivo proprietario (Immobiliare Altolazio Srl invece di Immobiliare San Giustino Srl)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Comunicazione all'Agenzia delle Entrate

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: rapidi

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le particelle 169 sub 52 e sub 62 sono nella categoria F3 (in corso di costruzione) inoltre non c'è corrispondenza tra l'attuale planimetria catastale agli atti e lo stato dei luoghi riguardante l'effettiva estensione della particella sub 62 (e di conseguenza della sub 61, ad essa adiacente)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione DOCFA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

1 Spese tecniche: €.700,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa suddivisione interna delle particelle 169 sub 61 e sub 62. Le particelle 169 sub 52 e 62 sono censite nella categoria F3 (in corso di costruzione) (normativa di riferimento: Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01; L.R. 23/12/2010, n. 27, recante "Ulteriori modificazioni ed integrazioni della legge regionale 26 giugno 2009, Legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1; DL 23 aprile 1985 n. 146; P.R.G. Vigente comune di San Giustino)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione C.I.L.A. in sanatoria e presentazione dichiarazione fine lavori con contestuale attestazione di Agibilità.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche: €.4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi

Questa situazione è riferita solamente a particelle 169 sub 52, 61 e 62

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAN GIUSTINO VIALE TOSCANA E VIA DEGLI ALFIERI

PALESTRA

DI CUI AL PUNTO A

Palestra a San Giustino (Pg) Viale Toscana e via degli Alfieri, della superficie commerciale di **915,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala Viale Alfieri, ha un'altezza interna di 3,60 m. Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 169 sub. 52 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: Via dei Fabbri n. 2, piano: T-1, intestato a (), derivante da Variazione del 27/12/2013 protocollo n. PG0281846 in atti dal 27/12/2013 verifica stato attuale u. i. (n. 66505.1/2013)
- foglio 49 particella 169 sub. 61 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 21,5 vani, rendita 5.052,24 euro, indirizzo catastale: Via Raffaello Fabbrini n. 2, piano: 1, intestato a (), derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Parte della particella 61 è stata inglobata nel resto dell'unità immobiliare (p.lle 52 e 62) ed adibita a Palestra per attività sportiva dilettantistica di Tennis tavolo.
- foglio 49 particella 169 sub. 62 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Raffaello Fabbrini n. 2, piano: 1, intestato a (), derivante da Variazione del 27/10/2009 protocollo n. PG0369925 in atti dal 27/10/2009 verifica stato attuale u. i. (n. 37883.1/2009)
- foglio 49 particella 169 sub. 60 (catasto fabbricati), partita Bene comune non censibile - Partita speciale A, consistenza 0, indirizzo catastale: Viale Raffaello Fabbrini n. 2, piano: 1, derivante da Divisione del 04/11/2004 Pratica n. PG0286780 in atti dal 04/11/2004 Divisione (n. 9547.1/2004)
Coerenze: Bcnc (vano scala) ai sub. N. 52-61-62
Bene comune non censibile - Partita speciale A



- 1 foglio 49 particella 169 sub. 3 (catasto fabbricati), partita Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C, derivante da Variazione in soppressione del 01/04/2019, prot.n. PG0034453, in atti dal 03/04/2019 - Variazione - Ridefinizione di BCNC (n.5920.1/2019)
 La dichiarazione di Variazione ha soppresso i seguenti immobili: Foglio 49 Particella 169 Subalterno 3 ed ha costituito i seguenti immobili: Foglio 49 Particella 169 Subalterno 73 Bene comune non censibile (Corte) del sub 52 (tra gli altri). -

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, Immobile costruito nel 1890 ristrutturato nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
biblioteca	nella media	
centro sportivo	nella media	
centro commerciale	nella media	
farmacie	nella media	
municipio	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
musei	al di sotto della media	
palestra	al di sotto della media	
piscina	nella media	
spazi verde	nella media	
supermercato	nella media	
cinema	nella media	
teatro	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 65 km	al di sotto della media	
autobus distante 0 km	nella media	
ferrovia distante 0 km	al di sotto della media	
superstrada distante 2 km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	
esposizione:	buono	
luminosità:	buono	
panoramicità:	buono	



impianti tecnici:	al di sotto della media	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	
servizi:	buono	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Ampia Unità immobiliare adibita a locale palestra per l'esercizio dell'attività sportiva del tennis tavolo ricavata all'interno di un palazzo dai caratteri architettonici tipici edificato a fine 800 e sede per oltre un secolo del Consorzio Tabacchicoltori di San Giustino. Posto in posizione centrale, ha subito una ristrutturazione a inizio millennio che ha mantenuto la struttura originale e ricavato ampi spazi che si prestano a molteplici soluzioni funzionali. L'unità immobiliare si sviluppa quasi esclusivamente al piano 1° con superficie commerciale di oltre 900 mq articolati su due ampie stanze oltre ai locali di servizio. Lo stato di manutenzione è da ritenersi mediocre, necessitando di interventi consistenti sulla copertura e sugli impianti.

Delle Strutture:

fondazioni: travi continue rovesce costruite in muratura		
strutture verticali: costruite in muratura	nella media	
solai: legno		
copertura: a falde costruita in legno	nella media	
scale interne: a rampe parallele realizzate in pietra	nella media	

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente e fissa realizzati in legno	nella media	
infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato	nella media	
manto di copertura: realizzato in tegole in cotto	nella media	
pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pietrame , il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento	nella media	
portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in alluminio e vetro	nella media	
pavimentazione interna: realizzata in mattonelle di graniglia di marmo	nella media	

Degli Impianti:

elettrico: canalette a vista, la tensione è di 220V. Solo per la palestra	nella media	
idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene. solo per palestra		
condizionamento: autonomo con alimentazione a metano con diffusori in tubi in ferro zincato. solo per palestra	buono	
fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale. solo palestra		



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: UNI EN 15733:2011

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Palestra attrezzata (Piano 1°)	600,00	x	100 %	=	600,00
Locale non attrezzato (Piano 1°)	230,00	x	100 %	=	230,00
Servizi igienici e spogliatoio (Piano 1°)	60,00	x	100 %	=	60,00
Vano scala (Via Alfieri)	16,00	x	100 %	=	16,00
Locale tecnico 1 (Piano terra)	20,00	x	25 %	=	5,00
Locale tecnico 2 (Piano terra)	16,00	x	25 %	=	4,00
Totale:	942,00				915,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le poche transazioni immobiliari dirette rilevate recentemente nel locale mercato di beni simili, tra l'altro di non elevata significatività, non sono state ritenute, da sole, sufficienti per fissare un valore preciso attraverso il procedimento comparativo denominato Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionale di Valutazione. Questo anche in considerazione delle caratteristiche dell'immobile da valutare, una palestra ricavata all'interno di edificio artigianale storico vincolato.

Ecco quindi il ricorso al procedimento **Monoparametrico in base al prezzo medio**. Per avere un dato (di valore ordinario unitario) statisticamente attendibile, il perito ha consultato diverse banche dati presenti sul mercato (considerate delle "Fonti indirette") nelle quali sono pubblicati i valori a metro quadro di superficie commerciale relativi alle differenti **Tipologie** immobiliari e a volte anche a **range** precisi. Come detto questi valori (dati "elaborati") derivano da ricerche sul mercato fatte da diversi operatori: Osservatorio del Mercato immobiliare (con bollettini semestrali) presso l'Agenzia delle Entrate; Listino immobiliare della Camera di Commercio (con bollettini trimestrali), Nomisma, Tecnoborsa, altre riviste specializzate (Consulente Immobiliare de il Sole 24 ore, il Borsino immobiliare). Il tecnico ha preso contatto anche con alcuni operatori dell'intermediazione immobiliare operanti nella zona quali mediatori, con altri tecnici o fa delle proprie ricerche (Fonti dirette). A seguire ha rielaborato, interpretato, tutti i dati presi da fonti dirette ed indirette, e giungendo così ad



avere un valore ordinario unitario di Riferimento (euro/m²).

Il processo di formazione del valore di mercato tiene conto degli elementi sopra raccolti e della sensibilità ed esperienza del Ctu tendente a sintetizzare in un dato non solo i valori di riferimento ma anche le caratteristiche intrinseche degli immobili staggiti, le tendenze e gli scenari commerciali in atto. In conclusione si ritiene che i singoli valori scaturiti dai procedimenti adottati dal CTU e riportati in perizia tendano oggettivamente al più probabile valore di mercato degli immobili da stimare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 915,00 x 480,00 = **439.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 439.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 439.200,00**

BENI IN SAN GIUSTINO VIALE TOSCANA E VIA DEGLI ALFIERI

UFFICI

DI CUI AL PUNTO B

Uffici a San Giustino (Pg) Viale Toscana e via degli Alfieri, della superficie commerciale di **615,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED]). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T -1, scala Viale Toscana, ha un'altezza interna di P.1°: 3,60 m; Identificazione catastale:

- 1 foglio 49 particella 169 sub. 61 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 21,5 vani, rendita 5.052,24 euro, indirizzo catastale: Viale Raffaello Fabbrini n. 2, piano: 1, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Parte della particella 61 è stata inglobata nel resto dell'unità immobiliare adibita a Palestra per attività sportiva dilettantistica di Tennis tavolo.
- 1 foglio 49 particella 169 sub. 60 (catasto fabbricati), partita Bene comune non censibile - Partita speciale A, indirizzo catastale: Viale Raffaello Fabbrini n. 2, piano: 1, derivante da Divisione del 04/11/2004 Pratica n. PG0286780 in atti dal 04/11/2004 Divisione (n. 9547.1/2004)
Bcnc (vano scala) ai sub. N. 52-61-62

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, Immobile costruito nel 1890 ristrutturato nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido

nella media 

scuola elementare

nella media 

scuola per l'infanzia

nella media 



scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 65 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 0 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Ampia Unità immobiliare adibita per alcuni anni a sede degli uffici comunali ricavata al piano primo di un palazzo dai caratteri architettonici tipici edificato a fine 800 e sede per oltre un secolo del Consorzio Tabacchicoltori di San Giustino. Posto in posizione centrale, ha subito una ristrutturazione a inizio millennio mantenendo la struttura originale e creando ampi spazi che si prestano a molteplici soluzioni funzionali. Allo stato attuale presenta uno stato grezzo dovuto alla rimozione della suddivisione interna e degli impianti tecnologici. Lo stato di manutenzione è da ritenersi mediocre, necessitando tra l'altro di interventi consistenti sulla copertura e sugli infissi.

Delle Strutture:

fondazioni: travi continue rovesce costruite in muratura		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
strutture verticali: costruite in muratura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
solai: legno		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
copertura: a falde costruita in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale interne: a rampe parallele realizzate in pietra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente e fissa
realizzati in legno

nella media 

infissi interni: a battente realizzati in legno
tamburato

nella media 

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto

nella media 

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni
pietrame, il rivestimento è realizzato in intonaco
di cemento

nella media 

portone di ingresso: doppia anta a battente
realizzato in alluminio e vetro

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in mattonelle
di graniglia di marmo

nella media 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: Personalizzato

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Locale grezzo (Piano 1°)	570,00	x	100 %	=	570,00
Vano scala	43,00	x	100 %	=	43,00
Locale tecnico (Piano terra)	8,00	x	25 %	=	2,00
Totale:	621,00				615,00




Ex locale uffici

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato del bene viene determinato con il procedimento del valore di trasformazione con la seguente formula:

$V_{ma} = V_{mf} - C_{tr}$

V_{ma} = valore di mercato del bene oggetto di stima allo stato di fatto attuale

V_{mf} = Valore dopo l'intervento di trasformazione (analogo al valore a nuovo)



Ctr= costi previsti per effettuare l'intervento.

Dato lo scopo della stima tendente ad esprimere il valore di mercato ai fini di una vendita giudiziaria non si ritiene opportuno considerare nel calcolo la voce dell'utile dell'imprenditore, tecnicamente da inserire. Per la determinazione del valore di mercato del bene trasformato (valore a nuovo) si fa riferimento ai valori rilevati per la tipologia Uffici nel periodo dai maggiori operatori nazionali ipotizzando che al termine dei lavori di ripristino le condizioni del mercato immobiliare siano le stesse del momento attuale. Tali valori unitari sono stati confermati da quotazioni riscontrate recentemente sul mercato locale per i pochi immobili paragonabili di recente ristrutturazione in zona della Alta valle del Tevere e dell'intera regione. Tenuto conto delle caratteristiche estrinseche dell'immobile e in particolare la sua ubicazione centrale, l'ampia consistenza, i caratteri storico-architettonici che la permeano si ritiene congruo assumere il valore unitario di €/mq 1.350,00 come segue:

€/mq 1.350,00 x mq. 615 = € 830.250,00 (Vmf)= probabile valore di mercato dell'immobile trasformato a nuovo nella sua attuale consistenza.

Costi di trasformazione (Ctr): Il costo unitario di trasformazione (Ctr): viene determinato utilizzando le quotazioni tratte dalle pubblicazioni tecniche di settore: in particolare "Prezzi -Tipologie Edilizie " Autore: Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, Ed. Dei .- Tipografia del Genio Civile , e più precisamente la Tabella D4 Ristrutturazione fabbricato uffici in Centro storico. Tale valore (1.250,00€/mq). Tale valore assoluto nel caso in esame deve essere modulato al grado di completamento dei lavori in cui si trova il locale in questione (*vedere tabella allegata):

-in considerazione del precario stato di manutenzione della copertura e dello stato generale della struttura, si ritiene che il piano primo identificato con la particella sub 61 possa considerarsi "completato" per una percentuale del 27% (lavori residui 73%).

Tenuto conto della tipologia edilizia e della destinazione d'uso si ritiene appropriato assumere un costo unitario di ristrutturazione complessivo pari a € /mq 1.250,00. Rapportato al caso in esame pertanto:

€/mq 1250 x mq.615 x 73% = € 561.187,50 costo di trasformazione

Vma = € 830.250,00 (Vmf) - € 561.187,50 (Ctr) = € 270.000,00 (arrotondato) - Più probabile valore di mercato del fabbricato nella sua attuale situazione

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	270.000,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 270.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 270.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore dell'intero compendio immobiliare costituito da due unità immobiliari nonostante siano tra loro contigue e ricavate all'interno della stessa storica struttura che un tempo costituiva il Consorzio tabacchicoltori, a causa del diverso stato di manutenzione e categoria tipologica, oltre che per il livello attuale di funzionalità, devono venir valutate separatamente e adottando due distinti aspetti economici: quello del valore di mercato e quello del valore di trasformazione

Infatti, mentre per il locale adibito a palestra il metodo di stima utilizzato è quello sintetico-comparativo che può senz'altro definirsi attendibile in quanto le informazioni su transazioni portate a termine su beni immobili simili, pur se di numero limitato, hanno un alto valore rappresentativo, per l'ampio salone grezzo derivante dalla dismissione degli uffici comunali, versante in uno stato funzionale lontano dalla piena fruibilità, si fa ricorso al valore di trasformazione in quanto non è facile trovare sul mercato beni simili da comparare ed il suo valore dovrà scaturire da un procedimento indiretto.



Quale parametro tecnico estimativo di raffronto era assunto il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale determinato in seguito al recepimento a livello nazionale della Norma europea UNI EN 15733/2011, a cui si è uniformata la Borsa Immobiliare dell'Umbria. Il criterio di misurazione adottato, per i fabbricati, è composto dal criterio della "Superficie Esterna Lorda (SEL)" per le superfici principali e dal "Sistema Italiano di Misurazione (SIM)" per le superfici secondarie (ponderate). Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni altro elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o negativo sul valore dei beni. In particolare si è tenuto conto del livello edilizio e storico-architettonico dell'immobile, dello stato di manutenzione, della posizione centrale della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di San Giustino, agenzie: Studio Immobiliare Giani Via Mazzini 6, Città di Castello; Agenzia immobiliare Cortesi, Piazza Municipio, 18 San Giustino; Now Immobiliare Real Estate Agency Via XX Settembre, 51, Sansepolcro AR, osservatori del mercato immobiliare OMI, Banca Dati INEA, Listino immobili della Camera di Commercio, Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Nomisma, Tecnoborsa, Il consulente immobiliare Sole 24ore, il Borsino immobiliare, ed inoltre: transazioni private, aste giudiziarie, precedenti perizie

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- | la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- | le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- | il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- | il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- | il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- | il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Palestra	915,00	0,00	439.200,00	439.200,00
B	Uffici	615,00	0,00	270.000,00	270.000,00
				709.200,00 €	709.200,00 €

Riduzione del **5 % per** lo stato di occupazione: **€. 35.460,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 669.040,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 100.356,00 e**



Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 684,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 568.000,00

* Si allega tabella di stima del completamento dei lavori necessari per un utilizzo pieno del locale Uffici suddetto in considerazione dello stato precario in cui si trova attualmente

TABELLA DI PERCENTUALIZZAZIONE DEI LAVORI ESEGUITI

Stato completamento lavori attuale

LAVORI	%incidenza	eseguito	%eseguito
1 Scavi ed opere di fondazione	6	100,00%	6
2 Strutture in elevazione canne e scarichi	14	85,00%	12
3 Copertura	6	30,00%	2
4 Tamponature	8	90,00%	7
5 Divisori interni	5	0,00%	0
6 Isolamenti ed impermeabilizzazioni	3	0,00%	0
7 Impianto idrico sanitario-Condotture	4	0,00%	0
8 Impianto idrico sanitario-Apparecchi	4	0,00%	0
9 Impianto riscaldamento-Condotture	4	0,00%	0
10 Impianto riscaldamento-Apparecchi	3	0,00%	0
11 Impianto elettrico-Condotture	2	0,00%	0
12 Impianto elettrico-Filiefrutti	2	0,00%	0
13 Serramenti interni	5	0,00%	0
14 Serramenti esterni	6	0,00%	0
15 Intonaci e rivestimenti esterni	5	0,00%	0
16 Tinteggiature esterne	2	0,00%	0
17 Intonaci interni	5	0,00%	0
18 Tinteggiature interne	2	0,00%	0
19 Rivestimenti	2	0,00%	0
20 Pavimenti	8	0,00%	0
21 Sistemazione esterne	2	0,00%	0
22 Allacciamenti	2	0,00%	0
TOTALE	100		27



TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE 25/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Villetta a schiera laterale** a San Giustino (Pg) Via Niccolò Tornabuoni snc, della superficie commerciale di **165,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Villetta a schiera in Palazzina B1

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1°, ha un'altezza interna di P. 1S: 2,40 m; P.T.: 2,70 m; P.1°: 3,00 m; Identificazione catastale:

- | foglio 35 particella 1939 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 47 mq, rendita 114.09 euro. indirizzo catastale: Via Nicolò Tornabuoni sn, piano: S1, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie
- | foglio 35 particella 1940 sub. 2 (catasto fabbricati), consistenza 0 particella graffata alla 1939 sub 1
- | foglio 35 particella 1960 sub. 3 (catasto fabbricati), consistenza 0 particella graffata alla 1939 sub 1
- | foglio 35 particella 1939 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 671,39 euro, indirizzo catastale: Via Nicolò Tornabuoni sn, piano: S1-T-1, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- | foglio 35 particella 1940 sub. 1 (catasto fabbricati), consistenza 0 particella graffata alla 1939 sub 1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	165,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 105.825,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 89.000,00
Data della valutazione:	13/03/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 4 + 4, stipulato il 01/11/2016, con scadenza il [REDACTED]



31/10/2024, registrato il 24/11/2016 a San Sepolcro ai nn. 790 serie 3 T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 3600/anno..

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/06/2007 a firma di Notaio Marco Fanfani ai nn. 23720/6700 di repertorio, registrata il 11/06/2007 a Perugia ai nn. 1163/1T, iscritta il 12/06/2007 a Perugia ai nn. 5287 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 2.000.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/01/2008 a firma di Notaio Marco Fanfani ai nn. 25274/7542 di repertorio, iscritta il 11/01/2008 a Perugia ai nn. 251 del Reg. Part., a favore di [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 13.200.000,00.

Importo capitale: 6.600.000,00.

In rettifica di formalità trascritta a Perugia il 19/07/2006 al n5708 del Reg. Part. (Ipoteca a garanzia di mutuo fondiario). Sono presenti in relazione alla formalità Annotazioni di restrizione di beni (n. 1999 del 19/03/2008, n. 5733 del 20/10/2008, n.712 del 16/02/2009, n. 2512 del 16/12/2014, n. 3231 del 24/08/2018), di riduzione di somma (n. 711 del 16/02/2009), di erogazione a saldo (n.714 del 16/02/2009), frazionamento in quota (n.713 del 16/02/2009, n.3994 del 13/12/2016), annotazione ad iscrizione surrogazione in quota (n. .2096 del 10/09/2015, n. 1957 del 29/05/2019)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/08/2008 a firma di Tribunale civile Arezzo ai nn. 1354/2008 di repertorio, iscritta il 07/08/2008 a Perugia ai nn. 5381 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 600.000,00.

Importo capitale: 410.416,26.

Sono presenti a margine della formalità Annotazioni di cessione dell'ipoteca (n. 1249 del 28/03/2013) e di restrizioni di beni (n. 16 del 09/01/2014, n. 410 del 19/02/2014, n. 3375 del 20/10/2016, n. 206 del 18/01/2018, n. 1354 del 10/04/2018, n. 5063 del 11/12/2020).



ipoteca **giudiziale**, stipulata il 26/11/2014 a firma di T.a.r. dell'Umbria- Perugia ai nn. 81 di repertorio, iscritta il 03/12/2015 a Perugia ai nn. 4054 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 74.000,00.

Importo capitale: 37.342,00

ipoteca **convenzionale**, stipulata il 13/03/2018 a firma di Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma ai nn. 11085/9718 di repertorio, iscritta il 14/03/2018 a Perugia ai nn. 939 del Reg. Part., a favore di [REDACTED]

Importo ipoteca: 547.549,98.

Importo capitale: 273.774,99.

Annotazione di restrizione beni del 28/03/2018 n. 1157 del Reg. Part.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/03/2021 a firma di Ufficiale giudiziario di Perugia ai nn. 694 di repertorio trascritta il 29/03/2021 a Perugia ai nn. 6011 del Reg. Part., a favore [REDACTED]

precetto.

In rettifica a precedente pignoramento notificato il 01/02/2021

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 360,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali	26,44

Sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Tutte le unità immobiliari sono collegate all'impianto di Cogenerazione della ditta Gregori S.r.l. che permette la distribuzione di tutte le necessarie reti tecnologiche (elettrica, termo-idraulica, gassosa) nel complesso residenziale
Ulteriori avvertenze:

Nonostante l'edificio sia di recente realizzazione sono stati riscontrati alcuni problemi di manutenzione comuni alla maggior parte delle singole unità immobiliari: Infiltrazioni d'acqua dal tetto, risalita di umidità dalle fondamenta, perdite nel deflusso fognario; le conseguenze più evidenti sono lo scollamento di piastrelle nei terrazzi, scrostamenti nell'intonaco, formazione di muffe sui muri.

Il costo della fornitura dei vari servizi offerti dall'impianto di cogenerazione attivo è considerato dai condomini troppo elevato e sono in corso le operazioni per il passaggio ad altre modalità di approvvigionamento.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di modifica di denominazione sociale (dal 29/01/2010), con atto stipulato il 29/01/2010 a firma di Notaio Gambacorta ai nn. 103258/17205 di repertorio, registrato il 02/02/2010 a Sansepolcro ai nn. 94/IT.

Il titolo è riferito solamente a Tutti gli immobili ad eccezione delle particelle del foglio 49.



ricade in zona PN 12 - Progetto norma 12. Norme tecniche di attuazione ed indici: Ambito R3:” Città degli interventi unitari”. Detti ambiti equivalgono alle zone omogenee “C” di cui al DI 1444/68. In tali zone sono ammessi gli interventi previsti dai Progetti norma richiamati ai successivi art. 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) Diversa suddivisione interna della particella 1940 sub 1: è stato eretto un divisorio per creare un ingresso comune e separare la residenza in due unità separate (piano terra e piano 1). 2) Il locale legnaia al piano sottostrada è stato allestito per la civile residenza compreso la realizzazione dei servizi igienici, tutto senza le necessarie autorizzazioni. (normativa di riferimento: Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01; L.R. 23/12/2010, n. 27, recante "Ulteriori modificazioni ed integrazioni della legge regionale 26 giugno 2009, Legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1; DL 23 aprile 1985 n. 146; P.R.G. Vigente comune San Giustino)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: 1) È plausibile il ritorno alla situazione indivisa autorizzata. 2) Il cambio di destinazione d'uso al piano seminterrato, qualora i rapporti aero illuminanti fossero sufficienti, rientra tra gli abusi sanabili previa richiesta di condono in sanatoria altrimenti occorrerà il ripristino dello stato autorizzato.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- 1) Demolizione divisorio e tinteggiatura: €3.500,00
- 2) Sanatoria non richiedibile, ripristino stato autorizzato.

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è presente il Certificato di Agibilità. Data la struttura del fabbricato in cemento armato è necessario presentare il collaudo statico; gli impianti tecnici devono essere sottoposti a collaudo per la redazione dell'attestato di conformità (normativa di riferimento: legge n. 69/2013)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- 1) Diritti di segreteria, Sopralluoghi VV.FF., Relazione del tecnico e Conformità degli impianti per un importo di circa 3500 euro per singola palazzina (diviso per le 25 unità immobiliari complessive): €400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi

Questa situazione è riferita solamente a Palazzina B, C, D.

Dalla sommaria verifica che in sede di sopralluogo il sottoscritto CTU può rilevare, gli impianti possono ritenersi utilizzabili previa adeguata manutenzione e di una generale verifica di conformità

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

Villetta a schiera laterale a San Giustino (Pg) Via Niccolò Tornabuoni snc, della superficie commerciale di **165,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Villetta a schiera in Palazzina B1

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1°, ha un'altezza interna di P. 1S: 2,40 m; P.T.: 2,70 m; P.1°: 3,00 m; Identificazione catastale:

- | foglio 35 particella 1939 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 47 mq, rendita 114,09 euro, indirizzo catastale: Via Nicolò Tornabuoni sn, piano: S1, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie
- | foglio 35 particella 1940 sub. 2 (catasto fabbricati), consistenza 0 particella graffata alla 1939 sub 1
- | foglio 35 particella 1960 sub. 3 (catasto fabbricati), consistenza 0 particella graffata alla 1939 sub 1
- | foglio 35 particella 1939 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 671,39 euro, indirizzo catastale: Via Nicolò Tornabuoni sn, piano: S1-T-1, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- | foglio 35 particella 1940 sub. 1 (catasto fabbricati), consistenza 0 particella graffata alla 1939 sub 1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi principali: asilo nido, scuola elementare, scuola per l'infanzia, scuola media inferiore, biblioteca, centro sportivo, centro commerciale, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, musei, palestra, piscina, spazi verde, supermercato, cinema teatro; per il livello qualitativo dei singoli servizi fare riferimento allo schema del lotto 1

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 65 km

autobus distante 0 km

ferrovia distante 0 km

superstrada distante 2 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale: al di sotto della media 

servizi: nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alloggio monofamiliare su due piani collegati da una scala interna (Duplex), oltre a locali di servizio al piano sottostrada, ricavato in Complesso edilizio pluripiano del tipo a schiera su linea curva a formare una sorta di Anfiteatro per residenze con ingresso individuale.

Delle Strutture:

fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato 

strutture verticali: costruite in cemento armato nella media 

travi: costruite in cemento armato nella media 

solai: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera (Tipo Bausta) 

copertura: a falde costruita in c.a. e legno lamellare nella media 

scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato nella media 

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in lamiera di rame con coibentazione in guaina bituminosa al di sotto della media 

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio buono 

infissi interni: anta singola a battente realizzati in legno tamburato buono 

pareti esterne: costruite in laterizio alveolare con coibentazione in a cassetta, il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in elementi autobloccanti, cotto e prato nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica monocottura nella media 

pavimentazione interna: realizzata in parquet incollato, zona notte nella media 

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento, garage nella media 

rivestimento interno: posto in bagno (2,10 m) realizzato in piastrelle di ceramica nella media 

rivestimento interno: posto in cucina (1,60 m) realizzato in piastrelle di ceramica nella media 

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in alluminio, blindato buono 

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento nella media 

scale: interna con rivestimento in monocottura nella media 



scale: interna con rivestimento in parquet incollato

nella media 

Degli Impianti:

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene



fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in pvc con recapito in collettore o rete comunale



elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V



antincendio: estintori; l'accessibilità da parte dei Vigili del fuoco è buona. Zona garage

nella media 

termico: centralizzato con alimentazione in teleriscaldamento (centrale di distribuzione collettiva) i diffusori sono in a piastra radiante a pavimento

nella media 

gas: centralizzato con alimentazione a metano



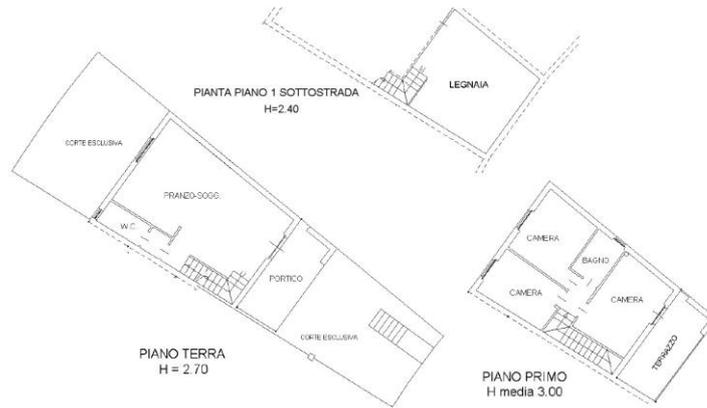
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: UNI EN 15733:2011

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Garage (PS1)	51,00	x	50 %	=	25,50
Legnaia (PS1)	32,00	x	35 %	=	11,20
Corte esclusiva (P.T.)	35,00	x	10 %	=	3,50
Portico (P.T.)	14,00	x	35 %	=	4,90
Pranzo-soggiorno (P.T.)	46,00	x	100 %	=	46,00
Scala interna	5,00	x	100 %	=	5,00
Bagno (P.T.)	8,00	x	100 %	=	8,00
Corte esclusiva retro (P.T.)	35,00	x	10 %	=	3,50
Camera 1 (P.1°)	17,00	x	100 %	=	17,00
Camera 2 (P. 1°)	15,00	x	100 %	=	15,00
Camera 3 (P.1°)	13,00	x	100 %	=	13,00
Bagno (P.1°)	5,00	x	100 %	=	5,00
Disimpegno (P.1°)	2,50	x	100 %	=	2,50
Terrazzo (P.1°)	14,00	x	35 %	=	4,90
Totale:	292,50				165,00



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 165,00 x 700,00 = **115.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 115.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 115.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In relazione alla tipologia di bene oggetto del pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, per la valutazione estimativa dell'immobile destinato a vendita giudiziaria, il suddetto sarà stimato secondo l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità. Per individuare il più probabile valore di mercato, in altre parole, quel valore derivante da libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare del comune di Marsciano e del locale comprensorio e della possibilità di trovare prezzi di mercato realizzatisi nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quello in oggetto, riteneva opportuno adottare il procedimento di stima sintetico comparativo. Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto era assunto il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale determinato in seguito al recepimento a livello nazionale della Norma europea UNI EN 15733/2011. Il criterio di misurazione adottato è composto dal criterio della "Superficie Esterna Lorda (SEL)" per le superfici principali e dal "Sistema Italiano di Misurazione (SIM)" per le superfici secondarie (ponderate). Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni altro elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o negativo sul valore del bene. In particolare si è tenuto conto del mediocre stato di manutenzione dell'appartamento soprattutto dovuto ai problemi di umidità e isolamento.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia e San Sepolcro, ufficio tecnico di San Giustino, agenzie: Studio Immobiliare Giani Via Mazzini 6, Città di Castello; Agenzia immobiliare Cortesi, Piazza Municipio, 18 San Giustino; Now Immobiliare Real Estate Agency Via XX Settembre, 51, Sansepolcro AR, osservatori del mercato immobiliare OMI, Listino immobili della Camera di Commercio, Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Nomisma, Tecnoborsa, Il consulente immobiliare Sole 24ore, il Borsino immobiliare, ed inoltre: transazioni private, aste giudiziarie, precedenti perizie

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle



- conoscenze del valutatore;
- | le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
 - | il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
 - | il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
 - | il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
 - | il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Villetta a schiera laterale	165,00	0,00	115.500,00	115.500,00
				115.500,00 €	115.500,00 €

Riduzione del 5 % per lo stato di occupazione:	€. 5.775,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 3.900,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 105.825,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 16.740,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 951,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 89.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE 25/2021

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Villetta a schiera laterale** a San Giustino (Pg) Via Niccolò Tornabuoni snc, della superficie commerciale di **165,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Villetta a schiera in Palazzina B2

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1°, ha un'altezza interna di P. 1S: 2,40 m; P.T.: 2,70 m; P.1°: 3,00 m; Identificazione catastale:

- | foglio 35 particella 1933 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 671,39 euro, indirizzo catastale: Via Nicolò Tornabuoni n. SN , piano: S1-T-1, intestato a ██████████ derivante da Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie
- | foglio 35 particella 1934 sub. 1 (catasto fabbricati), consistenza 0 Particella graffata alla 1933 sub 1
- | foglio 35 particella 1934 sub. 2 (catasto fabbricati), consistenza 0 Particella graffata alla 1933 sub 1
- | foglio 35 particella 1960 sub. 4 (catasto fabbricati), consistenza 0 Particella graffata alla 1933 sub 1
- | foglio 35 particella 1933 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 47 mq, rendita 114,09 euro, indirizzo catastale: Via Nicolò Tornabuoni n. SN , piano: S1, intestato a ██████████ derivante da Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	165,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 109.325,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 92.000,00
Data della valutazione:	13/03/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da ██████████
██████████ famiglia con contratto di affitto tipo 4 + 4 (poi rinnovo tacito), stipulato il 01/02/2011,



con scadenza il 31/01/2023 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento).

Il contratto di affitto non è stato rilevato dagli uffici territoriali dell'Agenzia delle Entrate

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/06/2007 a firma di Notaio Marco Fanfani ai nn. 23720/6700 di repertorio, registrata il 11/06/2007 a Perugia ai nn. 1163/1T, iscritta il 12/06/2007 a Perugia ai nn. 5287 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 2.000.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/01/2008 a firma di Notaio Marco Fanfani ai nn. 25274/7542 di repertorio, iscritta il 11/01/2008 a Perugia ai nn. 251 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 13.200.000,00.

Importo capitale: 6.600.000,00.

In rettifica di formalità trascritta a Perugia il 19/07/2006 al n5708 del Reg. Part. (Ipoteca a garanzia di mutuo fondiario). Sono presenti in relazione alla formalità Annotazioni di restrizione di beni (n. 1999 del 19/03/2008, n. 5733 del 20/10/2008, n.712 del 16/02/2009, n. 2512 del 16/12/2014, n. 3231 del 24/08/2018), di riduzione di somma (n. 711 del 16/02/2009), di erogazione a saldo (n.714 del 16/02/2009), frazionamento in quota (n.713 del 16/02/2009, n.3994 del 13/12/2016), annotazione ad iscrizione surrogazione in quota (n. .2096 del 10/09/2015, n. 1957 del 29/05/2019)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/08/2008 a firma di Tribunale civile Arezzo ai nn. 1354/2008 di repertorio, iscritta il 07/08/2008 a Perugia ai nn. 5381 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 600.000,00.

Importo capitale: 410.416,26.

Sono presenti a margine della formalità Annotazioni di cessione dell'ipoteca (n. 1249 del 28/03/2013) e di restrizioni di beni (n. 16 del 09/01/2014, n. 410 del 19/02/2014, n. 3375 del 20/10/2016, n. 206 del 18/01/2018, n. 1354 del 10/04/2018, n. 5063 del 11/12/2020).

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 26/11/2014 a firma di T.a.r. dell'Umbria- Perugia ai nn. 81 di repertorio, iscritta il 03/12/2015 a Perugia ai nn. 4054 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 74.000,00.

Importo capitale: 37.342,00

ipoteca **convenzionale**, stipulata il 13/03/2018 a firma di [REDACTED]



nn. 11085/9718 di repertorio, iscritta il 14/03/2018 a Perugia ai nn. 939 del Reg. Part., a favore di

Importo ipoteca: 547.549,98.

Importo capitale: 273.774,99.

Annotazione di restrizione beni del 28/03/2018 n. 1157 del Reg. Part.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/03/2021 a firma di Ufficiale giudiziario di Perugia ai nn. 694 di repertorio, trascritta il 29/03/2021 a Perugia ai nn. 6011 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da atto di precetto.

In rettifica a precedente pignoramento notificato il 01/02/2021

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 360,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 364,46
Millesimi condominiali	26,45

Sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Tutte le unità immobiliari sono collegate all'impianto di Cogenerazione della ditta Gregori S.r.l. che permette la distribuzione di tutte le necessarie reti tecnologiche (elettrica, termo-idraulica, gassosa) nel complesso residenziale
Ulteriori avvertenze:

Nonostante l'edificio sia di recente realizzazione sono stati riscontrati alcuni problemi di manutenzione comuni alla maggior parte delle singole unità immobiliari: Infiltrazioni d'acqua dal tetto, risalita di umidità dalle fondamenta, perdite nel deflusso fognario; le conseguenze più evidenti sono lo scollamento di piastrelle nei terrazzi, scrostamenti nell'intonaco, formazione di muffe sui muri. Il costo della fornitura dei vari servizi offerti dall'impianto di cogenerazione attivo è considerato dai condomini troppo elevato e sono in corso le operazioni per il passaggio ad altre modalità di approvvigionamento.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di modifica di denominazione sociale (dal 29/01/2010), con atto stipulato il 29/01/2010 a firma di Notaio Gambacorta ai nn. 103258/17205 di repertorio, registrato il 02/02/2010 a Sansepolcro ai nn. 94/IT.

Il titolo è riferito solamente a Tutti gli immobili ad eccezione delle particelle del foglio 49.

Verbale di assemblea Prot. PG0094638

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] (Proprietario per 1/2) e [REDACTED] (Proprietario per 1/2) per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 02/07/2004), con atto stipulato il 27/04/1978 a firma di Notaio Clara Calè ai nn. 20609 di



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è presente il Certificato di Agibilità. Data la struttura del fabbricato in cemento armato è necessario presentare il collaudo statico; gli impianti tecnici devono essere sottoposti a collaudo per la redazione dell'attestato di conformità (normativa di riferimento: legge n. 69/2013)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- 1 Diritti di segreteria, Sopralluoghi VV.FF., Relazione del tecnico e Conformità degli impianti per un importo di circa 3500 euro per singola palazzina (diviso per le 25 unità immobiliari complessive): €.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi

Questa situazione è riferita solamente a Palazzina B, C, D.

Dalla sommaria verifica che in sede di sopralluogo il sottoscritto CTU può rilevare, gli impianti possono ritenersi utilizzabili previa adeguata manutenzione e di una generale verifica di conformità

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SAN GIUSTINO VIA NICCOLÒ TORNABUONI SNC

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

Villetta a schiera laterale a San Giustino (Pg) Via Niccolò Tornabuoni snc. della superficie commerciale di **165,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Villetta a schiera in Palazzina B2

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1°, ha un'altezza interna di P. 1S: 2,40 m; P.T.: 2,70 m; P.1°: 3,00 m; Identificazione catastale:

- 1 foglio 35 particella 1933 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 671.39 euro. indirizzo catastale: Via Nicolò Tornabuoni n. SN , piano: S1-T-1, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie
- 1 foglio 35 particella 1934 sub. 1 (catasto fabbricati), consistenza 0 Particella graffata alla 1933 sub 1
- 1 foglio 35 particella 1934 sub. 2 (catasto fabbricati), consistenza 0 Particella graffata alla 1933 sub 1
- 1 foglio 35 particella 1960 sub. 4 (catasto fabbricati), consistenza 0 Particella graffata alla 1933 sub 1
- 1 foglio 35 particella 1933 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 47 mq, rendita 114,09 euro, indirizzo catastale: Via Nicolò Tornabuoni n. SN , piano: S1, intestato a



coibentazione in a cassetta, il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento

pavimentazione esterna: realizzata in elementi autobloccanti, cotto e prato

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica monocottura

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in parquet incollato. zona notte

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento. garage

nella media 

rivestimento interno: posto in bagno (2,10 m) realizzato in piastrelle di ceramica

nella media 

rivestimento interno: posto in cucina (1,60 m) realizzato in piastrelle di ceramica

nella media 

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in alluminio. blindato

buono 

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento

nella media 

scale: interna con rivestimento in monocottura

nella media 

scale: interna con rivestimento in parquet incollato

nella media 

Degli Impianti:

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene



fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in pvc con recapito in collettore o rete comunale



elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V



antincendio: estintori; l'accessibilità da parte dei Vigili del fuoco è buona. Zona garage

nella media 

termico: centralizzato con alimentazione in teleriscaldamento (centrale di distribuzione collettiva) i diffusori sono in a piastra radiante a pavimento

nella media 

gas: centralizzato con alimentazione a metano



CONSISTENZA:

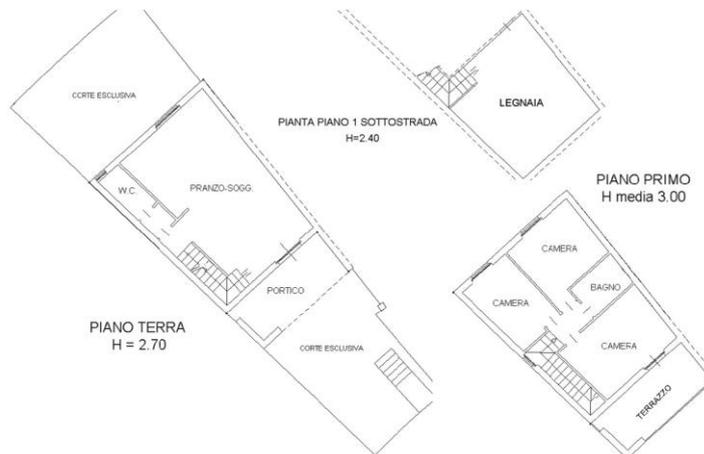
Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: UNI EN 15733:2011

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Garage (P S1)	51,00	x	50 %	=	25,50
Legnaia (P S1)	32,00	x	35 %	=	11,20
Corte esclusiva (P. T.)	35,00	x	10 %	=	3,50
Portico (P. T.)	14,00	x	35 %	=	4,90



Pranzo-soggiorno (P. T.)	46,00	x	100 %	=	46,00
Scala interna	5,00	x	100 %	=	5,00
Bagno (P. T.)	8,00	x	100 %	=	8,00
Corte esclusiva retro (P, T.)	35,00	x	10 %	=	3,50
Camera 1 (P. 1°)	17,00	x	100 %	=	17,00
Camera 2 (P. 1°)	15,00	x	100 %	=	15,00
Camera 3 (P. 1°)	13,00	x	100 %	=	13,00
Bagno (P. 1°)	5,00	x	100 %	=	5,00
Disimpegno (P. 1°)	2,50	x	100 %	=	2,50
Terrazzo (P. 1°)	14,00	x	35 %	=	4,90
Totale:	292,50				165,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 165,00 x 700,00 = **115.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 115.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 115.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In relazione alla tipologia di bene oggetto del pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, per la valutazione estimativa dell'immobile destinato a vendita giudiziaria, il suddetto sarà stimato secondo l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità. Per individuare il più probabile valore di mercato, in altre parole, quel valore derivante da libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare del comune di San Giustino e del locale comprensorio e della possibilità di trovare prezzi di mercato realizzati nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quello in oggetto, riteneva opportuno



adottare il procedimento di stima sintetico comparativo. Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto era assunto il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale determinato in seguito al recepimento a livello nazionale della Norma europea UNI EN 15733/2011. Il criterio di misurazione adottato è composto dal criterio della "Superficie Esterna Lorda (SEL)" per le superfici principali e dal "Sistema Italiano di Misurazione (SIM)" per le superfici secondarie (ponderate). Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni altro elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o negativo sul valore del bene. In particolare si è tenuto conto del mediocre stato di manutenzione dell'appartamento soprattutto dovuto ai problemi di umidità e isolamento.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di San Giustino, agenzie: Studio Immobiliare Giani Via Mazzini 6, Città di Castello; Agenzia immobiliare Cortesi, Piazza Municipio, 18 San Giustino; Now Immobiliare Real Estate Agency Via XX Settembre, 51, Sansepolcro AR, osservatori del mercato immobiliare OMI, Listino immobili della Camera di Commercio, Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Nomisma, Tecnoborsa, Il consulente immobiliare Sole 24ore, il Borsino immobiliare, osservatori del mercato immobiliare, ed inoltre: transazioni private, aste giudiziarie, precedenti perizie

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- | la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- | le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- | il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- | il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- | il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- | il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Villetta a schiera laterale	165,00	0,00	115.500,00	115.500,00
				115.500,00 €	115.500,00 €

Riduzione del **5 %** per lo stato di occupazione: **€ 5.775,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 400,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 109.325,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 16.398,75**



Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc.	€. 364,46
Riduzione per arrotondamento:	€. 561,79
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 92.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE 25/2021

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Villetta a schiera centrale** a San Giustino (Pg) via Niccolò Tornabuoni snc, della superficie commerciale di **157,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Villetta a schiera in Palazzina B2

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1°, ha un'altezza interna di S1: 2,40m, P.T: 2,70 m, P.1°: 3,00 m. Identificazione catastale:

- | foglio 35 particella 1932 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 671,39 euro, indirizzo catastale: Via Niccolò Tornabuoni sn , piano: S1 - T - 1, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie
- | foglio 35 particella 1935 sub. 1 (catasto fabbricati)
particella graffata alla 1932 sub 1 (corte d'ingresso esclusiva) |
- foglio 35 particella 1935 sub. 2 (catasto fabbricati)
particella graffata alla 1932 sub 1
- | foglio 35 particella 1960 sub. 5 (catasto fabbricati)
particella graffata alla 1932 sub 1 (Corte esclusiva retrostante)
- | foglio 35 particella 1932 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 44 mq, rendita 106,80 euro, indirizzo catastale: Via Niccolò Tornabuoni n. SN , piano: S1, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	157,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 104.005,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 88.000,00
Data della valutazione:	13/03/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 4 + 4, stipulato il 26/06/2020, con scadenza il 31/08/2024,



registrato il 09/07/2020 a Città di Castello ai nn. 933 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 5400,00 / anno

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/06/2007 a firma di Notaio Marco Fanfani ai nn. 23720/6700 di repertorio, registrata il 11/06/2007 a Perugia ai nn. 1163/1T. iscritta il 12/06/2007 a Perugia ai nn. 5287 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 2.000.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/01/2008 a firma di Notaio Marco Fanfani ai nn. 25274/7542 di repertorio, iscritta il 11/01/2008 a Perugia ai nn. 251 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 13.200.000,00.

Importo capitale: 6.600.000,00.

In rettifica di formalità trascritta a Perugia il 19/07/2006 al n5708 del Reg. Part. (Ipoteca a garanzia di mutuo fondiario). Sono presenti in relazione alla formalità Annotazioni di restrizione di beni (n. 1999 del 19/03/2008, n. 5733 del 20/10/2008, n.712 del 16/02/2009, n. 2512 del 16/12/2014, n. 3231 del 24/08/2018), di riduzione di somma (n. 711 del 16/02/2009), di erogazione a saldo (n.714 del 16/02/2009), frazionamento in quota (n.713 del 16/02/2009, n.3994 del 13/12/2016), annotazione ad iscrizione surrogazione in quota (n. .2096 del 10/09/2015, n. 1957 del 29/05/2019)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/08/2008 a firma di Tribunale civile Arezzo ai nn. 1354/2008 di repertorio, iscritta il 07/08/2008 a Perugia ai nn. 5381 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 600.000,00.

Importo capitale: 410.416,26.

Sono presenti a margine della formalità Annotazioni di cessione dell'ipoteca (n. 1249 del 28/03/2013) e di restrizioni di beni (n. 16 del 09/01/2014, n. 410 del 19/02/2014, n. 3375 del 20/10/2016, n. 206 del 18/01/2018, n. 1354 del 10/04/2018, n. 5063 del 11/12/2020).

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 26/11/2014 a firma di T.a.r. dell'Umbria- Perugia ai nn. 81 di repertorio, iscritta il 03/12/2015 a Perugia ai nn. 4054 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 74.000,00.

Importo capitale: 37.342,00

ipoteca **convenzionale**, stipulata il 13/03/2018 a firma di [REDACTED] ai nn. 11085/9718 di repertorio, iscritta il 14/03/2018 a Perugia ai nn. 939 del Reg. Part., a favore di [REDACTED]



Importo ipoteca: 547.549,98.

Importo capitale: 273.774,99.

Annotazione di restrizione beni del 28/03/2018 n. 1157 del Reg. Part.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/03/2021 a firma di Ufficiale giudiziario di Perugia ai nn. 694 di repertorio, trascritta il 29/03/2021 a Perugia ai nn. 6011 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da atto di precetto.

In rettifica a precedente pignoramento notificato il 01/02/2021

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 360,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Millesimi condominiali 25,17

Sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Tutte le unità immobiliari sono collegate all'impianto di Cogenerazione della ditta Gregori S.r.l. che permette la distribuzione di tutte le necessarie reti tecnologiche (elettrica, termo-idraulica, gassosa) nel complesso residenziale
Ulteriori avvertenze:

Nonostante l'edificio sia di recente realizzazione sono stati riscontrati alcuni problemi di manutenzione comuni alla maggior parte delle singole unità immobiliari: Infiltrazioni d'acqua dal tetto, risalita di umidità dalle fondamenta, perdite nel deflusso fognario; le conseguenze più evidenti sono lo scollamento di piastrelle nei terrazzi, scrostamenti nell'intonaco, formazione di muffe sui muri. Il costo della fornitura dei vari servizi offerti dall'impianto di cogenerazione attivo è considerato dai condomini troppo elevato e sono in corso le operazioni per il passaggio ad altre modalità di approvvigionamento.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di modifica di denominazione sociale (dal 29/01/2010), con atto stipulato il 29/01/2010 a firma di Notaio Gambacorta ai nn. 103258/17205 di repertorio, registrato il 02/02/2010 a Sansepolcro ai nn. 94/IT.

Il titolo è riferito solamente a Tutti gli immobili ad eccezione delle particelle del foglio 49.

Verbale di assemblea Prot. PG0094638

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] (Proprietario per 1/2) e [REDACTED] (Proprietario per 1/2) per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 02/07/2004), con atto stipulato il 27/04/1978 a firma di Notaio Clara Calè ai nn. 20609 di repertorio, trascritto il 12/05/1979 a Perugia ai nn. 5785 del Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a Area sulla quale è stato realizzato il complesso (foglio 35 particella 1571/p)



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è presente il Certificato di Agibilità. Data la struttura del fabbricato in cemento armato è necessario presentare il collaudo statico; gli impianti tecnici devono essere sottoposti a collaudo per la redazione dell'attestato di conformità (normativa di riferimento: legge n. 69/2013)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- 1 Diritti di segreteria, Sopralluoghi VV.FF., Relazione del tecnico e Conformità degli impianti per un importo di circa 3500 euro per singola palazzina (diviso per le 25 unità immobiliari complessive): €.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi

Questa situazione è riferita solamente a Palazzina B, C, D.

Dalla sommaria verifica che in sede di sopralluogo il sottoscritto CTU può rilevare, gli impianti possono ritenersi utilizzabili previa adeguata manutenzione e di una generale verifica di conformità

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il locale legnaia al piano sottostrada è stato allestito per la civile residenza senza le necessarie autorizzazioni edilizie (normativa di riferimento: Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01; L.R. 23/12/2010, n. 27, recante "Ulteriori modificazioni ed integrazioni della legge regionale 26 giugno 2009, Legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1; DL 23 aprile 1985 n. 146; P.R.G. Vigente comune San Giustino)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: l'immobile non possiede le caratteristiche intrinseche obbligatorie per legge. In particolare, le prescrizioni igienico- sanitarie e i rapporti aero-illuminanti. Necessita il ripristino dello stato assentito

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SAN GIUSTINO VIA NICCOLÒ TORNABUONI SNC

VILLETTA A SCHIERA CENTRALE

DI CUI AL PUNTO A

Villetta a schiera centrale a San Giustino (Pg) via Niccolò Tornabuoni snc, della superficie commerciale di **157,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Villetta a schiera in Palazzina B2

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1°, ha un'altezza interna di S1: 2,40m, P.T: 2,70 m, P.1°: 3,00 m. Identificazione catastale:

- 1 foglio 35 particella 1932 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 671.39 euro. indirizzo catastale: Via Niccolò Tornabuoni sn , piano: S1 - T - 1, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie
- 1 foglio 35 particella 1935 sub. 1 (catasto fabbricati) particella graffata alla 1932 sub 1 (corte d'ingresso esclusiva)



- 1 foglio 35 particella 1935 sub. 2 (catasto fabbricati)
 - particella graffata alla 1932 sub 1
- 1 foglio 35 particella 1960 sub. 5 (catasto fabbricati)
 - particella graffata alla 1932 sub 1 (Corte esclusiva retrostante)
- 1 foglio 35 particella 1932 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 44 mq, rendita 106,80 euro, indirizzo catastale: Via Nicolò Tornabuoni n. SN , piano: S1, intestato a ██████████ derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi principali: asilo nido, scuola elementare, scuola per l'infanzia, scuola media inferiore, biblioteca, centro sportivo, centro commerciale, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, musei, palestra, piscina, spazi verde, supermercato, cinema teatro; per il livello qualitativo dei singoli servizi fare riferimento allo schema del lotto 1

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 65 km	al di sotto della media	
autobus distante 0 km	nella media	
ferrovia distante 0 km	al di sotto della media	
superstrada distante 2 km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	buono	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alloggio monofamiliare su due piani collegati da una scala interna (Duplex), oltre a locali di servizio al piano sottostada, ricavato in Complesso edilizio pluripiano del tipo a schiera su linea curva a formare una sorta di Anfiteatro per residenze con ingresso individuale.

Delle Strutture:

fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato		
strutture verticali: costruite in cemento armato	nella media	
travi: costruite in cemento armato	nella media	
solai: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera (Tipo Bausta)		



copertura: a falde costruita in c.a. e legno lamellare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Componenti Edilizie:		
manto di copertura: realizzato in lamiera di rame con coibentazione in guaina bituminosa	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi interni: anta singola a battente realizzati in legno tamburato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pareti esterne: costruite in laterizio alveolare con coibentazione in a cassetta , il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione esterna: realizzata in elementi autobloccanti, cotto e prato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica monocottura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione interna: realizzata in parquet incollato. zona notte	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento. garage	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento interno: posto in bagno (2,10 m) realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento interno: posto in cucina (1,60 m) realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in alluminio. blindato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale: interna con rivestimento in monocottura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale: interna con rivestimento in parquet incollato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in pvc con recapito in collettore o rete comunale		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
antincendio: estintori; l'accessibilità da parte dei Vigili del fuoco è buona. Zona garage	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
termico: centralizzato con alimentazione in teleriscaldamento (centrale di distribuzione collettiva) i diffusori sono in a piastra radiante a pavimento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
gas: centralizzato con alimentazione a metano		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

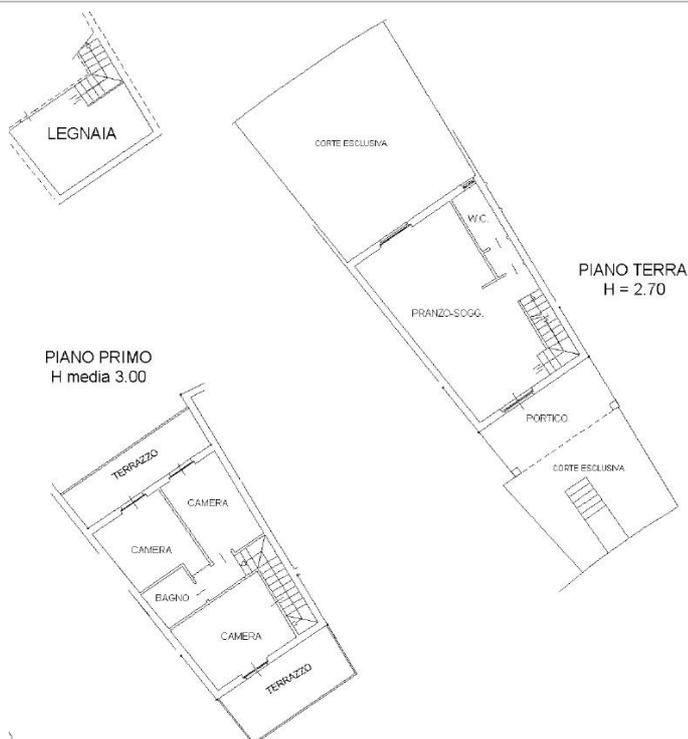


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: UNI EN 15733:2011

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage (p. S1)	48,00	x	50 %	=	24,00
Legnaia (p. S1)	20,00	x	35 %	=	7,00
Corte esclusiva (P.T)	27,00	x	10 %	=	2,70
Portico (P.T.)	14,00	x	35 %	=	4,90
Pranzo-soggiorno (P.T.)	42,00	x	100 %	=	42,00
Scala interna	6,00	x	100 %	=	6,00
Bagno (P.T.)	7,00	x	100 %	=	7,00
Corte esclusiva retro (P.T.)	55,00	x	10 %	=	5,50
Camera 1 (P.1°)	16,00	x	100 %	=	16,00
Camera 2 (P.1°)	13,00	x	100 %	=	13,00
Camera 1 (P.1°)	12,00	x	100 %	=	12,00
Bagno (P.1°)	5,00	x	100 %	=	5,00
Disimpegno (P.1°)	2,80	x	100 %	=	2,80
Terrazzo 1 (P.1°)	12,00	x	35 %	=	4,20
Terrazzo 2 (P.1°)	14,00	x	35 %	=	4,90
Totale:	293,80				157,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 157,00 x 700,00 = **109.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 109.900,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 109.900,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In relazione alla tipologia di bene oggetto del pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, per la valutazione estimativa dell'immobile destinato a vendita giudiziaria, il suddetto sarà stimato secondo l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità. Per individuare il più probabile valore di mercato, in altre parole, quel valore derivante da libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare del comune di San Giustino e del locale comprensorio e della possibilità di trovare prezzi di mercato realizzatisi nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quello in oggetto, riteneva opportuno adottare il procedimento di stima sintetico comparativo. Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto era assunto il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale determinato in seguito al recepimento a livello nazionale della Norma europea UNI EN 15733/2011. Il criterio di misurazione adottato è composto dal criterio della "Superficie Esterna Lorda (SEL)" per le superfici principali e dal "Sistema Italiano di Misurazione (SIM)" per le superfici secondarie (ponderate). Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni altro elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o negativo sul valore del bene. In particolare si è tenuto conto del mediocre stato di manutenzione dell'appartamento soprattutto dovuto ai problemi di umidità e isolamento.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di San Giustino, agenzie: Studio Immobiliare Giani Via Mazzini 6, Città di Castello; Agenzia immobiliare Cortesi, Piazza Municipio, 18 San Giustino; Now Immobiliare Real Estate Agency Via XX Settembre, 51, Sansepolcro AR, osservatori del mercato immobiliare OMI, Listino immobili della Camera di Commercio, Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Nomisma, Tecnoborsa, Il consulente immobiliare Sole 24ore, il Borsino immobiliare, osservatori del mercato immobiliare, ed inoltre: transazioni private, aste giudiziarie, precedenti perizie

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- | la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- | le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- | il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- | il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- | il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- | il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Villetta a schiera centrale	157,00	0,00	109.900,00	109.900,00
				109.900,00 €	109.900,00 €

Riduzione del 5 % per lo stato di occupazione:	€. 5.495,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 400,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 104.005,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 15.600,75
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 404,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 88.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE 25/2021

LOTTO 5**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **Villetta a schiera laterale** a San Giustino (Pg) Via Niccolò Tornabuoni, della superficie commerciale di **170,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Villetta a schiera in Palazzina B2

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1°, ha un'altezza interna di S1: 2,40m, P.T: 2,70 m, P.1°: 3,00 m. Identificazione catastale:

- | foglio 35 particella 1938 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 47 mq, rendita 114,09 euro, indirizzo catastale: Via Niccolò Tornabuoni n. SN , piano: S1, intestato a [REDACTED] Proprietà per 1/4 e [REDACTED] Proprietà per 1/4, derivante da Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie.
- | foglio 35 particella 1936 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 671.39 euro. indirizzo catastale: Via Niccolò Tornabuoni n. SN , piano: S1-T-1, intestato a [REDACTED] Proprietà per 1/4 e [REDACTED] Proprietà per 1/4, derivante da Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie.
- | foglio 35 particella 1936 sub. 2 (catasto fabbricati)
Particella graffata alla 1936 sub 1
- | foglio 35 particella 1938 sub. 1 (catasto fabbricati)
Particella graffata alla 1936 sub 1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	170,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 112.650,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 95.000,00
Data della valutazione:	13/03/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 4 + 4, stipulato il 31/07/2017, con scadenza il 31/07/2025, registrato il 17/08/2017 a San Sepolcro ai nn. 559 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data



antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 4200/anno

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/06/2007 a firma di Notaio Marco Fanfani ai nn. 23720/6700 di repertorio, registrata il 11/06/2007 a Perugia ai nn. 1163/1T. iscritta il 12/06/2007 a Perugia ai nn. 5287 del Reg. Part., a favore di [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 2.000.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/01/2008 a firma di Notaio Marco Fanfani ai nn. 25274/7542 di repertorio, iscritta il 11/01/2008 a Perugia ai nn. 251 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 13.200.000,00.

Importo capitale: 6.600.000,00.

In rettifica di formalità trascritta a Perugia il 19/07/2006 al n5708 del Reg. Part. (Ipoteca a garanzia di mutuo fondiario). Sono presenti in relazione alla formalità Annotazioni di restrizione di beni (n. 1999 del 19/03/2008, n. 5733 del 20/10/2008, n.712 del 16/02/2009, n. 2512 del 16/12/2014, n. 3231 del 24/08/2018), di riduzione di somma (n. 711 del 16/02/2009), di erogazione a saldo (n.714 del 16/02/2009), frazionamento in quota (n.713 del 16/02/2009, n.3994 del 13/12/2016), annotazione ad iscrizione surrogazione in quota (n. .2096 del 10/09/2015, n. 1957 del 29/05/2019)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/08/2008 a firma di Tribunale civile Arezzo ai nn. 1354/2008 di repertorio, iscritta il 07/08/2008 a Perugia ai nn. 5381 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 600.000,00.

Importo capitale: 410.416,26.

Sono presenti a margine della formalità Annotazioni di cessione dell'ipoteca (n. 1249 del 28/03/2013) e di restrizioni di beni (n. 16 del 09/01/2014, n. 410 del 19/02/2014, n. 3375 del 20/10/2016, n. 206 del 18/01/2018, n. 1354 del 10/04/2018, n. 5063 del 11/12/2020).

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 26/11/2014 a firma di T.a.r. dell'Umbria- Perugia ai nn. 81 di repertorio, iscritta il 03/12/2015 a Perugia ai nn. 4054 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 74.000,00.

Importo capitale: 37.342,00

ipoteca **convenzionale**, stipulata il 13/03/2018 a firma di [REDACTED] ai nn. 11085/9718 di repertorio, iscritta il 14/03/2018 a Perugia ai nn. 939 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] derivante da [REDACTED]



Riscossione.

Importo ipoteca: 547.549,98.

Importo capitale: 273.774,99.

Annotazione di restrizione beni del 28/03/2018 n. 1157 del Reg. Part.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/03/2021 a firma di Ufficiale giudiziario di Perugia ai nn. 694 di repertorio, trascritta il 29/03/2021 a Perugia ai nn. 6011 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da atto di precetto.

In rettifica a precedente pignoramento notificato il 01/02/2021

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 360,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 90,02
Millesimi condominiali	27,80

Sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Tutte le unità immobiliari sono collegate all'impianto di Cogenerazione della ditta Gregori S.r.l. che permette la distribuzione di tutte le necessarie reti tecnologiche (elettrica, termo-idraulica, gassosa) nel complesso residenziale
Ulteriori avvertenze:

Nonostante l'edificio sia di recente realizzazione sono stati riscontrati alcuni problemi di manutenzione comuni alla maggior parte delle singole unità immobiliari: Infiltrazioni d'acqua dal tetto, risalita di umidità dalle fondamenta, perdite nel deflusso fognario; le conseguenze più evidenti sono lo scollamento di piastrelle nei terrazzi, scrostamenti nell'intonaco, formazione di muffe sui muri. Il costo della fornitura dei vari servizi offerti dall'impianto di cogenerazione attivo è considerato dai condomini troppo elevato e sono in corso le operazioni per il passaggio ad altre modalità di approvvigionamento.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di modifica di denominazione sociale (dal 29/01/2010), con atto stipulato il 29/01/2010 a firma di Notaio Gambacorta ai nn. 103258/17205 di repertorio, registrato il 02/02/2010 a Sansepolcro ai nn. 94/1T.

Il titolo è riferito solamente a Tutti gli immobili ad eccezione delle particelle del foglio 49.

Verbale di assemblea Prot. PG0094638

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] (Proprietario per 1/2) e [REDACTED] (Proprietario per 1/2) per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 02/07/2004), con atto stipulato il 16/05/1987 a firma di Notaio Clara Calè ai nn. 42317 di repertorio, trascritto il 10/06/1987 a Perugia ai nn. 8152 del Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a Area sulla quale è stato realizzato il complesso (foglio 35 particella 1571/p)



██████████ (Proprietario per 1/2) e ██████████ (Proprietario per 1/2) per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 02/07/2004), con atto stipulato il 27/04/1978 a firma di Notaio Clara Calè ai nn. 20609 di repertorio, trascritto il 12/05/1979 a Perugia ai nn. 5785 del Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a Area sulla quale è stato realizzato il complesso (foglio 35 particella 1571/p)

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione (dal 12/04/2000 fino al 29/01/2010), trascritto il 03/05/2000 a Perugia ai nn. 6507 e 6508 del Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a Area sulla quale è stato realizzato il complesso (foglio 48 particella 577/p) e Particelle del foglio 49.

Successivo atto di trasformazione della società in S.r.l. dello stesso notaio in data 18/12/2000 rep. 84627 trascritto in data 28/12/2000 a Perugia al numero 19860 del registro particolare

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/07/2004 fino al 29/01/2010), con atto stipulato il 02/07/2004 a firma di Notaio Carmelo Gambacorta ai nn. 85398/10970 di repertorio, trascritto il 15/07/2004 a Perugia ai nn. 14566 del Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a Area sulla quale è stato realizzato il complesso (foglio 35 particella 1571/p)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Complesso edilizio ricompreso nel "Piano attuativo in variante al P.P.E. n.5/ PN 12 nell'area ex Consorzio Tabacchicoltori di San Giustino in via Toscana/ via Alfieri - sub Comparto Residenziale approvato con delibera n. 018 del 29/04/2004 dal C.C. di San Giustino. Vedere Convenzione a rogito Notaio Fanfani n. rep. 14798/3776 del 23/05/2005

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **248_2005**, intestata a ██████████ per lavori di Fabbricato residenziale Plurifamiliare B, rilasciata il 07/12/2005 con il n. 115 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività N. **409_2010**, intestata a ██████████ per lavori di Variante - Lievi modifiche Fabbricato residenziale Plurifamiliare B, presentata il 01/12/2010 con il n. 17460 di protocollo, rilasciata il 11/01/2011 con il n. 409 di protocollo, agibilità del 01/12/2010 con il n. 17462 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Palazzina B.

Successivamente è stata rilasciata dal Comune di San Giustino Sanatoria per variazione altezze edificio B (P.E. 5/2011) necessita quindi aggiornamento della Dichiarazione di Agibilità

Permesso di costruire in sanatoria N. **5_2011**, intestata a ██████████ per lavori di Sanatoria per variazione altezze Fabbricato residenziale Plurifamiliare B, rilasciata il 15/01/2011 con il n. 5 di protocollo

Comunicazione inizio lavori asseverata N. **282_2019**, intestata a ██████████ Amministratrice di condominio, per lavori di Installazione canne fumarie esterne ad uso privato, presentata il 31/12/2019 con il n. 22612 di protocollo, rilasciata il 31/12/2019 con il n. 282 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. nr. 106 del 17/02/2002, l'immobile ricade in zona PN 12 - Progetto norma 12. Norme tecniche di attuazione ed indici: Ambito R3: "Città degli interventi unitari". Detti ambiti equivalgono alle zone omogenee "C" di cui al DI 1444/68. In tali zone sono ammessi gli interventi previsti dai Progetti norma richiamati ai successivi art. 83 , 84 , 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è presente il Certificato di Agibilità. Data la struttura del fabbricato in cemento armato è necessario presentare il collaudo statico; gli impianti tecnici devono essere sottoposti a collaudo per la redazione dell'attestato di conformità (normativa di riferimento: legge n. 69/2013)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- 1 Diritti di segreteria, Sopralluoghi VV.FF., Relazione del tecnico e Conformità degli impianti per un importo di circa 3500 euro per singola palazzina (diviso per le 25 unità immobiliari complessive): €.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi

Questa situazione è riferita solamente a Palazzina B, C, D.

Dalla sommaria verifica che in sede di sopralluogo il sottoscritto CTU può rilevare, gli impianti possono ritenersi utilizzabili previa adeguata manutenzione e di una generale verifica di conformità

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SAN GIUSTINO VIA NICCOLO` TORNABUONI

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

Villetta a schiera laterale a San Giustino (Pg) Via Niccolò Tornabuoni, della superficie commerciale di **170,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])
Villetta a schiera in Palazzina B2

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1°, ha un'altezza interna di S1: 2,40m, P.T: 2,70 m, P.1°: 3,00 m. Identificazione catastale:

- 1 foglio 35 particella 1938 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 47 mq, rendita 114,09 euro, indirizzo catastale: Via Nicolò Tornabuoni n. SN , piano: S1, intestato a [REDACTED] Proprietà per 1/4 e [REDACTED] Proprietà per 1/4, derivante da Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie.
- 1 foglio 35 particella 1936 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 671,39 euro, indirizzo catastale: Via Nicolò Tornabuoni n. SN , piano: S1-T-1, intestato a [REDACTED] Proprietà per 1/4 e [REDACTED] Proprietà per 1/4, derivante da Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie.
- 1 foglio 35 particella 1936 sub. 2 (catasto fabbricati)
Particella graffata alla 1936 sub 1
- 1 foglio 35 particella 1938 sub. 1 (catasto fabbricati)



Particella graffata alla 1936 sub 1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi principali: asilo nido, scuola elementare, scuola per l'infanzia, scuola media inferiore, biblioteca, centro sportivo, centro commerciale, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, musei, palestra, piscina, spazi verde, supermercato, cinema teatro; per il livello qualitativo dei singoli servizi fare riferimento allo schema del lotto 1

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 65 km	al di sotto della media	
autobus distante 0 km	al di sotto della media	
ferrovia distante 0 km	al di sotto della media	
superstrada distante 2 km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	al di sopra della media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alloggio monofamiliare disposto su due piani collegati da una scala interna (Duplex), oltre a locali di servizio al piano sottostrada, ricavato in Complesso edilizio del tipo a schiera su linea curva a formare una sorta di Anfiteatro per residenze con ingresso individuale. Condominio solamente per la rampa e la corsia di accesso ai garage al piano seminterrato

Delle Strutture:

fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato		
strutture verticali: costruite in cemento armato	nella media	
travi: costruite in cemento armato	nella media	
solai: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera (Tipo Bausta)		
copertura: a falde costruita in c.a. e legno lamellare	nella media	
scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato	nella media	

Delle Componenti Edilizie:



manto di copertura: realizzato in lamiera di rame con coibentazione in guaina bituminosa	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi interni: anta singola a battente realizzati in legno tamburato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pareti esterne: costruite in laterizio alveolare con coibentazione in a cassetta , il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione esterna: realizzata in elementi autobloccanti, cotto e prato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica monocottura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione interna: realizzata in parquet incollato. zona notte	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento. garage	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento interno: posto in bagno (2,10 m) realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento interno: posto in cucina (1,60 m) realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in alluminio. blindato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale: interna con rivestimento in monocottura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale: interna con rivestimento in parquet incollato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in pvc con recapito in collettore o rete comunale		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
antincendio: estintori; l'accessibilità da parte dei Vigili del fuoco è buona. Zona garage	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
termico: centralizzato con alimentazione in teleriscaldamento (centrale di distribuzione collettiva) i diffusori sono in a piastra radiante a pavimento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
gas: centralizzato con alimentazione a metano		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

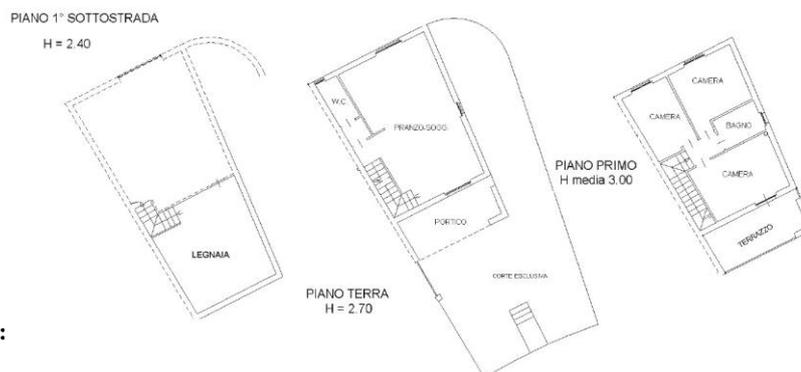
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: UNI EN 15733:2011



descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage (PS1)	50,00	x	50 %	=	25,00
Legnaia (PS1)	34,00	x	35 %	=	11,90
Corte esclusiva (P.T.)	92,00	x	10 %	=	9,20
Portico (P.T.)	16,00	x	35 %	=	5,60
Pranzo-soggiorno (P.T.)	48,00	x	100 %	=	48,00
Scala interna	5,40	x	100 %	=	5,40
Bagno (P.T.)	7,00	x	100 %	=	7,00
Camera 1 (P.1°)	13,00	x	100 %	=	13,00
Camera 2 (P.1°)	15,00	x	100 %	=	15,00
Camera 3 (P.1°)	18,00	x	100 %	=	18,00
Bagno (P.1°)	5,00	x	100 %	=	5,00
Disimpegno (P.1°)	2,00	x	100 %	=	2,00
Terrazzo (P.1°)	14,00	x	35 %	=	4,90
Totale:	319,40				170,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 170,00 x 700,00 = **119.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 119.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 119.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In relazione alla tipologia di bene oggetto del pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, per la valutazione estimativa dell'immobile destinato a vendita giudiziaria, il suddetto sarà stimato secondo l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità. Per individuare il più probabile valore di mercato, in altre parole, quel valore derivante da libera contrattazione di



compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare del comune di San Giustino e del locale comprensorio e della possibilità di trovare prezzi di mercato realizzatisi nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quello in oggetto, riteneva opportuno adottare il procedimento di stima sintetico comparativo. Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto era assunto il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale determinato in seguito al recepimento a livello nazionale della Norma europea UNI EN 15733/2011. Il criterio di misurazione adottato è composto dal criterio della "Superficie Esterna Lorda (SEL)" per le superfici principali e dal "Sistema Italiano di Misurazione (SIM)" per le superfici secondarie (ponderate). Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni altro elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o negativo sul valore del bene. In particolare si è tenuto conto del mediocre stato di manutenzione dell'appartamento soprattutto dovuto ai problemi di umidità e isolamento.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di San Giustino, agenzie: Studio Immobiliare Giani Via Mazzini 6, Città di Castello; Agenzia immobiliare Cortesi, Piazza Municipio, 18 San Giustino; Now Immobiliare Real Estate Agency Via XX Settembre, 51, Sansepolcro AR, osservatori del mercato immobiliare OMI, Listino immobili della Camera di Commercio, Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Nomisma, Tecnoborsa, Il consulente immobiliare Sole 24ore, il Borsino immobiliare, osservatori del mercato immobiliare, ed inoltre: transazioni private, aste giudiziarie, precedenti perizie

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- | la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- | le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- | il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- | il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- | il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- | il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Villetta a schiera laterale	170,00	0,00	119.000,00	119.000,00
				119.000,00 €	119.000,00 €

Riduzione del **5 % per** lo stato di occupazione: **€ 5.950,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 400,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 112.650,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali **€ 16.897,50**



spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€. 90,02
Riduzione per arrotondamento:	€. 662,48
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 95.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE 25/2021

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Appartamento** a San Giustino (Pg) Via Nicolò Tornabuoni, della superficie commerciale di **127,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])
Appartamento tipo duplex in Palazzina C

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di P. 1°: 2,70 m;
P. 2°: 2,20-3,35 m. Identificazione catastale:

- 1 foglio 48 particella 1549 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 671,39 euro, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: 1-2, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione nel classamento del 02/05/2008 protocollo n. Pg0159870 in atti dal 02/05/2008 variazione di classamento (n. 11176.1/2008)
- 1 foglio 48 particella 1549 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 2 mq, rendita 4,13 euro, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- 1 foglio 35 particella 1948 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 374,43 euro, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: 1-2, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- 1 foglio 35 particella 1948 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 24 mq, rendita 49,58 euro, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- 1 foglio 35 particella 1948 sub. 1 (catasto fabbricati), partita Bene comune non censibile, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: T
Vano scala alla particella 1948 tutti i subalterni
- 1 foglio 35 particella 1949 sub. 1 (catasto fabbricati), partita Bene comune non censibile, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1
Bene comune non censibile (Corsie garage) alle particelle 1948 foglio 35 e 1549 foglio 48 foglio
- 1 35 particella 1968 (catasto fabbricati), partita Bene comune non censibile, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: T
Bene comune non censibile (Ingresso esterno) alle particelle 1948 tutti i subalterni
- 1 foglio 48 particella 1548 sub. 7 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1
Bene comune non censibile (Corsie garage) alle particelle 1948 foglio 35 e 1549 foglio 48

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	127,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 94.850,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.000,00
Data della valutazione:	13/03/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 4 + 4, stipulato il 22/05/2021, con scadenza il 30/06/2025, registrato il 28/05/2021 a Città di Castello ai nn. 1019 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 4560/anno

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/06/2007 a firma di Notaio Marco Fanfani ai nn. 23720/6700 di repertorio, registrata il 11/06/2007 a Perugia ai nn. 1163/1T, iscritta il 12/06/2007 a Perugia ai nn. 5287 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 2.000.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/01/2008 a firma di Notaio Marco Fanfani ai nn. 25274/7542 di repertorio, iscritta il 11/01/2008 a Perugia ai nn. 251 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 13.200.000,00.

Importo capitale: 6.600.000,00.

In rettifica di formalità trascritta a Perugia il 19/07/2006 al n5708 del Reg. Part. (Ipoteca a garanzia di mutuo fondiario). Sono presenti in relazione alla formalità Annotazioni di restrizione di beni (n. 1999 del 19/03/2008, n. 5733 del 20/10/2008, n.712 del 16/02/2009, n. 2512 del 16/12/2014, n. 3231 del 24/08/2018), di riduzione di somma (n. 711 del 16/02/2009), di erogazione a saldo (n.714 del 16/02/2009), frazionamento in quota (n.713 del 16/02/2009, n.3994 del 13/12/2016), annotazione ad iscrizione surrogazione in quota (n. .2096 del 10/09/2015, n. 1957 del 29/05/2019)

ipoteca **convenzionale**, stipulata il 13/03/2018 a firma di [REDACTED]



nn. 11085/9718 di repertorio, iscritta il 14/03/2018 a Perugia ai nn. 939 del Reg. Part., a favore di

Importo ipoteca: 547.549,98.

Importo capitale: 273.774,99.

Annotazione di restrizione beni del 28/03/2018 n. 1157 del Reg. Part.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/08/2008 a firma di Tribunale civile Arezzo ai nn. 1354/2008 di repertorio, iscritta il 07/08/2008 a Perugia ai nn. 5381 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 600.000,00.

Importo capitale: 410.416,26.

Sono presenti a margine della formalità Annotazioni di cessione dell'ipoteca (n. 1249 del 28/03/2013) e di restrizioni di beni (n. 16 del 09/01/2014, n. 410 del 19/02/2014, n. 3375 del 20/10/2016, n. 206 del 18/01/2018, n. 1354 del 10/04/2018, n. 5063 del 11/12/2020).

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 26/11/2014 a firma di T.a.r. dell'Umbria- Perugia ai nn. 81 di repertorio, iscritta il 03/12/2015 a Perugia ai nn. 4054 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 74.000,00.

Importo capitale: 37.342,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/03/2021 a firma di Ufficiale giudiziario di Perugia ai nn. 694 di repertorio, trascritta il 29/03/2021 a Perugia ai nn. 6011 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da atto di precetto.

In rettifica a precedente pignoramento notificato il 01/02/2021

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 360,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 473,93
Millesimi condominiali	18,99

Sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Tutte le unità immobiliari sono collegate all'impianto di Cogenerazione della ditta Gregori S.r.l. che permette la distribuzione di tutte le necessarie reti tecnologiche (elettrica, termo-idraulica, gassosa) nel complesso residenziale

Ulteriori avvertenze:

Nonostante l'edificio sia di recente realizzazione sono stati riscontrati alcuni problemi di manutenzione comuni alla maggior parte delle singole unità immobiliari: Infiltrazioni d'acqua dal tetto, risalita di umidità dalle fondamenta, perdite nel deflusso fognario; le conseguenze più evidenti sono lo scollamento di piastrelle nei terrazzi, scrostamenti nell'intonaco, formazione di muffe sui muri. Il costo della fornitura dei vari servizi offerti dall'impianto di cogenerazione attivo è considerato dai condomini troppo elevato e sono in corso le operazioni per il passaggio ad altre modalità di approvvigionamento.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. nr. 106 del 17/02/2002, l'immobile ricade in zona PN 12 - Progetto norma 12. Norme tecniche di attuazione ed indici: Ambito R3: "Città degli interventi unitari". Detti ambiti equivalgono alle zone omogenee "C" di cui al DI 1444/68. In tali zone sono ammessi gli interventi previsti dai Progetti norma richiamati ai successivi art. 83 , 84 , 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è presente il Certificato di Agibilità. Data la struttura del fabbricato in cemento armato è necessario presentare il collaudo statico; gli impianti tecnici devono essere sottoposti a collaudo per la redazione dell'attestato di conformità (normativa di riferimento: legge n. 69/2013)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Diritti di segreteria, Sopralluoghi VV.FF., Relazione del tecnico e Conformità degli impianti per un importo di circa 3500 euro per singola palazzina (diviso per le 25 unità immobiliari complessive): € 400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi

Questa situazione è riferita solamente a Palazzina B, C, D.

Dalla sommaria verifica che in sede di sopralluogo il sottoscritto CTU può rilevare, gli impianti possono ritenersi utilizzabili previa adeguata manutenzione e di una generale verifica di conformità

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SAN GIUSTINO VIA NICOLÒ TORNABUONI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a San Giustino (Pg) Via Nicolò Tornabuoni, della superficie commerciale di **127,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDAZIONE]
Appartamento tipo duplex in Palazzina C

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di P. 1°: 2,70 m; P. 2°: 2,20-3,35 m. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 1549 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 671,39 euro, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: 1-2, intestato a [REDAZIONE] derivante da Variazione nel classamento del 02/05/2008 protocollo n. Pg0159870 in atti dal 02/05/2008 variazione di classamento (n. 11176.1/2008)



- 1 foglio 48 particella 1549 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 2 mq, rendita 4,13 euro, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- 1 foglio 35 particella 1948 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 374,43 euro, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: 1-2, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- 1 foglio 35 particella 1948 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 24 mq, rendita 49,58 euro, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- 1 foglio 35 particella 1948 sub. 1 (catasto fabbricati), partita Bene comune non censibile, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: T
Vano scala alla particella 1948 tutti i subalterni
- 1 foglio 35 particella 1949 sub. 1 (catasto fabbricati), partita Bene comune non censibile, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1
Bene comune non censibile (Corsie garage) alle particelle 1948 foglio 35 e 1549 foglio 48
- 1 foglio 35 particella 1968 (catasto fabbricati), partita Bene comune non censibile, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: T
Bene comune non censibile (Ingresso esterno) alle particelle 1948 tutti i subalterni
- 1 foglio 48 particella 1548 sub. 7 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1
Bene comune non censibile (Corsie garage) alle particelle 1948 foglio 35 e 1549 foglio 48

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi principali: asilo nido, scuola elementare, scuola per l'infanzia, scuola media inferiore, biblioteca, centro sportivo, centro commerciale, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, musei, palestra, piscina, spazi verde, supermercato, cinema teatro; per il livello qualitativo dei singoli servizi fare riferimento allo schema del lotto 1

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 65 km

al di sotto della media 

autobus distante 0 km

al di sotto della media 

ferrovia distante 0 km

al di sotto della media 

superstrada distante 2 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

al di sopra della media 

luminosità:

al di sopra della media 

panoramicità:

nella media 



impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alloggio monofamiliare disposto su due piani collegati da una scala interna (Duplex), oltre a locali di servizio al piano sottostrada, ricavato in Complesso edilizio pluripiano (Monopiano + Duplex soprastante) del tipo a schiera su linea curva a formare una sorta di Anfiteatro per residenze con ingresso in comune. Condominio solamente per la rampa e la corsia di accesso ai garage al piano seminterrato oltre al vano scale e ingresso

Delle Strutture:

fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
strutture verticali: costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
travi: costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
solai: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera (Tipo Bausta)		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
copertura: a volta costruita in c.a. e legno lamellare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in lamiera di rame con coibentazione in guaina bituminosa	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi interni: anta singola a battente realizzati in legno tamburato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pareti esterne: costruite in laterizio alveolare con coibentazione in a cassetta, il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione esterna: realizzata in elementi autobloccanti, cotto e prato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica monocottura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione interna: realizzata in parquet incollato. zona notte	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento. garage	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento interno: posto in bagno (2,10 m) realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento interno: posto in cucina (1,60 m) realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in alluminio. blindato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



scale: interna con rivestimento in monocottura

nella media 

scale: interna con rivestimento in parquet incollato

nella media 

Degli Impianti:

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene



fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in pvc con recapito in collettore o rete comunale



elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V



antincendio: estintori; l'accessibilità da parte dei Vigili del fuoco è buona. Zona garage

nella media 

termico: centralizzato con alimentazione in teleriscaldamento (centrale di distribuzione collettiva) i diffusori sono in a piastra radiante a pavimento

nella media 

gas: centralizzato con alimentazione a metano



CONSISTENZA:

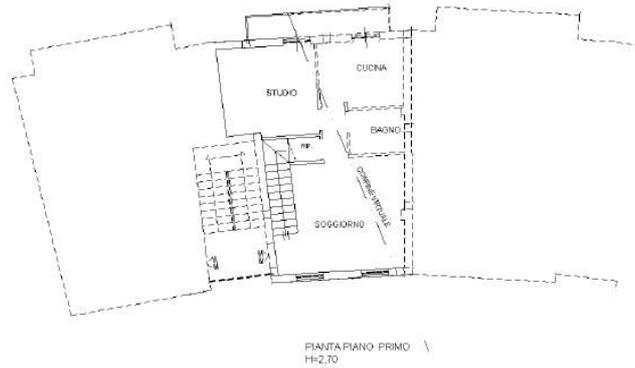
Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda Valutazioni Immobiliari

(SEL) - Codice delle

Criterio di calcolo consistenza commerciale: UNI EN 15733:2011

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Garage (PS1)	32,00	x	50 %	=	16,00
Soggiorno (P. 1°)	24,00	x	100 %	=	24,00
Disimpegno (P. 1°)	2,00	x	100 %	=	2,00
Cucina (P. 1°)	11,00	x	100 %	=	11,00
Studio (P. 1°)	16,00	x	100 %	=	16,00
Bagno (P. 1°)	5,00	x	100 %	=	5,00
Scala interna (P. 1°)	6,00	x	100 %	=	6,00
Terrazzo (P. 1°)	5,00	x	35 %	=	1,75
Disimpegno (P. 2°)	9,00	x	100 %	=	9,00
Camera (P. 2°)	13,00	x	100 %	=	13,00
Camera 2 (P. 2°)	11,00	x	100 %	=	11,00
Bagno (P. 2°)	7,00	x	100 %	=	7,00
Terrazzo (P. 2°)	15,00	x	35 %	=	5,25
Totale:	156,00				127,00



**VALUTAZIONE:**PIANTA PIANO
SECONDO

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	127,00	x	750,00	=	95.250,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 95.250,00
----------------------------------------------------------	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 95.250,00
---------------------------------------------------------------------------------------	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In relazione alla tipologia di bene oggetto del pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, per la valutazione estimativa dell'immobile destinato a vendita giudiziaria, il suddetto sarà stimato secondo l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità. Per individuare il più probabile valore di mercato, in altre parole, quel valore derivante da libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare del comune di San Giustino e del locale comprensorio e della possibilità di trovare prezzi di mercato realizzatisi nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quello in oggetto, riteneva opportuno adottare il procedimento di stima sintetico comparativo. Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto era assunto il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale determinato in seguito al recepimento a livello nazionale della Norma europea UNI EN 15733/2011. Il criterio di misurazione adottato è composto dal criterio della "Superficie Esterna Lorda (SEL)" per le superfici principali e dal "Sistema Italiano di Misurazione (SIM)" per le superfici secondarie (ponderate). Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni altro elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o negativo sul valore del bene. In particolare si è tenuto conto del mediocre stato di



manutenzione dell'appartamento soprattutto dovuto ai problemi di umidità e isolamento.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di San Giustino, agenzie: Studio Immobiliare Giani Via Mazzini 6, Città di Castello; Agenzia immobiliare Cortesi, Piazza Municipio, 18 San Giustino; Now Immobiliare Real Estate Agency Via XX Settembre, 51, Sansepolcro AR, osservatori del mercato immobiliare OMI, Listino immobili della Camera di Commercio, Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Nomisma, Tecnoborsa, Il consulente immobiliare Sole 24ore, il Borsino immobiliare, osservatori del mercato immobiliare, ed inoltre: transazioni private, aste giudiziarie, precedenti perizie

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- | la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- | le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- | il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- | il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- | il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- | il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Appartamento	127,00	0,00	95.250,00	95.250,00
				95.250,00 €	95.250,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 400,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 94.850,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 14.227,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc **€. 473,93**

Riduzione per arrotondamento: **€. 148,57**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 80.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE 25/2021

LOTTO 7**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **Appartamento** a San Giustino (Pg) Via Nicolò Tornabuoni, della superficie commerciale di **89,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])
Appartamento al piano terra in Palazzina C

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di P.T.: 2,70 m; P.S1: 2,40 m. Identificazione catastale:

- | foglio 48 particella 1548 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 361,52 euro, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- | foglio 48 particella 1549 sub. 15 (catasto fabbricati)
Particella graffata alla 1548 sub 3
- | foglio 48 particella 1556 (catasto fabbricati)
Particella graffata alla 1548 sub 3
- | foglio 48 particella 1549 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 27 mq, rendita 55,78 euro, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1, intestato a [REDACTED] [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie.
- | foglio 35 particella 1949 sub. 1 (catasto fabbricati), partita Bene comune non censibile , indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1
Bene comune non censibile (Corsie garage) alle particelle 1948 foglio 35 e 1549 foglio 48
- | foglio 48 particella 1548 sub. 7 (catasto fabbricati), partita Bene comune non censibile, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1
Bene comune non censibile (Corsie garage) alle particelle 1948 foglio 35 e 1549 foglio 48
- | foglio 48 particella 1549 sub. 1 (catasto fabbricati), partita Bene comune non censibile , indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1-T-1
Bene comune non censibile (Vano scala) alle particelle 1549 sub 5,6,8,9,15,16,20,21,24
- | foglio 48 particella 1571 (catasto fabbricati), partita Bene comune non censibile, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: T Bene comune non censibile (Ingresso esterno)
- | foglio 35 particella 1955 (catasto fabbricati), categoria Area urbana, consistenza 3 mq.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	89,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **63.012,50**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **53.000,00**
Data della valutazione: **13/03/2022**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 4 + 4, stipulato il 17/08/2017, con scadenza il 16/08/2025, registrato il 17/08/2017 a San Sepolcro ai nn. 558 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 3840/anno

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/06/2007 a firma di Notaio Marco Fanfani ai nn. 23720/6700 di repertorio, registrata il 11/06/2007 a Perugia ai nn. 1163/1T, iscritta il 12/06/2007 a Perugia ai nn. 5287 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 2.000.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/01/2008 a firma di Notaio Marco Fanfani ai nn. 25274/7542 di repertorio, iscritta il 11/01/2008 a Perugia ai nn. 251 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 13.200.000,00.

Importo capitale: 6.600.000,00.

In rettifica di formalità trascritta a Perugia il 19/07/2006 al n5708 del Reg. Part. (Ipoteca a garanzia di mutuo fondiario). Sono presenti in relazione alla formalità Annotazioni di restrizione di beni (n. 1999 del 19/03/2008, n. 5733 del 20/10/2008, n.712 del 16/02/2009, n. 2512 del 16/12/2014, n. 3231 del 24/08/2018), di riduzione di somma (n. 711 del 16/02/2009), di erogazione a saldo (n.714 del 16/02/2009), frazionamento in quota (n.713 del 16/02/2009, n.3994 del 13/12/2016), annotazione ad iscrizione surrogazione in quota (n. .2096 del 10/09/2015, n. 1957 del 29/05/2019)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/08/2008 a firma di Tribunale civile Arezzo ai nn. 1354/2008 di repertorio, iscritta il 07/08/2008 a Perugia ai nn. 5381 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 600.000,00.

Importo capitale: 410.416,26.

Sono presenti a margine della formalità Annotazioni di cessione dell'ipoteca (n. 1249 del 28/03/2013)



e di restrizioni di beni (n. 16 del 09/01/2014, n. 410 del 19/02/2014, n. 3375 del 20/10/2016, n. 206 del 18/01/2018, n. 1354 del 10/04/2018, n. 5063 del 11/12/2020).

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 26/11/2014 a firma di T.a.r. dell'Umbria- Perugia ai nn. 81 di repertorio, iscritta il 03/12/2015 a Perugia ai nn. 4054 del Reg. Part., a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 74.000,00.

Importo capitale: 37.342,00

ipoteca **convenzionale**, stipulata il 13/03/2018 a firma di [REDACTED] ai nn. 11085/9718 di repertorio, iscritta il 14/03/2018 a Perugia ai nn. 939 del Reg. Part., a favore di [REDACTED]

Importo ipoteca: 547.549,98.

Importo capitale: 273.774,99.

Annotazione di restrizione beni del 28/03/2018 n. 1157 del Reg. Part.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/03/2021 a firma di Ufficiale giudiziario di Perugia ai nn. 694 di repertorio, trascritta il 29/03/2021 a Perugia ai nn. 6011 del Reg. Part., a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da atto di precetto.

In rettifica a precedente pignoramento notificato il 01/02/2021

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 360,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Millesimi condominiali **16,61**

Sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Tutte le unità immobiliari sono collegate all'impianto di Cogenerazione della ditta Gregori S.r.l. che permette la distribuzione di tutte le necessarie reti tecnologiche (elettrica, termo-idraulica, gassosa) nel complesso residenziale

Ulteriori avvertenze:

Nonostante l'edificio sia di recente realizzazione sono stati riscontrati alcuni problemi di manutenzione comuni alla maggior parte delle singole unità immobiliari: Infiltrazioni d'acqua dal tetto, risalita di umidità dalle fondamenta, perdite nel deflusso fognario; le conseguenze più evidenti sono lo scollamento di piastrelle nei terrazzi, scrostamenti nell'intonaco, formazione di muffe sui muri. Il costo della fornitura dei vari servizi offerti dall'impianto di cogenerazione attivo è considerato dai condomini troppo elevato e sono in corso le operazioni per il passaggio ad altre modalità di approvvigionamento.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di modifica di denominazione sociale (dal 29/01/2010), con atto stipulato il 29/01/2010 a firma di Notaio Gambacorta ai nn. 103258/17205 di repertorio, registrato il 02/02/2010 a Sansepolcro ai nn. 94/1T.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è presente il Certificato di Agibilità. Data la struttura del fabbricato in cemento armato è necessario presentare il collaudo statico; gli impianti tecnici devono essere sottoposti a collaudo per la redazione dell'attestato di conformità (normativa di riferimento: legge n. 69/2013)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- | Diritti di segreteria, Sopralluoghi VV.FF., Relazione del tecnico e Conformità degli impianti per un importo di circa 3500 euro per singola palazzina (diviso per le 25 unità immobiliari complessive): €.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi

Questa situazione è riferita solamente a Palazzina B, C, D.

Dalla sommaria verifica che in sede di sopralluogo il sottoscritto CTU può rilevare, gli impianti possono ritenersi utilizzabili previa adeguata manutenzione e di una generale verifica di conformità

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SAN GIUSTINO VIA NICOLÒ TORNABUONI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a San Giustino (Pg) Via Nicolò Tornabuoni, della superficie commerciale di **89,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDAZIONE]
Appartamento al piano terra in Palazzina C

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di P.T.: 2,70 m; P.S1: 2,40 m. Identificazione catastale:

- | foglio 48 particella 1548 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 361,52 euro, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: T, intestato a [REDAZIONE], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- | foglio 48 particella 1549 sub. 15 (catasto fabbricati)
Particella graffata alla 1548 sub 3
- | foglio 48 particella 1556 (catasto fabbricati)
Particella graffata alla 1548 sub 3
- | foglio 48 particella 1549 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 27 mq, rendita 55,78 euro, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1, intestato a [REDAZIONE], derivante da Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie.



- | foglio 35 particella 1949 sub. 1 (catasto fabbricati), partita Bene comune non censibile,
indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1
Bene comune non censibile (Corsie garage) alle particelle 1948 foglio 35 e 1549 foglio 48
- | foglio 48 particella 1548 sub. 7 (catasto fabbricati), partita Bene comune non censibile,
indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1
Bene comune non censibile (Corsie garage) alle particelle 1948 foglio 35 e 1549 foglio 48
- | foglio 48 particella 1549 sub. 1 (catasto fabbricati), partita Bene comune non censibile ,
indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1-T-1
Bene comune non censibile (Vano scala) alle particelle 1549 sub 5,6,8,9,15,16,20,21,24
- | foglio 48 particella 1571 (catasto fabbricati), partita Bene comune non censibile, indirizzo
catastale: Via degli Alfieri sn, piano: T Bene comune non censibile (Ingresso esterno)
- | foglio 35 particella 1955 (catasto fabbricati), categoria Area urbana, consistenza 3 mq.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi principali: asilo nido, scuola elementare, scuola per l'infanzia, scuola media inferiore, biblioteca, centro sportivo, centro commerciale, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, musei, palestra, piscina, spazi verde, supermercato, cinema teatro; per il livello qualitativo dei singoli servizi fare riferimento allo schema del lotto 1.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 65 km	al di sotto della media	
autobus distante 0 km	al di sotto della media	
ferrovia distante 0 km	al di sotto della media	
superstrada distante 2 km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alloggio monofamiliare disposto al piano terra, oltre a corte esclusiva e locali di servizio al piano sottostrada, ricavato in Complesso edilizio pluripiano (Monopiano + Duplex soprastante) del tipo a schiera su linea curva a formare una sorta di Anfiteatro per residenze con ingresso in comune. Condominio per la rampa e la corsia di accesso ai garage al piano seminterrato oltre al vano scale e ingresso.

Delle Strutture:

fondazioni: travi continue rovesce costruite in



cemento armato

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media

travi: costruite in cemento armato

nella media

solai: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera (Tipo Bausta)

copertura: a volta costruita in c.a. e legno lamellare

nella media

scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato

nella media

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in lamiera di rame con coibentazione in guaina bituminosa

al di sotto della media

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio

buono

infissi interni: anta singola a battente realizzati in legno tamburato

buono

pareti esterne: costruite in laterizio alveolare con coibentazione in a cassetta, il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento

nella media

pavimentazione esterna: realizzata in elementi autobloccanti, cotto e prato

nella media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica monocottura

nella media

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento. garage

nella media

rivestimento interno: posto in bagno (2,10 m) realizzato in piastrelle di ceramica

nella media

rivestimento interno: posto in cucina (1,60 m) realizzato in piastrelle di ceramica

nella media

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in alluminio. blindato

buono

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento

nella media

scale: interna con rivestimento in monocottura

nella media

Degli Impianti:

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene

fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in pvc con recapito in collettore o rete comunale

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V

antincendio: estintori; l'accessibilità da parte dei Vigili del fuoco è buona. Zona garage

nella media

termico: centralizzato con alimentazione in teleriscaldamento (centrale di distribuzione collettiva) i diffusori sono in a piastra radiante a

nella media



pavimento

gas: centralizzato con alimentazione a metano

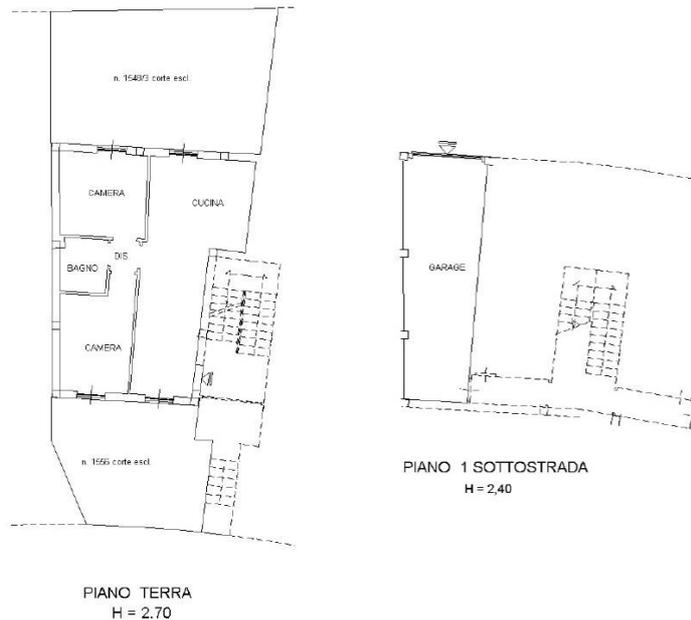


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: UNI EN 15733:2011

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage (PS1)	30,00	x	50 %	=	15,00
Corte esclusiva (P.T.)	27,00	x	10 %	=	2,70
Corte esclusiva retro (P.T.)	47,00	x	10 %	=	4,70
Pranzo-soggiorno (P.T.)	32,00	x	100 %	=	32,00
Camera 1 (P.T.)	14,00	x	100 %	=	14,00
Camera 2 (P.T.)	14,00	x	100 %	=	14,00
Bagno (P.T.)	5,00	x	100 %	=	5,00
Disimpegno (P.T.)	1,60	x	100 %	=	1,60
Totale:	170,60				89,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 89,00 x 750,00 = **66.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 66.750,00



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 66.750,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In relazione alla tipologia di bene oggetto del pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, per la valutazione estimativa dell'immobile destinato a vendita giudiziaria, il suddetto sarà stimato secondo l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità. Per individuare il più probabile valore di mercato, in altre parole, quel valore derivante da libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare del comune di San Giustino e del locale comprensorio e della possibilità di trovare prezzi di mercato realizzati nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quello in oggetto, riteneva opportuno adottare il procedimento di stima sintetico comparativo. Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto era assunto il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale determinato in seguito al recepimento a livello nazionale della Norma europea UNI EN 15733/2011. Il criterio di misurazione adottato è composto dal criterio della "Superficie Esterna Lorda (SEL)" per le superfici principali e dal "Sistema Italiano di Misurazione (SIM)" per le superfici secondarie (ponderate). Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni altro elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o negativo sul valore del bene. In particolare si è tenuto conto del mediocre stato di manutenzione dell'appartamento soprattutto dovuto ai problemi di umidità e isolamento.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di San Giustino, agenzie: Studio Immobiliare Giani Via Mazzini 6, Città di Castello; Agenzia immobiliare Cortesi, Piazza Municipio, 18 San Giustino; Now Immobiliare Real Estate Agency Via XX Settembre, 51, Sansepolcro AR, osservatori del mercato immobiliare OMI, Listino immobili della Camera di Commercio, Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Nomisma, Tecnoborsa, Il consulente immobiliare Sole 24ore, il Borsino immobiliare, osservatori del mercato immobiliare, ed inoltre: transazioni private, aste giudiziarie, precedenti perizie

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- | la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- | le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- | il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- | il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- | il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- | il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Appartamento	89,00	0,00	66.750,00	66.750,00
				66.750,00 €	66.750,00 €

Riduzione del **5 % per** lo stato di occupazione: **€. 3.337,50**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 400,00**



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 63.012,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 9.451,88**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc **€.0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 560,63**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 53.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE 25/2021

LOTTO 8**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **Appartamento** a San Giustino (Pg) Via Nicolò Tornabuoni, della superficie commerciale di **127,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
Appartamento tipo duplex in Palazzina C

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-1°-2°, ha un'altezza interna di P. 1°: 2,70 m; P. 2°: 2,20-3,20 m. Identificazione catastale:

- | foglio 48 particella 1571 (catasto fabbricati), partita Bene comune non censibile, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: T
Bene comune non censibile (Ingresso esterno)
- | foglio 48 particella 1548 sub. 7 (catasto fabbricati), partita Bene comune non censibile, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1
Bene comune non censibile (Corsie garage) alle particelle 1948 foglio 35 e 1549 foglio 48
- | foglio 48 particella 1549 sub. 1 (catasto fabbricati), partita Bene comune non censibile, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1-T-1
Bene comune non censibile (Vano scala) alle particelle 1549 sub 5,6,8,9,15,16,20,21,24
- | foglio 48 particella 1549 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 723,04 euro, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: 1-2, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- | foglio 48 particella 1549 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 26 mq, rendita 53,71 euro, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- | foglio 35 particella 1949 sub. 1 (catasto fabbricati), partita Bene comune non censibile, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1
Bene comune non censibile (Corsie garage) alle particelle 1948 foglio 35 e 1549 foglio 48

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	127,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 94.850,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.000,00
Data della valutazione:	13/03/2022



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/06/2007 a firma di Notaio Marco Fanfani ai nn. 23720/6700 di repertorio, registrata il 11/06/2007 a Perugia ai nn. 1163/1T, iscritta il 12/06/2007 a Perugia ai nn. 5287 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 2.000.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/01/2008 a firma di Notaio Marco Fanfani ai nn. 25274/7542 di repertorio, iscritta il 11/01/2008 a Perugia ai nn. 251 del Reg. Part., a favore di [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 13.200.000,00.

Importo capitale: 6.600.000,00.

In rettifica di formalità trascritta a Perugia il 19/07/2006 al n5708 del Reg. Part. (Ipoteca a garanzia di mutuo fondiario). Sono presenti in relazione alla formalità Annotazioni di restrizione di beni (n. 1999 del 19/03/2008, n. 5733 del 20/10/2008, n.712 del 16/02/2009, n. 2512 del 16/12/2014, n. 3231 del 24/08/2018), di riduzione di somma (n. 711 del 16/02/2009), di erogazione a saldo (n.714 del 16/02/2009), frazionamento in quota (n.713 del 16/02/2009, n.3994 del 13/12/2016), annotazione ad iscrizione surrogazione in quota (n. .2096 del 10/09/2015, n. 1957 del 29/05/2019)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/08/2008 a firma di Tribunale civile Arezzo ai nn. 1354/2008 di repertorio, iscritta il 07/08/2008 a Perugia ai nn. 5381 del Reg. Part., a favore di [REDACTED], derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 600.000,00.

Importo capitale: 410.416,26.

Sono presenti a margine della formalità Annotazioni di cessione dell'ipoteca (n. 1249 del 28/03/2013) e di restrizioni di beni (n. 16 del 09/01/2014, n. 410 del 19/02/2014, n. 3375 del 20/10/2016, n. 206 del 18/01/2018, n. 1354 del 10/04/2018, n. 5063 del 11/12/2020).

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 26/11/2014 a firma di T.a.r. dell'Umbria- Perugia ai nn. 81 di repertorio, iscritta il 03/12/2015 a Perugia ai nn. 4054 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 74.000,00.

Importo capitale: 37.342,00



ipoteca **convenzionale**, stipulata il 13/03/2018 a firma di [REDACTED] ai nn. 11085/9718 di repertorio, iscritta il 14/03/2018 a Perugia ai nn. 939 del Reg. Part., a favore di [REDACTED]

Importo ipoteca: 547.549,98.

Importo capitale: 273.774,99.

Annotazione di restrizione beni del 28/03/2018 n. 1157 del Reg. Part.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/03/2021 a firma di Ufficiale giudiziario di Perugia ai nn. 694 di repertorio, trascritta il 29/03/2021 a Perugia ai nn. 6011 del Reg. Part., a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] derivante da atto di precetto.

In rettifica a precedente pignoramento notificato il 01/02/2021

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 360,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 231,60**

Millesimi condominiali **18,57**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Tutte le unità immobiliari sono collegate all'impianto di Cogenerazione della ditta Gregori S.r.l. che permette la distribuzione di tutte le necessarie reti tecnologiche (elettrica, termo-idraulica, gassosa) nel complesso residenziale

Ulteriori avvertenze:

Nonostante l'edificio sia di recente realizzazione sono stati riscontrati alcuni problemi di manutenzione comuni alla maggior parte delle singole unità immobiliari: Infiltrazioni d'acqua dal tetto, risalita di umidità dalle fondamenta, perdite nel deflusso fognario; le conseguenze più evidenti sono lo scollamento di piastrelle nei terrazzi, scrostamenti nell'intonaco, formazione di muffe sui muri. Il costo della fornitura dei vari servizi offerti dall'impianto di cogenerazione attivo è considerato dai condomini troppo elevato e sono in corso le operazioni per il passaggio ad altre modalità di approvvigionamento.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] in liquidazione per la quota di 1/1, in forza di Atto di modifica di denominazione sociale (dal 29/01/2010), con atto stipulato il 29/01/2010 a firma di Notaio Gambacorta ai nn. 103258/17205 di repertorio, registrato il 02/02/2010 a Sansepolcro ai nn. 94/1T.

Il titolo è riferito solamente a Tutti gli immobili ad eccezione delle particelle del foglio 49.

Verbale di assemblea Prot. PG0094638

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] (Proprietario per 1/2) e [REDACTED] (Proprietario per 1/2) per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 02/07/2004), con atto stipulato il 27/04/1978 a firma di Notaio Clara Calè ai nn. 20609 di repertorio, trascritto il 12/05/1979 a Perugia ai nn. 5785 del Reg. Part..



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è presente il Certificato di Agibilità. Data la struttura del fabbricato in cemento armato è necessario presentare il collaudo statico; gli impianti tecnici devono essere sottoposti a collaudo per la redazione dell'attestato di conformità (normativa di riferimento: legge n. 69/2013)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- 1 Diritti di segreteria, Sopralluoghi VV.FF., Relazione del tecnico e Conformità degli impianti per un importo di circa 3500 euro per singola palazzina (diviso per le 25 unità immobiliari complessive): €.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi

Questa situazione è riferita solamente a Palazzina B, C, D.

Dalla sommaria verifica che in sede di sopralluogo il sottoscritto CTU può rilevare, gli impianti possono ritenersi utilizzabili previa adeguata manutenzione e di una generale verifica di conformità

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAN GIUSTINO VIA NICOLÒ TORNABUONI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a San Giustino (Pg) Via Nicolò Tornabuoni, della superficie commerciale di **127,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDAZIONE]

Appartamento tipo duplex in Palazzina C

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-1°-2°, ha un'altezza interna di P. 1°: 2,70 m; P. 2°: 2,20-3,20 m. Identificazione catastale:

- 1 foglio 48 particella 1571 (catasto fabbricati), partita Bene comune non censibile, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: T
Bene comune non censibile (Ingresso esterno)
- 1 foglio 48 particella 1548 sub. 7 (catasto fabbricati), partita Bene comune non censibile, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1
Bene comune non censibile (Corsie garage) alle particelle 1948 foglio 35 e 1549 foglio 48
- 1 foglio 48 particella 1549 sub. 1 (catasto fabbricati), partita Bene comune non censibile, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1-T-1
Bene comune non censibile (Vano scala) alle particelle 1549 sub 5,6,8,9,15,16,20,21,24
- 1 foglio 48 particella 1549 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 723,04 euro, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: 1-2, intestato a [REDAZIONE], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- 1 foglio 48 particella 1549 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 26 mq, rendita 53,71 euro, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1, intestato a [REDAZIONE], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- 1 foglio 35 particella 1949 sub. 1 (catasto fabbricati), partita Bene comune non censibile, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1
Bene comune non censibile (Corsie garage) alle particelle 1948 foglio 35 e 1549 foglio 48



L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi principali: asilo nido, scuola elementare, scuola per l'infanzia, scuola media inferiore, biblioteca, centro sportivo, centro commerciale, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, musei, palestra, piscina, spazi verde, supermercato, cinema teatro; per il livello qualitativo dei singoli servizi fare riferimento allo schema del lotto 1

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 65 km	al di sotto della media	
autobus distante 0 km	al di sotto della media	
ferrovia distante 0 km	al di sotto della media	
superstrada distante 2 km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	
esposizione:	al di sopra della media	
luminosità:	al di sopra della media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alloggio monofamiliare disposto su due piani collegati da una scala interna (Duplex), oltre a locali di servizio al piano sottostrada, ricavato in Complesso edilizio pluripiano (Monopiano + Duplex soprastante) del tipo a schiera su linea curva a formare una sorta di Anfiteatro per residenze con ingresso comune. Condominio per la rampa e la corsia di accesso ai garage al piano seminterrato oltre al vano scale e ingresso

Delle Strutture:

fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato		
strutture verticali: costruite in cemento armato	nella media	
travi: costruite in cemento armato	nella media	
solai: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera (Tipo Bausta)		
copertura: a volta costruita in c.a. e legno lamellare	nella media	
scale interne: a rampe parallele realizzate in	nella media	



cemento armato

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in lamiera di rame con coibentazione in guaina bituminosa	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi interni: anta singola a battente realizzati in legno tamburato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pareti esterne: costruite in laterizio alveolare con coibentazione in a cassetta , il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione esterna: realizzata in elementi autobloccanti, cotto e prato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica monocottura. bagno e terrazzo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione interna: realizzata in parquet incollato. zona giorno e notte	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento. garage	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento interno: posto in bagno (2,10 m) realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento interno: posto in cucina (1,60 m) realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in alluminio. blindato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale: interna con rivestimento in monocottura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale: interna con rivestimento in parquet incollato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in pvc con recapito in collettore o rete comunale		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
antincendio: estintori; l'accessibilità da parte dei Vigili del fuoco è buona. Zona garage	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
termico: centralizzato con alimentazione in teleriscaldamento (centrale di distribuzione collettiva) i diffusori sono in a piastra radiante a pavimento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
gas: centralizzato con alimentazione a metano		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

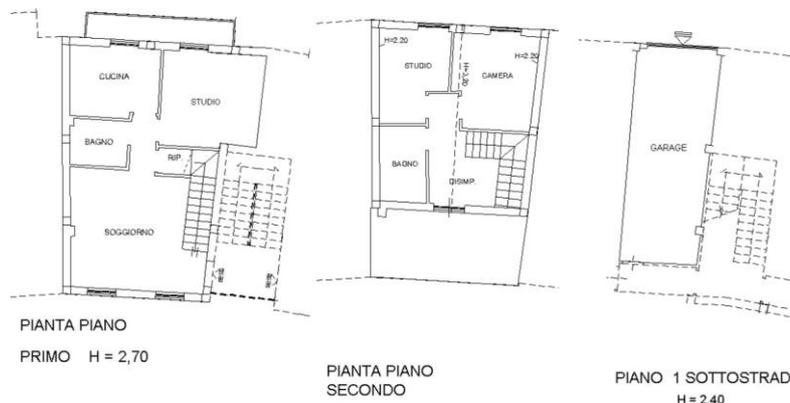
Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle



Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: UNI EN 15733:2011

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage (PS1)	28,00	x	50 %	=	14,00
Soggiorno (P.1°)	26,00	x	100 %	=	26,00
Studio/camera (P.1°)	16,00	x	100 %	=	16,00
Cucina (P.1°)	11,00	x	100 %	=	11,00
Bagno (P.1°)	5,00	x	100 %	=	5,00
Disimpegno (P.1°)	2,00	x	100 %	=	2,00
Scala interna	6,00	x	100 %	=	6,00
Terrazzo (P.1°)	4,00	x	35 %	=	1,40
Studio (P.2°)	11,00	x	100 %	=	11,00
Camera (P.2°)	13,00	x	100 %	=	13,00
Bagno (P.2°)	7,00	x	100 %	=	7,00
Disimpegno (P.2°)	9,00	x	100 %	=	9,00
Terrazzo (P.2°)	16,00	x	35 %	=	5,60
Totale:	154,00				127,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 127,00 x 750,00 = **95.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 95.250,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 95.250,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In relazione alla tipologia di bene oggetto del pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, per la valutazione estimativa dell'immobile destinato a vendita giudiziaria, il suddetto sarà stimato secondo l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità. Per individuare il più probabile valore di mercato, in altre parole, quel valore derivante da libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare del comune di San Giustino e del locale comprensorio e della possibilità di trovare prezzi di mercato realizzatisi nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quello in oggetto, riteneva opportuno adottare il procedimento di stima sintetico comparativo. Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto era assunto il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale determinato in seguito al recepimento a livello nazionale della Norma europea UNI EN 15733/2011. Il criterio di misurazione adottato è composto dal criterio della "Superficie Esterna Lorda (SEL)" per le superfici principali e dal "Sistema Italiano di Misurazione (SIM)" per le superfici secondarie (ponderate). Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni altro elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o negativo sul valore del bene. In particolare si è tenuto conto del mediocre stato di manutenzione dell'appartamento soprattutto dovuto ai problemi di umidità e isolamento.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di San Giustino, agenzie: Studio Immobiliare Giani Via Mazzini 6, Città di Castello; Agenzia immobiliare Cortesi, Piazza Municipio, 18 San Giustino; Now Immobiliare Real Estate Agency Via XX Settembre, 51, Sansepolcro AR, osservatori del mercato immobiliare OMI, Listino immobili della Camera di Commercio, Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Nomisma, Tecnoborsa, Il consulente immobiliare Sole 24ore, il Borsino immobiliare, osservatori del mercato immobiliare, ed inoltre: transazioni private, aste giudiziarie, precedenti perizie

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- | la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- | le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- | il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- | il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- | il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- | il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Appartamento	127,00	0,00	95.250,00	95.250,00
				95.250,00 €	95.250,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 400,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 94.850,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali **€. 14.227,50**



spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc	€. 231,60
Riduzione per arrotondamento:	€. 390,90
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.000,00



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 4 + 4 poi rinnovo tacito, con scadenza il 31/10/2022 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento).

Contratto scaduto il 31/10/2018 poi rinnovato tacitamente

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/06/2007 a firma di Notaio Marco Fanfani ai nn. 23720/6700 di repertorio, registrata il 11/06/2007 a Perugia ai nn. 1163/1T, iscritta il 12/06/2007 a Perugia ai nn. 5287 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 2.000.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/01/2008 a firma di Notaio Marco Fanfani ai nn. 25274/7542 di repertorio, iscritta il 11/01/2008 a Perugia ai nn. 251 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 13.200.000,00.

Importo capitale: 6.600.000,00.

In rettifica di formalità trascritta a Perugia il 19/07/2006 al n5708 del Reg. Part. (Ipoteca a garanzia di mutuo fondiario). Sono presenti in relazione alla formalità Annotazioni di restrizione di beni (n. 1999 del 19/03/2008, n. 5733 del 20/10/2008, n.712 del 16/02/2009, n. 2512 del 16/12/2014, n. 3231 del 24/08/2018), di riduzione di somma (n. 711 del 16/02/2009), di erogazione a saldo (n.714 del 16/02/2009), frazionamento in quota (n.713 del 16/02/2009, n.3994 del 13/12/2016), annotazione ad iscrizione surrogazione in quota (n. .2096 del 10/09/2015, n. 1957 del 29/05/2019)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/08/2008 a firma di Tribunale civile Arezzo ai nn. 1354/2008 di repertorio, iscritta il 07/08/2008 a Perugia ai nn. 5381 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 600.000,00.

Importo capitale: 410.416,26.

Sono presenti a margine della formalità Annotazioni di cessione dell'ipoteca (n. 1249 del 28/03/2013) e di restrizioni di beni (n. 16 del 09/01/2014, n. 410 del 19/02/2014, n. 3375 del 20/10/2016, n. 206 del 18/01/2018, n. 1354 del 10/04/2018, n. 5063 del 11/12/2020).

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 26/11/2014 a firma di T.a.r. dell'Umbria- Perugia ai nn. 81 di repertorio, iscritta il 03/12/2015 a Perugia ai nn. 4054 del Reg. Part., a favore di [REDACTED], contro



[REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 74.000,00.

Importo capitale: 37.342,00

ipoteca **convenzionale**, stipulata il 13/03/2018 a firma di [REDACTED] ai nn. 11085/9718 di repertorio, iscritta il 14/03/2018 a Perugia ai nn. 939 del Reg. Part., a favore di [REDACTED]

Importo ipoteca: 547.549,98.

Importo capitale: 273.774,99.

Annotazione di restrizione beni del 28/03/2018 n. 1157 del Reg. Part.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/03/2021 a firma di Ufficiale giudiziario di Perugia ai nn. 694 di repertorio, trascritta il 29/03/2021 a Perugia ai nn. 6011 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da atto di precetto.

In rettifica a precedente pignoramento notificato il 01/02/2021

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 360,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 240,86**

Millesimi condominiali **18,57**

Sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Tutte le unità immobiliari sono collegate all'impianto di Cogenerazione della ditta Gregori S.r.l. che permette la distribuzione di tutte le necessarie reti tecnologiche (elettrica, termo-idraulica, gassosa) nel complesso residenziale
Ulteriori avvertenze:

Nonostante l'edificio sia di recente realizzazione sono stati riscontrati alcuni problemi di manutenzione comuni alla maggior parte delle singole unità immobiliari: Infiltrazioni d'acqua dal tetto, risalita di umidità dalle fondamenta, perdite nel deflusso fognario; le conseguenze più evidenti sono lo scollamento di piastrelle nei terrazzi, scrostamenti nell'intonaco, formazione di muffe sui muri. Il costo della fornitura dei vari servizi offerti dall'impianto di cogenerazione attivo è considerato dai condomini troppo elevato e sono in corso le operazioni per il passaggio ad altre modalità di approvvigionamento.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di modifica di denominazione sociale (dal 29/01/2010), con atto stipulato il 29/01/2010 a firma di Notaio Gambacorta ai nn. 103258/17205 di repertorio, registrato il 02/02/2010 a Sansepolcro ai nn. 94/1T.

Il titolo è riferito solamente a Tutti gli immobili ad eccezione delle particelle del foglio 49.

Verbale di assemblea Prot. PG0094638

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



██████████ (Proprietario per 1/2) e ██████████
██████████ (Proprietario per 1/2) per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 02/07/2004), con atto stipulato il 27/04/1978 a firma di Notaio Clara Calè ai nn. 20609 di repertorio, trascritto il 12/05/1979 a Perugia ai nn. 5785 del Reg. Part..
Il titolo è riferito solamente a Area sulla quale è stato realizzato il complesso (foglio 35 particella 1571/p)

██████████ (Proprietario per 1/2) e ██████████
██████████ (Proprietario per 1/2) per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 02/07/2004), con atto stipulato il 16/05/1987 a firma di Notaio Clara Calè ai nn. 42317 di repertorio, trascritto il 10/06/1987 a Perugia ai nn. 8152 del Reg. Part..
Il titolo è riferito solamente a Area sulla quale è stato realizzato il complesso (foglio 35 particella 1571/p)

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione (dal 12/04/2000 fino al 29/01/2010), trascritto il 03/05/2000 a Perugia ai nn. 6507 e 6508 del Reg. Part..
Il titolo è riferito solamente a Area sulla quale è stato realizzato il complesso (foglio 48 particella 577/p) e Particelle del foglio 49.

Successivo atto di trasformazione della società in S.r.l. dello stesso notaio in data 18/12/2000 rep. 84627 trascritto in data 28/12/2000 a Perugia al numero 19860 del registro particolare

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/07/2004 fino al 29/01/2010), con atto stipulato il 02/07/2004 a firma di Notaio Carmelo Gambacorta ai nn. 85398/10970 di repertorio, trascritto il 15/07/2004 a Perugia ai nn. 14566 del Reg. Part..
Il titolo è riferito solamente a Area sulla quale è stato realizzato il complesso (foglio 35 particella 1571/p)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Complesso edilizio ricompreso nel "Piano attuativo in variante al P.P.E. n.5/ PN 12 nell'area ex Consorzio Tabacchicoltori di San Giustino in via Toscana/ via Alfieri - sub Comparto Residenziale approvato con delibera n. 018 del 29/04/2004 dal C.C. di San Giustino. Vedere Convenzione a rogito Notaio Fanfani n. rep. 14798/3776 del 23/05/2005

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. 247_2005, intestata a ██████████, per lavori di Fabbricato residenziale Plurifamiliare C, rilasciata il 13/01/2006 con il n. 3 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività N. 3_2008, intestata a ██████████, per lavori di Fabbricato residenziale Plurifamiliare C, presentata il 11/01/2008 con il n. 439 di protocollo, rilasciata il 29/01/2008 con il n. 3 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Palazzina C

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. nr. 106 del 17/02/2002, l'immobile ricade in zona PN 12 - Progetto norma 12. Norme tecniche di attuazione ed indici: Ambito R3: "Città degli interventi unitari". Detti ambiti equivalgono alle zone omogenee "C" di cui al DI 1444/68. In tali zone sono ammessi gli interventi previsti dai Progetti norma richiamati ai successivi art. 83 , 84 , 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è presente il Certificato di Agibilità. Data la struttura del fabbricato in cemento armato è necessario presentare il collaudo statico; gli impianti tecnici devono essere sottoposti a collaudo per la redazione dell'attestato di conformità (normativa di riferimento: legge n. 69/2013)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- 1 Diritti di segreteria, Sopralluoghi VV.FF., Relazione del tecnico e Conformità degli impianti per un importo di circa 3500 euro per singola palazzina (diviso per le 25 unità immobiliari complessive): €.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi

Questa situazione è riferita solamente a Palazzina B, C, D.

Dalla sommaria verifica che in sede di sopralluogo il sottoscritto CTU può rilevare, gli impianti possono ritenersi utilizzabili previa adeguata manutenzione e di una generale verifica di conformità

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAN GIUSTINO VIA NICOLÒ TORNABUONI 16

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a San Giustino (Pg) Via Nicolò Tornabuoni 16, della superficie commerciale di **127,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Appartamento di tipo Duplex in Palazzina C

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-1°-2°, ha un'altezza interna di P. 1°: 2,70 m; P. 2°: 2,20-3,20 m. Identificazione catastale:

- 1 foglio 48 particella 1571 (catasto fabbricati), partita Bene comune non censibile, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: T
Coerenze: Bene comune non censibile (Ingresso esterno)
- 1 foglio 48 particella 1549 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 26 mq, rendita 53,71 euro, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1, intestato a
, derivante da Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie.
- 1 foglio 35 particella 1949 sub. 1 (catasto fabbricati), partita Bene comune non censibile, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1
Bene comune non censibile (Corsie garage) alle particelle 1948 foglio 35 e 1549 foglio 48
- 1 foglio 48 particella 1548 sub. 7 (catasto fabbricati), partita Bene comune non censibile, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1
Bene comune non censibile (Corsie garage) alle particelle 1948 foglio 35 e 1549 foglio 48
- 1 foglio 48 particella 1549 sub. 1 (catasto fabbricati), partita Bene comune non censibile, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1-T-1
Bene comune non censibile (Vano scala) alle particelle 1549 sub 5,6,8,9,15,16,20,21,24



- 1 foglio 48 particella 1549 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 723,04 euro, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: 1 - 2, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi principali: asilo nido, scuola elementare, scuola per l'infanzia, scuola media inferiore, biblioteca, centro sportivo, centro commerciale, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, musei, palestra, piscina, spazi verde, supermercato, cinema teatro; per il livello qualitativo dei singoli servizi fare riferimento allo schema del lotto 1

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 65 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 0 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alloggio monofamiliare disposto su due piani collegati da una scala interna (Duplex), oltre a locali di servizio al piano sottostrada, ricavato in Complesso edilizio pluripiano (Monopiano + Duplex soprastante) del tipo a schiera su linea curva a formare una sorta di Anfiteatro per residenze con ingresso comune. Condominio per la rampa e la corsia di accesso ai garage al piano seminterrato oltre al vano scale e ingresso

Delle Strutture:

fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
strutture verticali: costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
travi: costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
solai: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera (Tipo Bausta)		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



copertura: a volta costruita in c.a. e legno lamellare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Componenti Edilizie:		
manto di copertura: realizzato in lamiera di rame con coibentazione in guaina bituminosa	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi interni: anta singola a battente realizzati in legno tamburato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pareti esterne: costruite in laterizio alveolare con coibentazione in a cassetta , il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione esterna: realizzata in elementi autobloccanti, cotto e prato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica monocottura. bagno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione interna: realizzata in parquet incollato. zona giorno e notte	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento. garage	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento interno: posto in bagno (2,10 m) realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento interno: posto in cucina (1,60 m) realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in alluminio. blindato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale: interna con rivestimento in monocottura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale: interna con rivestimento in parquet incollato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in pvc con recapito in collettore o rete comunale		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
antincendio: estintori; l'accessibilità da parte dei Vigili del fuoco è buona. Zona garage	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
termico: centralizzato con alimentazione in teleriscaldamento (centrale di distribuzione collettiva) i diffusori sono in a piastra radiante a pavimento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
gas: centralizzato con alimentazione a metano		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

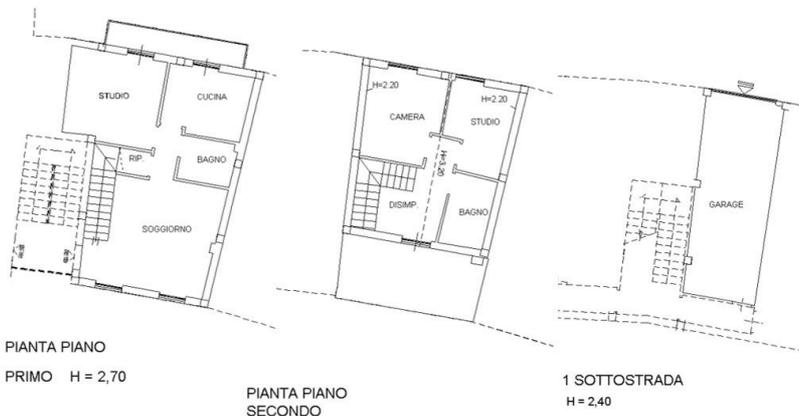


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: UNI EN 15733:2011

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage (PS1)	28,00	x	50 %	=	14,00
Soggiorno (P.1°)	26,00	x	100 %	=	26,00
Disimpegno (P.1°)	2,00	x	100 %	=	2,00
Bagno (P.1°)	5,00	x	100 %	=	5,00
Studio/camera (P.1°)	16,00	x	100 %	=	16,00
Cucina (P.1°)	11,00	x	100 %	=	11,00
Terrazzo (P.1°)	4,00	x	35 %	=	1,40
Studio/camera (P.2°)	11,00	x	100 %	=	11,00
Camera (P.2°)	13,00	x	100 %	=	13,00
Bagno (P.2°)	7,00	x	100 %	=	7,00
Disimpegno (P.2°)	9,00	x	100 %	=	9,00
Scala interna	6,00	x	100 %	=	6,00
Terrazzo (P.2°)	16,00	x	35 %	=	5,60
Totale:	154,00				127,00

**VALUTAZIONE:**PIANTA PIANO
PRIMO H = 2,70PIANTA PIANO
SECONDO1 SOTTOSTRADA
H = 2,40

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 127,00 x 750,00 = **95.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 95.250,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 95.250,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In relazione alla tipologia di bene oggetto del pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, per la valutazione estimativa dell'immobile destinato a vendita giudiziaria, il suddetto sarà stimato secondo l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità. Per individuare il più probabile valore di mercato, in altre parole, quel valore derivante da libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare del comune di San Giustino e del locale comprensorio e della possibilità di trovare prezzi di mercato realizzatisi nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quello in oggetto, riteneva opportuno adottare il procedimento di stima sintetico comparativo. Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto era assunto il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale determinato in seguito al recepimento a livello nazionale della Norma europea UNI EN 15733/2011. Il criterio di misurazione adottato è composto dal criterio della "Superficie Esterna Lorda (SEL)" per le superfici principali e dal "Sistema Italiano di Misurazione (SIM)" per le superfici secondarie (ponderate). Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni altro elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o negativo sul valore del bene. In particolare si è tenuto conto del mediocre stato di manutenzione dell'appartamento soprattutto dovuto ai problemi di umidità e isolamento.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di San Giustino, agenzie: Studio Immobiliare Giani Via Mazzini 6, Città di Castello; Agenzia immobiliare Cortesi, Piazza Municipio, 18 San Giustino; Now Immobiliare Real Estate Agency Via XX Settembre, 51, Sansepolcro AR, osservatori del mercato immobiliare OMI, Listino immobili della Camera di Commercio, Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Nomisma, Tecnoborsa, Il consulente immobiliare Sole 24ore, il Borsino immobiliare, osservatori del mercato immobiliare, ed inoltre: transazioni private, aste giudiziarie, precedenti perizie

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- | la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- | le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- | il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- | il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- | il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- | il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Appartamento	127,00	0,00	95.250,00	95.250,00
				95.250,00 €	95.250,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 400,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 94.850,00**



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 14.227,50
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc	€. 240,86
Riduzione per arrotondamento:	€. 381,64
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE 25/2021

LOTTO 10**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **Appartamento** a San Giustino (Pg) Via Nicolò Tornabuoni 14, della superficie commerciale di **91,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])
Appartamento al piano terra in Palazzina C

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T, ha un'altezza interna di P.T.: 2,70 m;
P. S1: 2,40 m. Identificazione catastale:

- | foglio 35 particella 1949 sub. 1 (catasto fabbricati), partita Bene comune non censibile, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1
Bene comune non censibile (Corsie garage) alle particelle 1948 foglio 35 e 1549 foglio 48
- | foglio 48 particella 1548 sub. 7 (catasto fabbricati), partita Bene comune non censibile, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1
Bene comune non censibile (Corsie garage) alle particelle 1948 foglio 35 e 1549 foglio 48
- | foglio 48 particella 1569 (catasto fabbricati)
Particella graffata alla 1548 sub 5
- | foglio 48 particella 1549 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 27 mq, rendita 55,78 euro, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- | foglio 48 particella 1549 sub. 2 (catasto fabbricati), partita Bene comune non censibile, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1-T-1
Bene comune non censibile (Vano scala) alle particelle 1549 sub 10,11,12,13,17,18,22,23,25
- | foglio 48 particella 1572 (catasto fabbricati), partita Bene comune non censibile, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: T
Bene comune non censibile (Ingresso esterno)
- | foglio 48 particella 1548 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 361,52 euro, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: T, intestato a Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie., derivante da Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie.
- | foglio 48 particella 1549 sub. 17 (catasto fabbricati)
Particella graffata alla 1548 sub 5

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	91,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **67.850,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **57.000,00**
Data della valutazione: **13/03/2022**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 4 + 4, stipulato il 30/05/2018, con scadenza il 31/05/2022, registrato il 29/06/2018 a San Sepolcro ai nn. 498 serie 3T con l'importo dichiarato di 4200/anno. Contratto non rilevato dagli uffici dell'Agenzia delle Entrate

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/08/2008 a firma di Tribunale civile Arezzo ai nn. 1354/2008 di repertorio, iscritta il 07/08/2008 a Perugia ai nn. 5381 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 600.000,00.

Importo capitale: 410.416,26.

Sono presenti a margine della formalità Annotazioni di cessione dell'ipoteca (n. 1249 del 28/03/2013) e di restrizioni di beni (n. 16 del 09/01/2014, n. 410 del 19/02/2014, n. 3375 del 20/10/2016, n. 206 del 18/01/2018, n. 1354 del 10/04/2018, n. 5063 del 11/12/2020).

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 26/11/2014 a firma di T.a.r. dell'Umbria- Perugia ai nn. 81 di repertorio, iscritta il 03/12/2015 a Perugia ai nn. 4054 del Reg. Part., a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 74.000,00.

Importo capitale: 37.342,00

ipoteca **convenzionale**, stipulata il 13/03/2018 a firma di [REDACTED] ai nn. 11085/9718 di repertorio, iscritta il 14/03/2018 a Perugia ai nn. 939 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] a [REDACTED]

Importo ipoteca: 547.549,98.

Importo capitale: 273.774,99.

Annotazione di restrizione beni del 28/03/2018 n. 1157 del Reg. Part.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/06/2007 a firma di Notaio Marco Fanfani ai nn. 23720/6700 di repertorio, registrata il 11/06/2007 a Perugia ai nn. 1163/1T, iscritta il 12/06/2007 a Perugia ai nn. 5287 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] derivante da [REDACTED]



concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 2.000.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/01/2008 a firma di Notaio Marco Fanfani ai nn. 25274/7542 di repertorio, iscritta il 11/01/2008 a Perugia ai nn. 251 del Reg. Part., a favore di [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 13.200.000,00.

Importo capitale: 6.600.000,00.

In rettifica di formalità trascritta a Perugia il 19/07/2006 al n5708 del Reg. Part. (Ipoteca a garanzia di mutuo fondiario). Sono presenti in relazione alla formalità Annotazioni di restrizione di beni (n. 1999 del 19/03/2008, n. 5733 del 20/10/2008, n.712 del 16/02/2009, n. 2512 del 16/12/2014, n. 3231 del 24/08/2018), di riduzione di somma (n. 711 del 16/02/2009), di erogazione a saldo (n.714 del 16/02/2009), frazionamento in quota (n.713 del 16/02/2009, n.3994 del 13/12/2016), annotazione ad iscrizione surrogazione in quota (n. .2096 del 10/09/2015, n. 1957 del 29/05/2019)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/03/2021 a firma di Ufficiale giudiziario di Perugia ai nn. 694 di repertorio, trascritta il 29/03/2021 a Perugia ai nn. 6011 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da atto di precetto.

In rettifica a precedente pignoramento notificato il 01/02/2021

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 360,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 185,69**

Millesimi condominiali **17,95**

Sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Tutte le unità immobiliari sono collegate all'impianto di Cogenerazione della ditta Gregori S.r.l. che permette la distribuzione di tutte le necessarie reti tecnologiche (elettrica, termo-idraulica, gassosa) nel complesso residenziale

Ulteriori avvertenze:

Nonostante l'edificio sia di recente realizzazione sono stati riscontrati alcuni problemi di manutenzione comuni alla maggior parte delle singole unità immobiliari: Infiltrazioni d'acqua dal tetto, risalita di umidità dalle fondamenta, perdite nel deflusso fognario; le conseguenze più evidenti sono lo scollamento di piastrelle nei terrazzi, scrostamenti nell'intonaco, formazione di muffe sui muri. Il costo della fornitura dei vari servizi offerti dall'impianto di cogenerazione attivo è considerato dai condomini troppo elevato e sono in corso le operazioni per il passaggio ad altre modalità di approvvigionamento.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di modifica di denominazione sociale (dal 29/01/2010), con atto stipulato il 29/01/2010 a firma di Notaio Gambacorta ai nn. 103258/17205 di repertorio, registrato il 02/02/2010 a Sansepolcro ai nn. 94/1T.



- | foglio 48 particella 1549 sub. 2 (catasto fabbricati), partita Bene comune non censibile,
indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1-T-1
Bene comune non censibile (Vano scala) alle particelle 1549 sub 10,11,12,13,17,18,22,23,25
- | foglio 48 particella 1572 (catasto fabbricati), partita Bene comune non censibile, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: T
Bene comune non censibile (Ingresso esterno)
- | foglio 48 particella 1548 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 361,52 euro, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: T, intestato a Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie., derivante da Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie.
- | foglio 48 particella 1549 sub. 17 (catasto fabbricati)
Particella graffata alla 1548 sub 5

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi principali: asilo nido, scuola elementare, scuola per l'infanzia, scuola media inferiore, biblioteca, centro sportivo, centro commerciale, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, musei, palestra, piscina, spazi verde, supermercato, cinema teatro; per il livello qualitativo dei singoli servizi fare riferimento allo schema del lotto 1

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 65 km	al di sotto della media	
autobus distante 0 km	al di sotto della media	
ferrovia distante 0 km	al di sotto della media	
superstrada distante 2 km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alloggio monofamiliare disposto al piano terra, oltre a locali di servizio al piano sottostada, ricavato in Complesso edilizio pluripiano (Monopiano + Duplex soprastante) del tipo a schiera su linea curva a formare una sorta di Anfiteatro per residenze con ingresso comune. Condominio per la rampa e la corsia di accesso ai garage al piano seminterrato oltre al vano scale e ingresso

Delle Strutture:

fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato



strutture verticali: costruite in cemento armato	nella media	
travi: costruite in cemento armato	nella media	
solai: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera (Tipo Bausta)		
copertura: a volta costruita in c.a. e legno lamellare	nella media	
scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato	nella media	
Delle Componenti Edilizie:		
manto di copertura: realizzato in lamiera di rame con coibentazione in guaina bituminosa	al di sotto della media	
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio	buono	
infissi interni: anta singola a battente realizzati in legno tamburato	buono	
pareti esterne: costruite in laterizio alveolare con coibentazione in a cassetta, il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento	nella media	
pavimentazione esterna: realizzata in elementi autobloccanti, cotto e prato	nella media	
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica monocottura	nella media	
pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento. garage	nella media	
rivestimento interno: posto in bagno (2,10 m) realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	
rivestimento interno: posto in cucina (1,60 m) realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	
portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in alluminio. blindato	buono	
rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento	nella media	
scale: interna con rivestimento in monocottura	nella media	
Degli Impianti:		
idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene		
fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in pvc con recapito in collettore o rete comunale		
elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V		
antincendio: estintori; l'accessibilità da parte dei Vigili del fuoco è buona. Zona garage	nella media	
termico: centralizzato con alimentazione in teleriscaldamento (centrale di distribuzione collettiva) i diffusori sono in a piastra radiante a pavimento	nella media	



gas: centralizzato con alimentazione a metano



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: UNI EN 15733:2011

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Garage (PS1)	30,00	x	50 %	=	15,00
Corte esclusiva retro (P.T.)	70,00	x	10 %	=	7,00
Corte esclusiva (P.T.)	30,00	x	10 %	=	3,00
Pranzo-soggiorno (P.T.)	26,00	x	100 %	=	26,00
Bagno (P.T.)	6,00	x	100 %	=	6,00
Camera 1 (P.T.)	16,00	x	100 %	=	16,00
Camera 2 (P.T.)	16,00	x	100 %	=	16,00
Disimpegno (P.T.)	2,00	x	100 %	=	2,00
Totale:	196,00				91,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 91,00 x 750,00 = **68.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 68.250,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 68.250,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In relazione alla tipologia di bene oggetto del pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, per la valutazione estimativa dell'immobile destinato a vendita giudiziaria, il suddetto sarà stimato secondo l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità. Per individuare il più probabile valore di mercato, in altre parole, quel valore derivante da libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare del comune di San Giustino e del locale comprensorio e della possibilità di trovare prezzi di mercato realizzatisi nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quello in oggetto, riteneva opportuno adottare il procedimento di stima sintetico comparativo. Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto era assunto il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale determinato in seguito al recepimento a livello nazionale della Norma europea UNI EN 15733/2011. Il criterio di misurazione adottato è composto dal criterio della "Superficie Esterna Lorda (SEL)" per le superfici principali e dal "Sistema Italiano di Misurazione (SIM)" per le superfici secondarie (ponderate). Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni altro elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o negativo sul valore del bene. In particolare si è tenuto conto del mediocre stato di manutenzione dell'appartamento soprattutto dovuto ai problemi di umidità e isolamento.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di San Giustino, agenzie: Studio Immobiliare Giani Via Mazzini 6, Città di Castello; Agenzia immobiliare Cortesi, Piazza Municipio, 18 San Giustino; Now Immobiliare Real Estate Agency Via XX Settembre, 51, Sansepolcro AR, osservatori del mercato immobiliare OMI, Listino immobili della Camera di Commercio, Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Nomisma, Tecnoborsa, Il consulente immobiliare Sole 24ore, il Borsino immobiliare, osservatori del mercato immobiliare, ed inoltre: transazioni private, aste giudiziarie, precedenti perizie

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- | la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- | le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- | il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- | il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- | il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- | il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Appartamento	91,00	0,00	68.250,00	68.250,00
				68.250,00 €	68.250,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 400,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 67.850,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):



Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 10.177,50 e
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc	€. 185,69
Riduzione per arrotondamento:	€. 486,61
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 57.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE 25/2021

LOTTO 11**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **Appartamento** a San Giustino (Pg) Via Nicolò Tornabuoni 14, della superficie commerciale di **127,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
Appartamento del tipo Duplex in Palazzina C

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di P. 1°: 2,70 m; P. 2°: 2,20-3,35 m. Identificazione catastale:

- 1 foglio 48 particella 1548 sub. 7 (catasto fabbricati), partita Bene comune non censibile, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1
Bene comune non censibile (Corsie garage) alle particelle 1948 foglio 35 e 1549 foglio 48
- 1 foglio 48 particella 1549 sub. 2 (catasto fabbricati), partita Bene comune non censibile, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1-T-1
Bene comune non censibile (Vano scala) alle particelle 1549 sub 10,11,12,13,17,18,22,23,25
- 1 foglio 35 particella 1949 sub. 1 (catasto fabbricati), partita Bene comune non censibile, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1
Bene comune non censibile (Corsie garage) alle particelle 1948 foglio 35 e 1549 foglio 48
- 1 foglio 48 particella 1572 (catasto fabbricati), partita Bene comune non censibile, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: T
Bene comune non censibile (Ingresso esterno)
- 1 foglio 48 particella 1549 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 29 mq, rendita 59,91 euro, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- 1 foglio 48 particella 1549 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 723,04 euro, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: 1-2, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	127,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 84.055,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 71.000,00
Data della valutazione:	13/03/2022



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] (intestataro del contratto) [REDACTED] con contratto di affitto tipo 4 + 4, stipulato il 01/09/2020, con scadenza il 31/08/2024 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento).

Contratto di affitto non rilevato dagli uffici dell'Agenzia delle Entrate

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/06/2007 a firma di Notaio Marco Fanfani ai nn. 23720/6700 di repertorio, registrata il 11/06/2007 a Perugia ai nn. 1163/1T, iscritta il 12/06/2007 a Perugia ai nn. 5287 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 2.000.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/01/2008 a firma di Notaio Marco Fanfani ai nn. 25274/7542 di repertorio, iscritta il 11/01/2008 a Perugia ai nn. 251 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 13.200.000,00.

Importo capitale: 6.600.000,00.

In rettifica di formalità trascritta a Perugia il 19/07/2006 al n5708 del Reg. Part. (Ipoteca a garanzia di mutuo fondiario). Sono presenti in relazione alla formalità Annotazioni di restrizione di beni (n. 1999 del 19/03/2008, n. 5733 del 20/10/2008, n.712 del 16/02/2009, n. 2512 del 16/12/2014, n. 3231 del 24/08/2018), di riduzione di somma (n. 711 del 16/02/2009), di erogazione a saldo (n.714 del 16/02/2009), frazionamento in quota (n.713 del 16/02/2009, n.3994 del 13/12/2016), annotazione ad iscrizione surrogazione in quota (n. .2096 del 10/09/2015, n. 1957 del 29/05/2019)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/08/2008 a firma di Tribunale civile Arezzo ai nn. 1354/2008 di repertorio, iscritta il 07/08/2008 a Perugia ai nn. 5381 del Reg. Part., a favore di [REDACTED], derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 600.000,00.

Importo capitale: 410.416,26.

Sono presenti a margine della formalità Annotazioni di cessione dell'ipoteca (n. 1249 del 28/03/2013) e di restrizioni di beni (n. 16 del 09/01/2014, n. 410 del 19/02/2014, n. 3375 del 20/10/2016, n. 206 del 18/01/2018, n. 1354 del 10/04/2018, n. 5063 del 11/12/2020).

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 26/11/2014 a firma di T.a.r. dell'Umbria- Perugia ai nn. 81 di repertorio, iscritta il 03/12/2015 a Perugia ai nn. 4054 del Reg. Part., a favore di [REDACTED], contro



[REDACTED], derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 74.000,00.

Importo capitale: 37.342,00

ipoteca **convenzionale**, stipulata il 13/03/2018 a firma di [REDACTED] ai nn. 11085/9718 di repertorio, iscritta il 14/03/2018 a Perugia ai nn. 939 del Reg. Part., a favore di [REDACTED]

Importo ipoteca: 547.549,98.

Importo capitale: 273.774,99.

Annotazione di restrizione beni del 28/03/2018 n. 1157 del Reg. Part.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/03/2021 a firma di Ufficiale giudiziario di Perugia ai nn. 694 di repertorio, trascritta il 29/03/2021 a Perugia ai nn. 6011 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da atto di precetto.

In rettifica a precedente pignoramento notificato il 01/02/2021

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 360,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali	18,99

Sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Tutte le unità immobiliari sono collegate all'impianto di Cogenerazione della ditta Gregori S.r.l. che permette la distribuzione di tutte le necessarie reti tecnologiche (elettrica, termo-idraulica, gassosa) nel complesso residenziale
Ulteriori avvertenze:

Nonostante l'edificio sia di recente realizzazione sono stati riscontrati alcuni problemi di manutenzione comuni alla maggior parte delle singole unità immobiliari: Infiltrazioni d'acqua dal tetto, risalita di umidità dalle fondamenta, perdite nel deflusso fognario; le conseguenze più evidenti sono lo scollamento di piastrelle nei terrazzi, scrostamenti nell'intonaco, formazione di muffe sui muri. Il costo della fornitura dei vari servizi offerti dall'impianto di cogenerazione attivo è considerato dai condomini troppo elevato e sono in corso le operazioni per il passaggio ad altre modalità di approvvigionamento.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di modifica di denominazione sociale (dal 29/01/2010), con atto stipulato il 29/01/2010 a firma di Notaio Gambacorta ai nn. 103258/17205 di repertorio, registrato il 02/02/2010 a Sansepolcro ai nn. 94/1T.

Il titolo è riferito solamente a Tutti gli immobili ad eccezione delle particelle del foglio 49.

Verbale di assemblea Prot. PG0094638

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



██████████ (Proprietario per 1/2) e ██████████ (Proprietario per 1/2) per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 02/07/2004), con atto stipulato il 27/04/1978 a firma di Notaio Clara Calè ai nn. 20609 di repertorio, trascritto il 12/05/1979 a Perugia ai nn. 5785 del Reg. Part..
Il titolo è riferito solamente a Area sulla quale è stato realizzato il complesso (foglio 35 particella 1571/p)

██████████ (Proprietario per 1/2) e ██████████ (Proprietario per 1/2) per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 02/07/2004), con atto stipulato il 16/05/1987 a firma di Notaio Clara Calè ai nn. 42317 di repertorio, trascritto il 10/06/1987 a Perugia ai nn. 8152 del Reg. Part..
Il titolo è riferito solamente a Area sulla quale è stato realizzato il complesso (foglio 35 particella 1571/p)

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione (dal 12/04/2000 fino al 29/01/2010), trascritto il 03/05/2000 a Perugia ai nn. 6507 e 6508 del Reg. Part..
Il titolo è riferito solamente a Area sulla quale è stato realizzato il complesso (foglio 48 particella 577/p) e Particelle del foglio 49.

Successivo atto di trasformazione della società in S.r.l. dello stesso notaio in data 18/12/2000 rep. 84627 trascritto in data 28/12/2000 a Perugia al numero 19860 del registro particolare

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/07/2004 fino al 29/01/2010), con atto stipulato il 02/07/2004 a firma di Notaio Carmelo Gambacorta ai nn. 85398/10970 di repertorio, trascritto il 15/07/2004 a Perugia ai nn. 14566 del Reg. Part..
Il titolo è riferito solamente a Area sulla quale è stato realizzato il complesso (foglio 35 particella 1571/p)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Complesso edilizio ricompreso nel "Piano attuativo in variante al P.P.E. n.5/ PN 12 nell'area ex Consorzio Tabacchicoltori di San Giustino in via Toscana/ via Alfieri - sub Comparto Residenziale approvato con delibera n. 018 del 29/04/2004 dal C.C. di San Giustino. Vedere Convenzione a rogito Notaio Fanfani n. rep. 14798/3776 del 23/05/2005

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **247_2005**, intestata a ██████████ per lavori di Fabbricato residenziale Plurifamiliare C, rilasciata il 13/01/2006 con il n. 3 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività N. **3_2008**, intestata a ██████████ per lavori di Fabbricato residenziale Plurifamiliare C, presentata il 11/01/2008 con il n. 439 di protocollo, rilasciata il 29/01/2008 con il n. 3 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Palazzina C

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. nr. 106 del 17/02/2002, l'immobile ricade in zona PN 12 - Progetto norma 12. Norme tecniche di attuazione ed indici: Ambito R3: "Città degli interventi unitari". Detti ambiti equivalgono alle zone omogenee "C" di cui al DI 1444/68. In tali zone sono ammessi gli interventi previsti dai Progetti norma richiamati ai successivi art. 83 , 84 , 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



- 1 foglio 48 particella 1549 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 723,04 euro, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: 1-2, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi principali: asilo nido, scuola elementare, scuola per l'infanzia, scuola media inferiore, biblioteca, centro sportivo, centro commerciale, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, musei, palestra, piscina, spazi verde, supermercato, cinema teatro; per il livello qualitativo dei singoli servizi fare riferimento allo schema del lotto 1

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 65 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 0 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alloggio monofamiliare disposto su due piani collegati da una scala interna (Duplex), oltre a locali di servizio al piano sottostrada, ricavato in Complesso edilizio pluripiano (Monopiano + Duplex soprastante) del tipo a schiera su linea curva a formare una sorta di Anfiteatro per residenze con ingresso comune. Condominio per la rampa e la corsia di accesso ai garage al piano seminterrato oltre al vano scale e ingresso

Delle Strutture:

fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
strutture verticali: costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
travi: costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
solai: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera (Tipo Bausta)		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



copertura: a volta costruita in c.a. e legno lamellare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Componenti Edilizie:		
manto di copertura: realizzato in lamiera di rame con coibentazione in guaina bituminosa	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi interni: anta singola a battente realizzati in legno tamburato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pareti esterne: costruite in laterizio alveolare con coibentazione in a cassetta , il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione esterna: realizzata in elementi autobloccanti, cotto e prato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica monocottura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione interna: realizzata in parquet incollato. zona notte	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento. garage	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento interno: posto in bagno (2,10 m) realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento interno: posto in cucina (1,60 m) realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in alluminio. blindato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale: interna con rivestimento in monocottura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale: interna con rivestimento in parquet incollato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in pvc con recapito in collettore o rete comunale		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
antincendio: estintori; l'accessibilità da parte dei Vigili del fuoco è buona. Zona garage	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
termico: centralizzato con alimentazione in teleriscaldamento (centrale di distribuzione collettiva) i diffusori sono in a piastra radiante a pavimento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
gas: centralizzato con alimentazione a metano		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

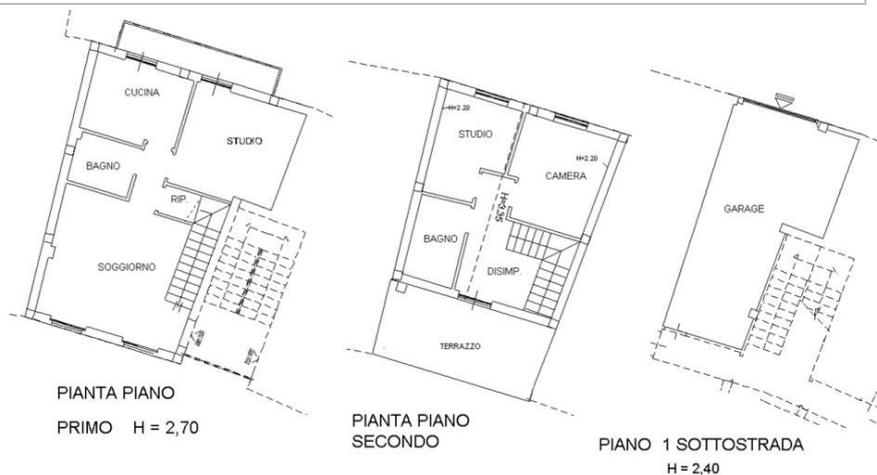


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: UNI EN 15733:2011

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage (PS1)	30,00	x	50 %	=	15,00
Soggiorno (P 1°)	25,00	x	100 %	=	25,00
Studio (P 1°)	16,00	x	100 %	=	16,00
Cucina (P 1°)	11,00	x	100 %	=	11,00
Bagno (P. 1°)	5,00	x	100 %	=	5,00
Disimpegno (P 1°)	2,00	x	100 %	=	2,00
Terrazzo(P 1°)	5,00	x	35 %	=	1,75
Scala interna	6,00	x	100 %	=	6,00
Camera (P. 2°)	13,00	x	100 %	=	13,00
Studio/Camera (P. 2°)	11,00	x	100 %	=	11,00
Disimpegno (P. 2°)	9,00	x	100 %	=	9,00
Bagno (P. 2°)	7,00	x	100 %	=	7,00
Terrazzo (P. 2°)	15,00	x	35 %	=	5,25
Totale:	155,00				127,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 127,00 x 700,00 = **88.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 88.900,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 88.900,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In relazione alla tipologia di bene oggetto del pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, per la valutazione estimativa dell'immobile destinato a vendita giudiziaria, il suddetto sarà stimato secondo l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità. Per individuare il più probabile valore di mercato, in altre parole, quel valore derivante da libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare del comune di San Giustino e del locale comprensorio e della possibilità di trovare prezzi di mercato realizzatisi nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quello in oggetto, riteneva opportuno adottare il procedimento di stima sintetico comparativo. Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto era assunto il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale determinato in seguito al recepimento a livello nazionale della Norma europea UNI EN 15733/2011. Il criterio di misurazione adottato è composto dal criterio della "Superficie Esterna Lorda (SEL)" per le superfici principali e dal "Sistema Italiano di Misurazione (SIM)" per le superfici secondarie (ponderate). Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni altro elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o negativo sul valore del bene. In particolare si è tenuto conto del mediocre stato di manutenzione dell'appartamento soprattutto dovuto ai problemi di umidità e isolamento.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di San Giustino, agenzie: Studio Immobiliare Giani Via Mazzini 6, Città di Castello; Agenzia immobiliare Cortesi, Piazza Municipio, 18 San Giustino; Now Immobiliare Real Estate Agency Via XX Settembre, 51, Sansepolcro AR, osservatori del mercato immobiliare OMI, Listino immobili della Camera di Commercio, Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Nomisma, Tecnoborsa, Il consulente immobiliare Sole 24ore, il Borsino immobiliare, osservatori del mercato immobiliare, ed inoltre: transazioni private, aste giudiziarie, precedenti perizie

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- | la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- | le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- | il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- | il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- | il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- | il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Appartamento	127,00	0,00	88.900,00	88.900,00
				88.900,00 €	88.900,00 €

Riduzione del **5 %** per lo stato di occupazione: **€ 4.445,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 400,00**



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 84.055,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 12.608,25
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 446,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 71.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE 25/2021

LOTTO 12

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Appartamento** a San Giustino (Pg) Via Nicolò Tornabuoni, della superficie commerciale di **127,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])
Appartamento di tipo Duplex in Palazzina C

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-1°-2°, ha un'altezza interna di P. 1°: 2,70 m; P. 2°: 2,20-3,35 m. Identificazione catastale:

- 1 foglio 48 particella 1572 (catasto fabbricati), partita Bene comune non censibile, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: T
Bene comune non censibile (Ingresso esterno)
- 1 foglio 48 particella 1548 sub. 7 (catasto fabbricati), partita Bene comune non censibile, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1
Bene comune non censibile (Corsie garage) alle particelle 1948 foglio 35 e 1549 foglio 48
- 1 foglio 48 particella 1549 sub. 2 (catasto fabbricati), partita Bene comune non censibile, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1-T-1
Bene comune non censibile (Vano scala) alle particelle 1549 sub 10,11,12,13,17,18,22,23,25
- 1 foglio 48 particella 1549 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 29 mq, rendita 59,91 euro, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 -
Inserimento in visura dei dati di superficie.
- 1 foglio 35 particella 1949 sub. 1 (catasto fabbricati), partita Bene comune non censibile, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1
Bene comune non censibile (Corsie garage) alle particelle 1948 foglio 35 e 1549 foglio 48
- 1 foglio 48 particella 1549 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 826,33 euro, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: 1-2, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 -
Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	127,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 88.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 74.000,00
Data della valutazione:	13/03/2022



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED]. Il contratto è intestato a [REDACTED] (che occupa di fatto il lotto 6) con contratto di affitto tipo 4 + 4, stipulato il 22/05/2021, con scadenza il 30/06/2025, registrato il 28/05/2021 a Città di Castello ai nn. 1019 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 5160/anno.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **convenzionale**, stipulata il 13/03/2018 a firma di [REDACTED] ai nn. 11085/9718 di repertorio, iscritta il 14/03/2018 a Perugia ai nn. 939 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] derivante da [REDACTED]

Importo ipoteca: 547.549,98.

Importo capitale: 273.774,99.

Annotazione di restrizione beni del 28/03/2018 n. 1157 del Reg. Part.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/06/2007 a firma di Notaio Marco Fanfani ai nn. 23720/6700 di repertorio, registrata il 11/06/2007 a Perugia ai nn. 1163/1T, iscritta il 12/06/2007 a Perugia ai nn. 5287 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 2.000.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/01/2008 a firma di Notaio Marco Fanfani ai nn. 25274/7542 di repertorio, iscritta il 11/01/2008 a Perugia ai nn. 251 del Reg. Part., a favore di [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 13.200.000,00.

Importo capitale: 6.600.000,00.

In rettifica di formalità trascritta a Perugia il 19/07/2006 al n5708 del Reg. Part. (Ipoteca a garanzia di mutuo fondiario). Sono presenti in relazione alla formalità Annotazioni di restrizione di beni (n. 1999 del 19/03/2008, n. 5733 del 20/10/2008, n.712 del 16/02/2009, n. 2512 del 16/12/2014, n. 3231 del 24/08/2018), di riduzione di somma (n. 711 del 16/02/2009), di erogazione a saldo (n.714 del 16/02/2009), frazionamento in quota (n.713 del 16/02/2009, n.3994 del 13/12/2016), annotazione ad iscrizione surrogazione in quota (n. .2096 del 10/09/2015, n. 1957 del 29/05/2019)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/08/2008 a firma di Tribunale civile Arezzo ai nn. 1354/2008 di repertorio, iscritta il 07/08/2008 a Perugia ai nn. 5381 del Reg. Part., a favore di [REDACTED]



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ (Proprietario per 1/2) e ██████████
██████████ (Proprietario per 1/2) per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 02/07/2004), con atto stipulato il 27/04/1978 a firma di Notaio Clara Calè ai nn. 20609 di repertorio, trascritto il 12/05/1979 a Perugia ai nn. 5785 del Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a Area sulla quale è stato realizzato il complesso (foglio 35 particella 1571/p)

██████████ (Proprietario per 1/2) e ██████████
██████████ (Proprietario per 1/2) per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 02/07/2004), con atto stipulato il 16/05/1987 a firma di Notaio Clara Calè ai nn. 42317 di repertorio, trascritto il 10/06/1987 a Perugia ai nn. 8152 del Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a Area sulla quale è stato realizzato il complesso (foglio 35 particella 1571/p)

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione (dal 12/04/2000 fino al 29/01/2010), trascritto il 03/05/2000 a Perugia ai nn. 6507 e 6508 del Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a Area sulla quale è stato realizzato il complesso (foglio 48 particella 577/p) e Particelle del foglio 49.

Successivo atto di trasformazione della società in S.r.l. dello stesso notaio in data 18/12/2000 rep. 84627 trascritto in data 28/12/2000 a Perugia al numero 19860 del registro particolare

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/07/2004 fino al 29/01/2010), con atto stipulato il 02/07/2004 a firma di Notaio Carmelo Gambacorta ai nn. 85398/10970 di repertorio, trascritto il 15/07/2004 a Perugia ai nn. 14566 del Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a Area sulla quale è stato realizzato il complesso (foglio 35 particella 1571/p)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Complesso edilizio ricompreso nel "Piano attuativo in variante al P.P.E. n.5/ PN 12 nell'area ex Consorzio Tabacchicoltori di San Giustino in via Toscana/ via Alfieri - sub Comparto Residenziale approvato con delibera n. 018 del 29/04/2004 dal C.C. di San Giustino. Vedere Convenzione a rogito Notaio Fanfani n. rep. 14798/3776 del 23/05/2005

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **247_2005**, intestata a ██████████, per lavori di Fabbricato residenziale Plurifamiliare C, rilasciata il 13/01/2006 con il n. 3 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività N. **3_2008**, intestata a ██████████, per lavori di Fabbricato residenziale Plurifamiliare C, presentata il 11/01/2008 con il n. 439 di protocollo, rilasciata il 29/01/2008 con il n. 3 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Palazzina C

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. nr. 106 del 17/02/2002, l'immobile ricade in zona PN 12 - Progetto norma 12. Norme tecniche di attuazione ed indici: Ambito R3: "Città degli interventi unitari". Detti ambiti equivalgono alle zone omogenee "C" di cui al DI 1444/68. In tali zone sono ammessi gli interventi previsti dai Progetti norma richiamati ai successivi art. 83 , 84 , 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è presente il Certificato di Agibilità. Data la struttura del fabbricato in cemento armato è necessario presentare il collaudo statico; gli impianti tecnici devono essere sottoposti a collaudo per la redazione dell'attestato di conformità (normativa di riferimento: legge n. 69/2013)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- | Diritti di segreteria, Sopralluoghi VV.FF., Relazione del tecnico e Conformità degli impianti per un importo di circa 3500 euro per singola palazzina (diviso per le 25 unità immobiliari complessive): €.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi

Questa situazione è riferita solamente a Palazzina B, C, D.

Dalla sommaria verifica che in sede di sopralluogo il sottoscritto CTU può rilevare, gli impianti possono ritenersi utilizzabili previa adeguata manutenzione e di una generale verifica di conformità

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SAN GIUSTINO VIA NICOLÒ TORNABUONI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a San Giustino (Pg) Via Nicolò Tornabuoni, della superficie commerciale di **127,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDAZIONE]
Appartamento di tipo Duplex in Palazzina C

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-1°-2°, ha un'altezza interna di P. 1°: 2,70 m; P. 2°: 2,20-3,35 m. Identificazione catastale:

- | foglio 48 particella 1572 (catasto fabbricati), partita Bene comune non censibile, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: T
Bene comune non censibile (Ingresso esterno)
- | foglio 48 particella 1548 sub. 7 (catasto fabbricati), partita Bene comune non censibile, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1
Bene comune non censibile (Corsie garage) alle particelle 1948 foglio 35 e 1549 foglio 48
- | foglio 48 particella 1549 sub. 2 (catasto fabbricati), partita Bene comune non censibile, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1-T-1
Bene comune non censibile (Vano scala) alle particelle 1549 sub 10,11,12,13,17,18,22,23,25
- | foglio 48 particella 1549 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 29 mq, rendita 59,91 euro, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1, intestato a [REDAZIONE], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- | foglio 35 particella 1949 sub. 1 (catasto fabbricati), partita Bene comune non censibile, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1



Bene comune non censibile (Corsie garage) alle particelle 1948 foglio 35 e 1549 foglio 48
 foglio 48 particella 1549 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 8
 vani, rendita 826,33 euro, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn , piano: 1-2, intestato a
 [REDACTED] con sede in Roma , derivante da Variazione del 09/11/2015 -
 Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi principali: asilo nido, scuola elementare, scuola per l'infanzia, scuola media inferiore, biblioteca, centro sportivo, centro commerciale, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, musei, palestra, piscina, spazi verde, supermercato, cinema teatro.; per il livello qualitativo dei singoli servizi fare riferimento allo schema del lotto n. 1

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 65 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 0 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alloggio monofamiliare disposto su due piani collegati da una scala interna (Duplex), oltre a locali di servizio al piano sottostada, ricavato in Complesso edilizio pluripiano (Monopiano + Duplex soprastante) del tipo a schiera su linea curva a formare una sorta di Anfiteatro per residenze con ingresso comune. Condominio per la rampa e la corsia di accesso ai garage al piano seminterrato oltre al vano scale e ingresso

Delle Strutture:

fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
strutture verticali: costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
travi: costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
solai: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera (Tipo Bausta)		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



copertura: a volta costruita in c.a. e legno lamellare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Componenti Edilizie:		
manto di copertura: realizzato in lamiera di rame con coibentazione in guaina bituminosa	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi interni: anta singola a battente realizzati in legno tamburato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pareti esterne: costruite in laterizio alveolare con coibentazione in a cassetta , il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione esterna: realizzata in elementi autobloccanti, cotto e prato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica monocottura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione interna: realizzata in parquet incollato. zona notte	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento. garage	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento interno: posto in bagno (2,10 m) realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento interno: posto in cucina (1,60 m) realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in alluminio. blindato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale: interna con rivestimento in monocottura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale: interna con rivestimento in parquet incollato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in pvc con recapito in collettore o rete comunale		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
antincendio: estintori; l'accessibilità da parte dei Vigili del fuoco è buona. Zona garage	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
termico: centralizzato con alimentazione in teleriscaldamento (centrale di distribuzione collettiva) i diffusori sono in a piastra radiante a pavimento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
gas: centralizzato con alimentazione a metano		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



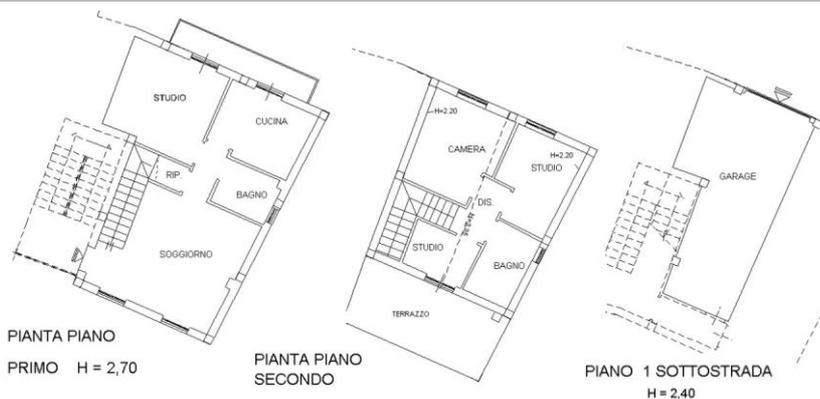
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: UNI EN 15733:2011

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage (PS1)	30,00	x	50 %	=	15,00
Soggiorno (P.1°)	25,00	x	100 %	=	25,00
Studio (P.1°)	16,00	x	100 %	=	16,00
Cucina (P.1°)	11,00	x	100 %	=	11,00
Bagno (P.1°)	5,00	x	100 %	=	5,00
Disimpegno (P.1°)	2,00	x	100 %	=	2,00
Scala interna	6,00	x	100 %	=	6,00
Terrazzo (P.1°)	5,00	x	35 %	=	1,75
Camera 1 (P.2°)	13,00	x	100 %	=	13,00
Camera 2 (P.2°)	11,00	x	100 %	=	11,00
Studio (P.2°)	6,00	x	100 %	=	6,00
Disimpegno (P.2°)	3,00	x	100 %	=	3,00
Terrazzo (P.2°)	15,00	x	35 %	=	5,25
Bagno (P.2°)	7,00	x	100 %	=	7,00
Totale:	155,00				127,00

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 127,00 x 700,00 = **88.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 88.900,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 88.900,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In relazione alla tipologia di bene oggetto del pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, per la valutazione estimativa dell'immobile destinato a vendita giudiziaria, il suddetto sarà stimato secondo l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità. Per individuare il più probabile valore di mercato, in altre parole, quel valore derivante da libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare del comune di San Giustino e del locale comprensorio e della possibilità di trovare prezzi di mercato realizzatisi nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quello in oggetto, riteneva opportuno adottare il procedimento di stima sintetico comparativo. Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto era assunto il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale determinato in seguito al recepimento a livello nazionale della Norma europea UNI EN 15733/2011. Il criterio di misurazione adottato è composto dal criterio della "Superficie Esterna Lorda (SEL)" per le superfici principali e dal "Sistema Italiano di Misurazione (SIM)" per le superfici secondarie (ponderate). Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni altro elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o negativo sul valore del bene. In particolare si è tenuto conto del mediocre stato di manutenzione dell'appartamento soprattutto dovuto ai problemi di umidità e isolamento.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di San Giustino, agenzie: Studio Immobiliare Giani Via Mazzini 6, Città di Castello; Agenzia immobiliare Cortesi, Piazza Municipio, 18 San Giustino; Now Immobiliare Real Estate Agency Via XX Settembre, 51, Sansepolcro AR, osservatori del mercato immobiliare OMI, Listino immobili della Camera di Commercio, Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Nomisma, Tecnoborsa, Il consulente immobiliare Sole 24ore, il Borsino immobiliare, osservatori del mercato immobiliare, ed inoltre: transazioni private, aste giudiziarie, precedenti perizie

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- | la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- | le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- | il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- | il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- | il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- | il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Appartamento	127,00	0,00	88.900,00	88.900,00
				88.900,00 €	88.900,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 400,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 88.500,00**



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 13.275,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc	€. 349,98
Riduzione per arrotondamento:	€. 875,02
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 74.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE 25/2021

LOTTO 13**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **Villetta a schiera laterale** a San Giustino (Pg) Via Niccolò Tornabuoni 11, della superficie commerciale di **182,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Villetta a schiera in Palazzina D

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1°, ha un'altezza interna di S1: 2,40m, P.T: 2,80 m, P.1°: 2,80 m. Identificazione catastale:

- | foglio 35 particella 1947 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 671,39 euro, indirizzo catastale: Via Nicolò Tornabuoni n. SN , piano: S1-T-1, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie.
- | foglio 35 particella 1961 (catasto fabbricati)
Particella graffata alla 1947 sub 2
- | foglio 35 particella 1964 sub. 1 (catasto fabbricati)
Particella graffata alla 1947 sub 2
- | foglio 35 particella 1971 (catasto fabbricati)
Particella graffata alla 1947 sub 2
- | foglio 35 particella 1964 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 47 mq, rendita 97,09 euro, indirizzo catastale: Via Nicolò Tornabuoni n. SN , piano: S1, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie.
- | foglio 35 particella 1947 sub. 1 (catasto fabbricati), partita Bene comune non censibile, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1
Bene comune non censibile (Corsie garage)
- | foglio 48 particella 1552 sub. 1 (catasto fabbricati), partita Bene comune non censibile, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1
Bene comune non censibile (Corsie garage)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	182,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 120.630,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 101.000,00



Data della valutazione:

13/03/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 4 + 4, stipulato il 09/09/2016, con scadenza il 31/10/2024, registrato il 11/11/2016 a U.T. Sansepolcro ai nn. 755 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di inizialmente 5400 annue, poi ad aumentare.

Contratto non rilevato dagli uffici dell'Agenzia delle Entrate

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/06/2007 a firma di Notaio Marco Fanfani ai nn. 23720/6700 di repertorio, registrata il 11/06/2007 a Perugia ai nn. 1163/1T, iscritta il 12/06/2007 a Perugia ai nn. 5287 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 2.000.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/01/2008 a firma di Notaio Marco Fanfani ai nn. 25274/7542 di repertorio, iscritta il 11/01/2008 a Perugia ai nn. 251 del Reg. Part., a favore di [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 13.200.000,00.

Importo capitale: 6.600.000,00.

In rettifica di formalità trascritta a Perugia il 19/07/2006 al n5708 del Reg. Part. (Ipoteca a garanzia di mutuo fondiario). Sono presenti in relazione alla formalità Annotazioni di restrizione di beni (n. 1999 del 19/03/2008, n. 5733 del 20/10/2008, n.712 del 16/02/2009, n. 2512 del 16/12/2014, n. 3231 del 24/08/2018), di riduzione di somma (n. 711 del 16/02/2009), di erogazione a saldo (n.714 del 16/02/2009), frazionamento in quota (n.713 del 16/02/2009, n.3994 del 13/12/2016), annotazione ad iscrizione surrogazione in quota (n. .2096 del 10/09/2015, n. 1957 del 29/05/2019)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/08/2008 a firma di Tribunale civile Arezzo ai nn. 1354/2008 di repertorio, iscritta il 07/08/2008 a Perugia ai nn. 5381 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 600.000,00.

Importo capitale: 410.416,26.

Sono presenti a margine della formalità Annotazioni di cessione dell'ipoteca (n. 1249 del 28/03/2013) e di restrizioni di beni (n. 16 del 09/01/2014, n. 410 del 19/02/2014, n. 3375 del 20/10/2016, n. 206 del



18/01/2018, n. 1354 del 10/04/2018, n. 5063 del 11/12/2020).

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 26/11/2014 a firma di T.a.r. dell'Umbria- Perugia ai nn. 81 di repertorio, iscritta il 03/12/2015 a Perugia ai nn. 4054 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 74.000,00.

Importo capitale: 37.342,00

ipoteca **convenzionale**, stipulata il 13/03/2018 a firma di [REDACTED] ai nn. 11085/9718 di repertorio, iscritta il 14/03/2018 a Perugia ai nn. 939 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] derivante da

Importo ipoteca: 547.549,98.

Importo capitale: 273.774,99.

Annotazione di restrizione beni del 28/03/2018 n. 1157 del Reg. Part.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/03/2021 a firma di Ufficiale giudiziario di Perugia ai nn. 694 di repertorio, trascritta il 29/03/2021 a Perugia ai nn. 6011 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da atto di precetto.

In rettifica a precedente pignoramento notificato il 01/02/2021

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 360,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€. 1.072,93
Millesimi condominiali	29,79

Sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Tutte le unità immobiliari sono collegate all'impianto di Cogenerazione della ditta Gregori S.r.l. che permette la distribuzione di tutte le necessarie reti tecnologiche (elettrica, idrica, termo-idraulica, gassosa) nel complesso residenziale Ulteriori avvertenze:

Nonostante l'edificio sia di recente realizzazione sono stati riscontrati alcuni problemi di manutenzione comuni alla maggior parte delle singole unità immobiliari: Infiltrazioni d'acqua dal tetto, risalita di umidità dalle fondamenta, perdite nel deflusso fognario; le conseguenze più evidenti sono lo scollamento di piastrelle nei terrazzi, scrostamenti nell'intonaco, formazione di muffe sui muri. Il costo della fornitura dei vari servizi offerti dall'impianto di cogenerazione attivo è considerato dai condomini troppo elevato e sono in corso le operazioni per il passaggio ad altre modalità di approvvigionamento.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di modifica di denominazione sociale (dal 29/01/2010), con atto stipulato il 29/01/2010 a firma di Notaio Gambacorta ai nn. 103258/17205 di repertorio, registrato il 02/02/2010 a Sansepolcro ai nn. 94/1T.

Il titolo è riferito solamente a Tutti gli immobili ad eccezione delle particelle del foglio 49.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancato aggiornamento dell'intestazione catastale della particella 1964 sub 2 [REDACTED]

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Comunicazione all'Agenzia delle Entrate

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: rapidi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Suddivisione interna della particella 1964 sub 2 (garage) al piano sottostrada per creare allestimento per la civile residenza, tutto senza le necessarie autorizzazioni edilizie (normativa di riferimento: Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01; L.R. 23/12/2010, n. 27, recante "Ulteriori modificazioni ed integrazioni della legge regionale 26 giugno 2009, Legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1; DL 23 aprile 1985 n. 146; P.R.G. Vigente comune San Giustino)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: l'immobile non possiede le caratteristiche intrinseche obbligatorie per legge per il cambio di destinazione d'uso a residenziale, in particolare riguardo alle prescrizioni igienico- sanitarie e i rapporti aero-illuminanti. Si dovrà procedere al ripristino dello stato autorizzato

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è presente il Certificato di Agibilità. Data la struttura del fabbricato in cemento armato è necessario presentare il collaudo statico; gli impianti tecnici devono essere sottoposti a collaudo per la redazione dell'attestato di conformità (normativa di riferimento: legge n. 69/2013)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- 1 Diritti di segreteria, Sopralluoghi VV.FF., Relazione del tecnico e Conformità degli impianti per un importo di circa 3500 euro per singola palazzina (diviso per le 25 unità immobiliari complessive): €.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi

Questa situazione è riferita solamente a Palazzina B, C, D.

Dalla sommaria verifica che in sede di sopralluogo il sottoscritto CTU può rilevare, gli impianti possono ritenersi utilizzabili previa adeguata manutenzione e di una generale verifica di conformità

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SAN GIUSTINO VIA NICCOLÒ TORNABUONI 11

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

Villetta a schiera laterale a San Giustino (Pg) Via Niccolò Tornabuoni 11, della superficie commerciale di **182,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Villetta a schiera in Palazzina D



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1°, ha un'altezza interna di S1: 2,40m, P.T: 2,80 m, P.1°: 2,80 m. Identificazione catastale:

- | foglio 35 particella 1947 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 671,39 euro, indirizzo catastale: Via Nicolò Tornabuoni n. SN , piano: S1-T-1, intestato a ██████████, derivante da Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie.
- | foglio 35 particella 1961 (catasto fabbricati)
Particella graffata alla 1947 sub 2
- | foglio 35 particella 1964 sub. 1 (catasto fabbricati)
Particella graffata alla 1947 sub 2
- | foglio 35 particella 1971 (catasto fabbricati)
Particella graffata alla 1947 sub 2
- | foglio 35 particella 1964 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 47 mq, rendita 97,09 euro, indirizzo catastale: Via Nicolò Tornabuoni n. SN , piano: S1, intestato a ██████████, derivante da Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie.
- | foglio 35 particella 1947 sub. 1 (catasto fabbricati), partita Bene comune non censibile, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1
Bene comune non censibile (Corsie garage)
- | foglio 48 particella 1552 sub. 1 (catasto fabbricati), partita Bene comune non censibile, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1
Bene comune non censibile (Corsie garage)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi principali: asilo nido, scuola elementare, scuola per l'infanzia, scuola media inferiore, biblioteca, centro sportivo, centro commerciale, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, musei, palestra, piscina, spazi verde, supermercato, cinema teatro; per il livello qualitativo dei singoli servizi fare riferimento allo schema del lotto 1

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 65 km	al di sotto della media	
autobus distante 0 km	nella media	
ferrovia distante 0 km	al di sotto della media	
superstrada distante 2 km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	buono	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	
servizi:	nella media	



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alloggio monofamiliare su due piani collegati da una scala interna (Duplex), oltre a locali di servizio al piano sottostrada, ricavato in Complesso edilizio pluripiano del tipo a schiera su linea curva a formare una sorta di Anfiteatro per residenze con ingresso individuale

Delle Strutture:

fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
strutture verticali: costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
travi: costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
solai: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera (Tipo Bausta)		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
copertura: a falde costruita in c.a. e legno lamellare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in lamiera di rame con coibentazione in guaina bituminosa	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi interni: anta singola a battente realizzati in legno tamburato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pareti esterne: costruite in laterizio alveolare con coibentazione in a cassetta , il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione esterna: realizzata in elementi autobloccanti, cotto e prato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica monocottura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione interna: realizzata in parquet incollato. zona notte	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento. garage	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento interno: posto in bagno (2,10 m) realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento interno: posto in cucina (1,60 m) realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in alluminio. blindato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale: interna con rivestimento in monocottura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale: interna con rivestimento in parquet incollato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:



idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene



fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in pvc con recapito in collettore o rete comunale



elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V



antincendio: estintori; l'accessibilità da parte dei Vigili del fuoco è buona. Zona garage

nella media



termico: centralizzato con alimentazione in teleriscaldamento (centrale di distribuzione collettiva) i diffusori sono in a piastra radiante a pavimento

nella media



gas: centralizzato con alimentazione a metano



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda Valutazioni Immobiliari

(SEL) - Codice delle

Criterio di calcolo consistenza commerciale: UNI EN 15733:2011

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage (P S1)	50,00	x	50 %	=	25,00
Cantina / taverna (P S1)	20,00	x	60 %	=	12,00
Chiostro (P S1)	11,00	x	10 %	=	1,10
Corte esclusiva ingresso (P. T.)	100,00	x	10 %	=	10,00
Corte esclusiva retro (P. T.)	35,00	x	10 %	=	3,50
Pranzo-soggiorno (P. T.)	60,00	x	100 %	=	60,00
Scala interna	5,00	x	100 %	=	5,00
Bagno (P. T.)	4,00	x	100 %	=	4,00
Camera 1 (P. 1°)	17,00	x	100 %	=	17,00
Camera 2 (P. 1°)	16,00	x	100 %	=	16,00
Camera 3 (P. 1°)	16,00	x	100 %	=	16,00
Bagno (P. 1°)	6,00	x	100 %	=	6,00
Disimpegno (P. 1°)	5,00	x	100 %	=	5,00
Terrazzo (P. 1°)	4,00	x	35 %	=	1,40
Totale:	349,00				182,00



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

PIANO PRIMO H=2.80

PIANO TERRA H=2.80

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 182,00 x 700,00 = **127.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 127.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 127.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In relazione alla tipologia di bene oggetto del pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, per la valutazione estimativa dell'immobile destinato a vendita giudiziaria, il suddetto sarà stimato secondo l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità. Per individuare il più probabile valore di mercato, in altre parole, quel valore derivante da libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare del comune di Marsciano e del locale comprensorio e della possibilità di trovare prezzi di mercato realizzatisi nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quello in oggetto, riteneva opportuno adottare il procedimento di stima sintetico comparativo. Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto era assunto il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale determinato in seguito al recepimento a livello nazionale della Norma europea UNI EN 15733/2011. Il criterio di misurazione adottato è composto dal criterio della "Superficie Esterna Lorda (SEL)" per le superfici principali e dal "Sistema Italiano di Misurazione (SIM)" per le superfici secondarie (ponderate). Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni altro elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o negativo sul valore del bene. In particolare si è tenuto conto del mediocre stato di manutenzione dell'Appartamento soprattutto dovuto ai problemi di riscaldamento, infiltrazioni d'acqua e isolamento.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di San Giustino, agenzie: Studio Immobiliare Giani Via Mazzini 6, Città di Castello; Agenzia immobiliare Cortesi, Piazza Municipio, 18 San Giustino; Now Immobiliare Real Estate Agency Via XX Settembre, 51, Sansepolcro AR, osservatori del mercato immobiliare OMI, Listino immobili della Camera di Commercio, Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Nomisma, Tecnoborsa, Il consulente immobiliare Sole 24ore, il Borsino immobiliare, ed inoltre:



transazioni private, aste giudiziarie, precedenti perizie

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- | la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- | le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- | il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- | il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- | il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- | il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Villetta a schiera laterale	182,00	0,00	127.400,00	127.400,00
				127.400,00 €	127.400,00 €

Riduzione del **5 % per** lo stato di occupazione: **€. 6.370,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 400,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 120.630,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 18.094,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc **€. 1.072,93**

Riduzione per arrotondamento: **€. 462,57**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 101.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE 25/2021

LOTTO 14

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Villetta a schiera centrale** a San Giustino (Pg) via Niccolò Tornabuoni 9, della superficie commerciale di **178,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Villetta a schiera in Palazzina D

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1°, ha un'altezza interna di S1: 2,40m, P.T: 2,80 m, P.1°: 2,80 m. Identificazione catastale:

- | foglio 35 particella 1947 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 671,39 euro, indirizzo catastale: Via Nicolò Tornabuoni n. SN , piano: S1-T-1, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- | foglio 35 particella 1963 sub. 1 (catasto fabbricati)
Particella graffata alla 1947 sub 3
- | foglio 35 particella 1965 (catasto fabbricati)
Particella graffata alla 1947 sub 3
- | foglio 35 particella 1970 (catasto fabbricati)
Particella graffata alla 1947 sub 3
- | foglio 35 particella 1963 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 47 mq, rendita 114,09 euro, indirizzo catastale: Via Nicolò Tornabuoni n. SN , piano: S1, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie.
- | foglio 35 particella 1947 sub. 1 (catasto fabbricati), partita Bene comune non censibile, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1
Bene comune non censibile (Corsie garage)
- | foglio 48 particella 1552 sub. 1 (catasto fabbricati), partita Bene comune non censibile, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1
Bene comune non censibile (Corsie garage)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	178,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 122.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 102.000,00



Data della valutazione:

13/03/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED]
[REDACTED] senza alcun titolo.

Contratto di affitto a Nome [REDACTED] scaduto il 31/08/2021

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/06/2007 a firma di Notaio Marco Fanfani ai nn. 23720/6700 di repertorio, registrata il 11/06/2007 a Perugia ai nn. 1163/1T, iscritta il 12/06/2007 a Perugia ai nn. 5287 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 2.000.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/01/2008 a firma di Notaio Marco Fanfani ai nn. 25274/7542 di repertorio, iscritta il 11/01/2008 a Perugia ai nn. 251 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 13.200.000,00.

Importo capitale: 6.600.000,00.

In rettifica di formalità trascritta a Perugia il 19/07/2006 al n5708 del Reg. Part. (Ipoteca a garanzia di mutuo fondiario). Sono presenti in relazione alla formalità Annotazioni di restrizione di beni (n. 1999 del 19/03/2008, n. 5733 del 20/10/2008, n.712 del 16/02/2009, n. 2512 del 16/12/2014, n. 3231 del 24/08/2018), di riduzione di somma (n. 711 del 16/02/2009), di erogazione a saldo (n.714 del 16/02/2009), frazionamento in quota (n.713 del 16/02/2009, n.3994 del 13/12/2016), annotazione ad iscrizione surrogazione in quota (n. .2096 del 10/09/2015, n. 1957 del 29/05/2019)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/08/2008 a firma di Tribunale civile Arezzo ai nn. 1354/2008 di repertorio, iscritta il 07/08/2008 a Perugia ai nn. 5381 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] di [REDACTED], derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 600.000,00.

Importo capitale: 410.416,26.

Sono presenti a margine della formalità Annotazioni di cessione dell'ipoteca (n. 1249 del 28/03/2013) e di restrizioni di beni (n. 16 del 09/01/2014, n. 410 del 19/02/2014, n. 3375 del 20/10/2016, n. 206 del 18/01/2018, n. 1354 del 10/04/2018, n. 5063 del 11/12/2020).

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 26/11/2014 a firma di T.a.r. dell'Umbria- Perugia ai nn. 81 di repertorio, iscritta il 03/12/2015 a Perugia ai nn. 4054 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] contro



Immobiliare Altolazio S.r.l., derivante da Decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 74.000,00.
Importo capitale: 37.342,00

ipoteca **convenzionale**, stipulata il 13/03/2018 a firma di [REDACTED] ai nn. 11085/9718 di repertorio, iscritta il 14/03/2018 a Perugia ai nn. 939 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] derivante da [REDACTED]

Importo ipoteca: 547.549,98.
Importo capitale: 273.774,99.
Annotazione di restrizione beni del 28/03/2018 n. 1157 del Reg. Part.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/03/2021 a firma di Ufficiale giudiziario di Perugia ai nn. 694 di repertorio, trascritta il 29/03/2021 a Perugia ai nn. 6011 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da atto di precetto.
In rettifica a precedente pignoramento notificato il 01/02/2021

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 360,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 933,53
Millesimi condominiali	28,33

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Tutte le unità immobiliari sono collegate all'impianto di Cogenerazione della ditta Gregori S.r.l. che permette la distribuzione di tutte le necessarie reti tecnologiche (elettrica, idrica, termo-idraulica, gassosa) nel complesso residenziale
Ulteriori avvertenze:

Nonostante l'edificio sia di recente realizzazione sono stati riscontrati alcuni problemi di manutenzione comuni alla maggior parte delle singole unità immobiliari: Infiltrazioni d'acqua dal tetto, risalita di umidità dalle fondamenta, perdite nel deflusso fognario; le conseguenze più evidenti sono lo scollamento di piastrelle nei terrazzi, scrostamenti nell'intonaco, formazione di muffe sui muri. Il costo della fornitura dei vari servizi offerti dall'impianto di cogenerazione attivo è considerato dai condomini troppo elevato e sono in corso le operazioni per il passaggio ad altre modalità di approvvigionamento.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di modifica di denominazione sociale (dal 29/01/2010), con atto stipulato il 29/01/2010 a firma di Notaio Gambacorta ai nn. 103258/17205 di repertorio, registrato il 02/02/2010 a Sansepolcro ai nn. 94/1T.
Il titolo è riferito solamente a Tutti gli immobili ad eccezione delle particelle del foglio 49.
Verbale di assemblea Prot. PG0094638

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



██████████ (Proprietario per 1/2) e ██████████ (Proprietario per 1/2) per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 02/07/2004), con atto stipulato il 27/04/1978 a firma di Notaio Clara Calè ai nn. 20609 di repertorio, trascritto il 12/05/1979 a Perugia ai nn. 5785 del Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a Area sulla quale è stato realizzato il complesso (foglio 35 particella 1571/p)

██████████ (Proprietario per 1/2) e ██████████ (Proprietario per 1/2) per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 02/07/2004), con atto stipulato il 16/05/1987 a firma di Notaio Clara Calè ai nn. 42317 di repertorio, trascritto il 10/06/1987 a Perugia ai nn. 8152 del Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a Area sulla quale è stato realizzato il complesso (foglio 35 particella 1571/p)

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione (dal 12/04/2000 fino al 29/01/2010), trascritto il 03/05/2000 a Perugia ai nn. 6507 e 6508 del Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a Area sulla quale è stato realizzato il complesso (foglio 48 particella 577/p) e Particelle del foglio 49.

Successivo atto di trasformazione della società in S.r.l. dello stesso notaio in data 18/12/2000 rep. 84627 trascritto in data 28/12/2000 a Perugia al numero 19860 del registro particolare

██████████, per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/07/2004 fino al 29/01/2010), con atto stipulato il 02/07/2004 a firma di Notaio Carmelo Gambacorta ai nn. 85398/10970 di repertorio, trascritto il 15/07/2004 a Perugia ai nn. 14566 del Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a Area sulla quale è stato realizzato il complesso (foglio 35 particella 1571/p)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Complesso edilizio ricompreso nel "Piano attuativo in variante al P.P.E. n.5/ PN 12 nell'area ex Consorzio Tabacchicoltori di San Giustino in via Toscana/ via Alfieri - sub Comparto Residenziale approvato con delibera n. 018 del 29/04/2004 dal C.C. di San Giustino. Vedere Convenzione a rogito Notaio Fanfani n. rep. 14798/3776 del 23/05/2005

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **249_2005**, intestata a ██████████ per lavori di Fabbricato residenziale Plurifamiliare D, rilasciata il 14/12/2005 con il n. 117 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività N. **165_2008**, intestata a ██████████ per lavori di Variante in corso d'opera -Fabbricato residenziale Plurifamiliare D, presentata il 10/06/2008 con il n. 8783 di protocollo, rilasciata il 27/08/2008 con il n. 165 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Palazzina D

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. nr. 106 del 17/02/2002, l'immobile ricade in zona PN 12 - Progetto norma 12. Norme tecniche di attuazione ed indici: Ambito R3: "Città degli interventi unitari". Detti ambiti equivalgono alle zone omogenee "C" di cui al DI 1444/68. In tali zone sono ammessi gli interventi previsti dai Progetti norma richiamati ai successivi art. 83 , 84 , 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancato aggiornamento dell'intestazione catastale ([REDACTED])

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Comunicazione all'Agenzia delle Entrate
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La corte esclusiva retrostante è stata chiusa a costituire una sorta di vano accessorio abitabile senza le necessarie autorizzazioni edilizie. (normativa di riferimento: Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01; L.R. 23/12/2010, n. 27, recante "Ulteriori modificazioni ed integrazioni della legge regionale 26 giugno 2009, Legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1; DL 23 aprile 1985 n. 146; P.R.G. Vigente comune San Giustino.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripristino dello stato assentito (Piano attuativo in variante al P.P.E. n.5/ PN 12)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- i Lavori di ripristino dello stato assentito: €2.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Corte esterna

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è presente il Certificato di Agibilità. Data la struttura del fabbricato in cemento armato è necessario presentare il collaudo statico; gli impianti tecnici devono essere sottoposti a collaudo per la redazione dell'attestato di conformità (normativa di riferimento: legge n. 69/2013)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- i Diritti di segreteria, Sopralluoghi VV.FF., Relazione del tecnico e Conformità degli impianti per un importo di circa 3500 euro per singola palazzina (diviso per le 25 unità immobiliari complessive): €400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi

Questa situazione è riferita solamente a Palazzina B, C, D.

Dalla sommaria verifica che in sede di sopralluogo il sottoscritto CTU può rilevare, gli impianti possono ritenersi utilizzabili previa adeguata manutenzione e di una generale verifica di conformità

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAN GIUSTINO VIA NICCOLÒ TORNABUONI 9

VILLETTA A SCHIERA CENTRALE

DI CUI AL PUNTO A

Villetta a schiera centrale a San Giustino (Pg) via Niccolò Tornabuoni 9, della superficie commerciale di **178,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Villetta a schiera in Palazzina D

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1°, ha un'altezza interna di S1: 2,40m,



P.T: 2,80 m, P.1°: 2,80 m. Identificazione catastale:

- | foglio 35 particella 1947 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 671,39 euro, indirizzo catastale: Via Nicolò Tornabuoni n. SN , piano: S1-T-1, intestato a ██████████ derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- | foglio 35 particella 1963 sub. 1 (catasto fabbricati)
Particella graffata alla 1947 sub 3
- | foglio 35 particella 1965 (catasto fabbricati)
Particella graffata alla 1947 sub 3
- | foglio 35 particella 1970 (catasto fabbricati)
Particella graffata alla 1947 sub 3
- | foglio 35 particella 1963 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 47 mq, rendita 114,09 euro, indirizzo catastale: Via Nicolò Tornabuoni n. SN , piano: S1, intestato a ██████████, derivante da Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie.
- | foglio 35 particella 1947 sub. 1 (catasto fabbricati), partita Bene comune non censibile, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1
Bene comune non censibile (Corsie garage)
- | foglio 48 particella 1552 sub. 1 (catasto fabbricati), partita Bene comune non censibile, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1
Bene comune non censibile (Corsie garage)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi principali: asilo nido, scuola elementare, scuola per l'infanzia, scuola media inferiore, biblioteca, centro sportivo, centro commerciale, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, musei, palestra, piscina, spazi verde, supermercato, cinema teatro; per il livello qualitativo dei singoli servizi fare riferimento allo schema del lotto 1

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 65 km	al di sotto della media	
autobus distante 0 km	al di sotto della media	
ferrovia distante 0 km	al di sotto della media	
superstrada distante 2 km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	buono	
luminosità:	buono	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	
servizi:	nella media	



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alloggio monofamiliare su due piani collegati da una scala interna (Duplex), oltre a locali di servizio al piano sottostrada, ricavato in Complesso edilizio pluripiano del tipo a schiera su linea curva a formare una sorta di Anfiteatro per residenze con ingresso individuale.

Delle Strutture:

fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
strutture verticali: costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
travi: costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
solai: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera (Tipo Bausta)		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
copertura: a falde costruita in c.a. e legno lamellare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in lamiera di rame con coibentazione in guaina bituminosa	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi interni: anta singola a battente realizzati in legno tamburato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pareti esterne: costruite in laterizio alveolare con coibentazione in a cassetta, il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione esterna: realizzata in elementi autobloccanti, cotto e prato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica monocottura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione interna: realizzata in parquet incollato. zona notte	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento. garage	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento interno: posto in bagno (2,10 m) realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento interno: posto in cucina (1,60 m) realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in alluminio. blindato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale: interna con rivestimento in monocottura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale: interna con rivestimento in parquet incollato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene

fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in pvc con recapito in collettore o rete comunale

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V

antincendio: estintori; l'accessibilità da parte dei Vigili del fuoco è buona. Zona garage

termico: centralizzato con alimentazione in teleriscaldamento (centrale di distribuzione collettiva) i diffusori sono in a piastra radiante a pavimento

gas: centralizzato con alimentazione a metano



nella media

nella media



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: UNI EN 15733:2011

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Garage (PS1)	50,00	x	50 %	=	25,00
Cantina / taverna (PS1)	20,00	x	60 %	=	12,00
Corte esclusiva ingresso (P.T.)	48,00	x	10 %	=	4,80
Corte esclusiva retro (P.T.)	37,00	x	10 %	=	3,70
Pranzo-soggiorno (P.T.)	60,00	x	100 %	=	60,00
Scala interna	6,00	x	100 %	=	6,00
Bagno (P.T.)	4,00	x	100 %	=	4,00
Camera 1 (P.1°)	17,00	x	100 %	=	17,00
Camera 2 (P.1°)	16,00	x	100 %	=	16,00
Camera 3 (P.1°)	16,00	x	100 %	=	16,00
Bagno (P.1°)	6,00	x	100 %	=	6,00
Disimpegno (P.1°)	5,00	x	100 %	=	5,00
Terrazzo (P.1°)	4,00	x	35 %	=	1,40
Chiostro (P.T.)	11,00	x	10 %	=	1,10
Totale:	300,00				178,00





PIANO PRIMO SOTTOSTRADA H=2.40



PIANO PRIMO H=2.80



PIANO TERRA H=2.80

VALUTAZIONI

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo; Monoparametrico in base al prezzo medio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 178,00 x 700,00 = **124.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 124.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 124.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In relazione alla tipologia di bene oggetto del pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, per la valutazione estimativa dell'immobile destinato a vendita giudiziaria, il suddetto sarà stimato secondo l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità. Per individuare il più probabile valore di mercato, in altre parole, quel valore derivante da libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare del comune di Marsciano e del locale comprensorio e della possibilità di trovare prezzi di mercato realizzatisi nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quello in oggetto, riteneva opportuno adottare il procedimento di stima sintetico comparativo. Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto era assunto il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale determinato in seguito al recepimento a livello nazionale della Norma europea UNI EN 15733/2011. Il criterio di misurazione adottato è composto dal criterio della "Superficie Esterna Lorda (SEL)" per le superfici principali e dal "Sistema Italiano di Misurazione (SIM)" per le superfici secondarie (ponderate). Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni altro elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o negativo sul valore del bene. In particolare si è tenuto conto del mediocre stato di manutenzione dell'appartamento soprattutto dovuto ai problemi di umidità e isolamento

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di



Perugia, ufficio tecnico di San Giustino, agenzie: Studio Immobiliare Giani Via Mazzini 6, Città di Castello; Agenzia immobiliare Cortesi, Piazza Municipio, 18 San Giustino; Now Immobiliare Real Estate Agency Via XX Settembre, 51, Sansepolcro AR, osservatori del mercato immobiliare OMI, Listino immobili della Camera di Commercio, Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Nomisma, Tecnoborsa, Il consulente immobiliare Sole 24ore, il Borsino immobiliare, ed inoltre: transazioni private, aste giudiziarie, precedenti perizie

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- | la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- | le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- | il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- | il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- | il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- | il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Villetta a schiera centrale	178,00	0,00	124.600,00	124.600,00
				124.600,00 €	124.600,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.400,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 122.200,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 18.330,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc **€. 933,53**

Riduzione per arrotondamento: **€. 936,47**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 102.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE 25/2021

LOTTO 15**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **Villetta a schiera centrale** a San Giustino (Pg) Via Niccolò Tornabuoni 7, della superficie commerciale di **178,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1°, ha un'altezza interna di SI: 2,40m, P.T: 2,80 m, P.1°: 2,80 m. Identificazione catastale:

- | foglio 35 particella 1947 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 449,32 euro, indirizzo catastale: Via Nicolò Tornabuoni n. SN , piano: S1-T-1, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- | foglio 35 particella 1950 sub. 1 (catasto fabbricati)
Particella graffata alla 1947 sub 4
- | foglio 35 particella 1953 (catasto fabbricati)
Particella graffata alla 1947 sub 4
- | foglio 35 particella 1969 (catasto fabbricati)
Particella graffata alla 1947 sub 4
- | foglio 35 particella 1950 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 47 mq, rendita 97,09 euro, indirizzo catastale: Via Nicolò Tornabuoni n. SN, piano: S1, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie.
- | foglio 48 particella 1555 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita 116,20 euro, indirizzo catastale: Via Nicolò Tornabuoni n. SN, piano: S1-T-1, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie.
- | foglio 48 particella 1559 (catasto fabbricati)
Particella graffata alla 1555
- | foglio 35 particella 1947 sub. 1 (catasto fabbricati), partita Bene comune non censibile, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1
Coerenze: Bene comune non censibile (Corsie garage)
- | foglio 48 particella 1552 sub. 1 (catasto fabbricati), partita Bene comune non censibile, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn
Bene comune non censibile (Corsie garage)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	178,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **117.970,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **99.000,00**
Data della valutazione: **13/03/2022**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] e [REDACTED] con contratto di affitto tipo 4 + 4, stipulato il 01/07/2020, con scadenza il 30/06/2024, registrato il 01/07/2020 a Città di Castello ai nn. 9763 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 6000/anno

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/06/2007 a firma di Notaio Marco Fanfani ai nn. 23720/6700 di repertorio, registrata il 11/06/2007 a Perugia ai nn. 1163/1T, iscritta il 12/06/2007 a Perugia ai nn. 5287 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 2.000.000,00.
Importo capitale: 1.000.000,00.
Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/01/2008 a firma di Notaio Marco Fanfani ai nn. 25274/7542 di repertorio, iscritta il 11/01/2008 a Perugia ai nn. 251 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 13.200.000,00.
Importo capitale: 6.600.000,00.

In rettifica di formalità trascritta a Perugia il 19/07/2006 al n5708 del Reg. Part. (Ipoteca a garanzia di mutuo fondiario). Sono presenti in relazione alla formalità Annotazioni di restrizione di beni (n. 1999 del 19/03/2008, n. 5733 del 20/10/2008, n.712 del 16/02/2009, n. 2512 del 16/12/2014, n. 3231 del 24/08/2018), di riduzione di somma (n. 711 del 16/02/2009), di erogazione a saldo (n.714 del 16/02/2009), frazionamento in quota (n.713 del 16/02/2009, n.3994 del 13/12/2016), annotazione ad iscrizione surrogazione in quota (n. .2096 del 10/09/2015, n. 1957 del 29/05/2019)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/08/2008 a firma di Tribunale civile Arezzo ai nn. 1354/2008 di repertorio, iscritta il 07/08/2008 a Perugia ai nn. 5381 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 600.000,00.



Importo capitale: 410.416,26.

Sono presenti a margine della formalità Annotazioni di cessione dell'ipoteca (n. 1249 del 28/03/2013) e di restrizioni di beni (n. 16 del 09/01/2014, n. 410 del 19/02/2014, n. 3375 del 20/10/2016, n. 206 del 18/01/2018, n. 1354 del 10/04/2018, n. 5063 del 11/12/2020).

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 26/11/2014 a firma di T.a.r. dell'Umbria- Perugia ai nn. 81 di repertorio, iscritta il 03/12/2015 a Perugia ai nn. 4054 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 74.000,00.

Importo capitale: 37.342,00

ipoteca **convenzionale**, stipulata il 13/03/2018 a firma di [REDACTED] ai nn. 11085/9718 di repertorio, iscritta il 14/03/2018 a Perugia ai nn. 939 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] derivante da [REDACTED]

Importo ipoteca: 547.549,98.

Importo capitale: 273.774,99.

Annotazione di restrizione beni del 28/03/2018 n. 1157 del Reg. Part.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/03/2021 a firma di Ufficiale giudiziario di Perugia ai nn. 694 di repertorio, trascritta il 29/03/2021 a Perugia ai nn. 6011 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da atto di precetto.

In rettifica a precedente pignoramento notificato il 01/02/2021

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 360,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 765,04
Millesimi condominiali	28,39

ono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Tutte le unità immobiliari sono collegate all'impianto di Cogenerazione della ditta Gregori S.r.l. che permette la distribuzione di tutte le necessarie reti tecnologiche (elettrica, idrica, termo-idraulica, gassosa) nel complesso residenziale
Ulteriori avvertenze:

Nonostante l'edificio sia di recente realizzazione sono stati riscontrati alcuni problemi di manutenzione comuni alla maggior parte delle singole unità immobiliari: Infiltrazioni d'acqua dal tetto, risalita di umidità dalle fondamenta, perdite nel deflusso fognario; le conseguenze più evidenti sono lo scollamento di piastrelle nei terrazzi, scrostamenti nell'intonaco, formazione di muffe sui muri. Il costo della fornitura dei vari servizi offerti dall'impianto di cogenerazione attivo è considerato dai condomini troppo elevato e sono in corso le operazioni per il passaggio ad altre modalità di approvvigionamento

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di modifica di



86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancato aggiornamento dell'intestazione catastale [REDACTED]

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Comunicazione all'Agenzia delle Entrate

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

Questa situazione è riferita solamente a Particelle del foglio 35

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è presente il Certificato di Agibilità. Data la struttura del fabbricato in cemento armato è necessario presentare il collaudo statico; gli impianti tecnici devono essere sottoposti a collaudo per la redazione dell'attestato di conformità (normativa di riferimento: legge n. 69/2013)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- | Diritti di segreteria, Sopralluoghi VV.FF., Relazione del tecnico e Conformità degli impianti per un importo di circa 3500 euro per singola palazzina (diviso per le 25 unità immobiliari complessive): €.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi

Questa situazione è riferita solamente a Palazzina B, C, D.

Dalla sommaria verifica che in sede di sopralluogo il sottoscritto CTU può rilevare, gli impianti possono ritenersi utilizzabili previa adeguata manutenzione e di una generale verifica di conformità

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SAN GIUSTINO VIA NICCOLÒ TORNABUONI 7

VILLETTA A SCHIERA CENTRALE

DI CUI AL PUNTO A

Villetta a schiera centrale a San Giustino (Pg) Via Niccolò Tornabuoni 7, della superficie commerciale di **178,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED]) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1°, ha un'altezza interna di S1: 2,40m, P.T: 2,80 m, P.1°: 2,80 m. Identificazione catastale:

- | foglio 35 particella 1947 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 449,32 euro, indirizzo catastale: Via Nicolò Tornabuoni n. SN , piano: S1-T-1, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- | foglio 35 particella 1950 sub. 1 (catasto fabbricati)
Particella graffata alla 1947 sub 4



- | foglio 35 particella 1953 (catasto fabbricati)
Particella graffata alla 1947 sub 4
- | foglio 35 particella 1969 (catasto fabbricati)
Particella graffata alla 1947 sub 4
- | foglio 35 particella 1950 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 47 mq, rendita 97,09 euro, indirizzo catastale: Via Nicolò Tornabuoni n. SN , piano: S1, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie.
- | foglio 48 particella 1555 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita 116,20 euro, indirizzo catastale: Via Nicolò Tornabuoni n. SN , piano: S1-T-1, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie.
- | foglio 48 particella 1559 (catasto fabbricati)
Particella graffata alla 1555
- | foglio 35 particella 1947 sub. 1 (catasto fabbricati), partita Bene comune non censibile, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1
Coerenze: Bene comune non censibile (Corsie garage)
- | foglio 48 particella 1552 sub. 1 (catasto fabbricati), partita Bene comune non censibile , indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn
Bene comune non censibile (Corsie garage)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi principali: asilo nido, scuola elementare, scuola per l'infanzia, scuola media inferiore, biblioteca, centro sportivo, centro commerciale, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, musei, palestra, piscina, spazi verde, supermercato, cinema teatro; per il livello qualitativo dei singoli servizi fare riferimento allo schema del lotto 1

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 65 km	al di sotto della media	
autobus distante 0 km	al di sotto della media	
ferrovia distante 0 km	al di sotto della media	
superstrada distante 2 km	al di sotto della media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	buono	
luminosità:	al di sopra della media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	
servizi:	nella media	



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alloggio monofamiliare su due piani collegati da una scala interna (Duplex), oltre a locali di servizio al piano sottostrada, ricavato in Complesso edilizio pluripiano del tipo a schiera su linea curva a formare una sorta di Anfiteatro per residenze con ingresso individuale.

Delle Strutture:

fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
strutture verticali: costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
travi: costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
solai: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera (Tipo Bausta)		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
copertura: a falde costruita in c.a. e legno lamellare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in lamiera di rame con coibentazione in guaina bituminosa	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi interni: anta singola a battente realizzati in legno tamburato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pareti esterne: costruite in laterizio alveolare con coibentazione in a cassetta , il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione esterna: realizzata in elementi autobloccanti, cotto e prato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica monocottura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione interna: realizzata in parquet incollato. zona notte	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento. garage	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento interno: posto in bagno (2,10 m) realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento interno: posto in cucina (1,60 m) realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in alluminio. blindato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale: interna con rivestimento in monocottura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale: interna con rivestimento in parquet incollato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene

fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in pvc con recapito in collettore o rete comunale

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V

antincendio: estintori; l'accessibilità da parte dei Vigili del fuoco è buona. Zona garage

termico: centralizzato con alimentazione in teleriscaldamento (centrale di distribuzione collettiva) i diffusori sono in a piastra radiante a pavimento

gas: centralizzato con alimentazione a metano



nella media



nella media



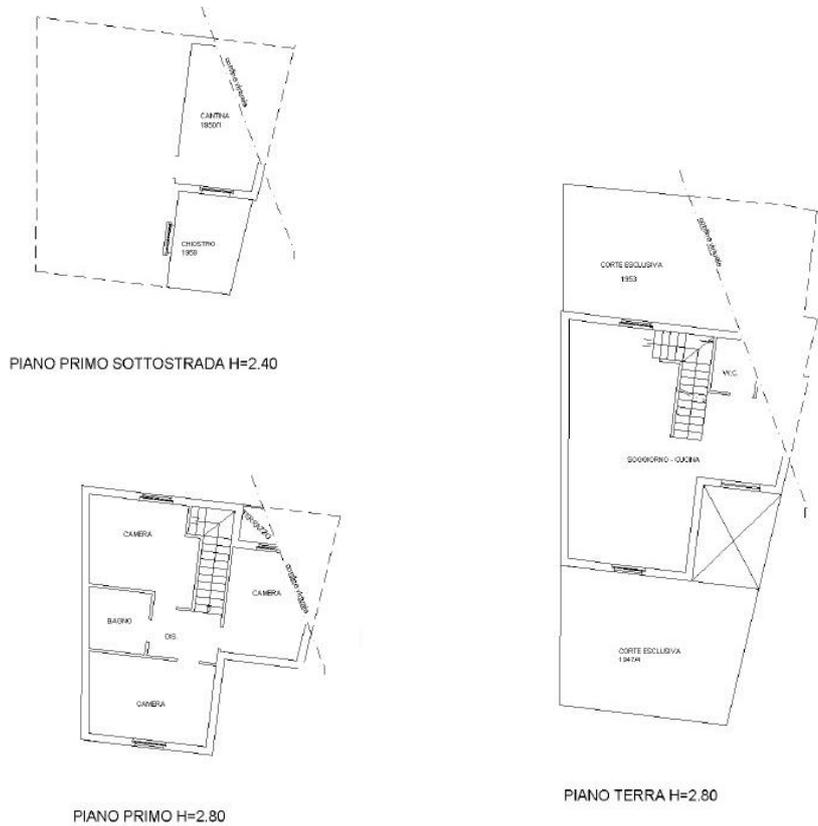
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: UNI EN 15733:2011

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Garage (PS1)	50,00	x	50 %	=	25,00
Cantina / taverna (PS1)	20,00	x	60 %	=	12,00
Chiostro	11,00	x	10 %	=	1,10
Corte esclusiva (P.T.)	48,00	x	10 %	=	4,80
Corte esclusiva retro (P.T.)	37,00	x	10 %	=	3,70
Pranzo-soggiorno (P.T.)	60,00	x	100 %	=	60,00
Scala interna	6,00	x	100 %	=	6,00
Bagno (P.T.)	4,00	x	100 %	=	4,00
Camera 1 (P.1°)	17,00	x	100 %	=	17,00
Camera 2 (P.1°)	16,00	x	100 %	=	16,00
Camera 3 (P.1°)	16,00	x	100 %	=	16,00
Bagno (P.1°)	6,00	x	100 %	=	6,00
Disimpegno (P.1°)	5,00	x	100 %	=	5,00
Terrazzo (P.1°)	4,00	x	35 %	=	1,40
Totale:	300,00				178,00



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo; Monoparametrico in base al prezzo medio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 178,00 x 700,00 = **124.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 124.600,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 124.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In relazione alla tipologia di bene oggetto del pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, per la valutazione estimativa dell'immobile destinato a vendita giudiziaria, il suddetto sarà stimato secondo l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità. Per individuare il più probabile valore di mercato, in altre parole, quel valore derivante da libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare del comune di San Giustino e del locale comprensorio e della possibilità di trovare prezzi di mercato realizzati nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quello in oggetto, riteneva opportuno adottare il procedimento di stima sintetico comparativo. Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto era assunto il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale determinata in seguito al recepimento a livello nazionale della Norma europea UNI EN 15733/2011. Il criterio di misurazione adottato è composto dal criterio della "Superficie Esterna Lorda (SEL)" per le superfici principali e dal "Sistema Italiano di Misurazione (SIM)" per le superfici secondarie (ponderate). Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni altro elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o negativo sul valore del bene. In particolare si è tenuto conto del mediocre stato di manutenzione dell'appartamento soprattutto dovuto ai problemi di umidità e isolamento.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di San Giustino, agenzie: Studio Immobiliare Giani Via Mazzini 6, Città di



Castello; Agenzia immobiliare Cortesi, Piazza Municipio, 18 San Giustino; Now Immobiliare Real Estate Agency Via XX Settembre, 51, Sansepolcro AR, osservatori del mercato immobiliare OMI, Listino immobili della Camera di Commercio, Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Nomisma, Tecnoborsa, Il consulente immobiliare Sole 24ore, il Borsino immobiliare, ed inoltre: transazioni private, aste giudiziarie, precedenti perizie

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- | la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- | le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- | il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- | il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- | il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- | il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Villetta a schiera centrale	178,00	0,00	124.600,00	124.600,00
				124.600,00 €	124.600,00 €

Riduzione del 5 % per lo stato di occupazione:	€. 6.230,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 400,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 117.970,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 17.695,50
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc	€. 765,04
Riduzione per arrotondamento:	€. 509,46
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 99.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE 25/2021

LOTTO 16

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Villetta a schiera laterale** a San Giustino (Pg) Via Nicolò Tornabuoni 5, della superficie commerciale di **178,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Villetta a schiera in Palazzina D

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1°, ha un'altezza interna di S1: 2,40m, P.T: 2,80 m, P.1°: 2,80 m. Identificazione catastale:

- 1 foglio 48 particella 1566 (catasto fabbricati)
Particella graffata alla 1552 sub 2
- 1 foglio 48 particella 1553 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 45 mq, rendita 92,96 euro, indirizzo catastale: Via Nicolò Tornabuoni n. SN , piano: S1, intestato a [REDACTED] , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- 1 foglio 48 particella 1552 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 619,75 euro, indirizzo catastale: Via Nicolò Tornabuoni n. SN, piano: S1-T-1, intestato a [REDACTED] , derivante da Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie.
- 1 foglio 48 particella 1553 sub. 1 (catasto fabbricati)
Particella graffata alla 1552 sub 2
- 1 foglio 35 particella 1954 (catasto fabbricati)
Particella graffata alla 1947 sub 5
- 1 foglio 35 particella 1956 sub. 1 (catasto fabbricati)
Particella graffata alla 1947 sub 5
- 1 foglio 35 particella 1957 sub. 1 (catasto fabbricati)
Particella graffata alla 1947 sub 5
- 1 foglio 35 particella 1956 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 1 mq, rendita 2,07 euro, indirizzo catastale: Via Nicolò Tornabuoni n. SN , piano: S1, intestato a [REDACTED] , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- 1 foglio 35 particella 1947 sub. 1 (catasto fabbricati), partita Bene comune non censibile, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1
Bene comune non censibile (Corsie garage)
- 1 foglio 48 particella 1552 sub. 1 (catasto fabbricati), partita Bene comune non censibile, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1
Bene comune non censibile (Corsie garage)
- 1 foglio 35 particella 1947 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita 81,34 euro, indirizzo catastale: Via Nicolò Tornabuoni n. SN, piano: S1-T-1, intestato a [REDACTED] , derivante da Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie.
- 1 foglio 48 particella 1562 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1, intestato a [REDACTED] , derivante da (Altre)



del 17/10/2007 protocollo n. PG0502393 in atti dal 17/10/2007 CHIOSTRO (n. 5668.1/2007)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	178,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 117.970,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 99.000,00
Data della valutazione:	13/03/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 4 + 4, stipulato il 29/10/2018, con scadenza il 31/12/2023, registrato il 29/10/2018 a Città di Castello ai nn. 1440 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 6000 / anno

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/06/2007 a firma di Notaio Marco Fanfani ai nn. 23720/6700 di repertorio, registrata il 11/06/2007 a Perugia ai nn. 1163/1T, iscritta il 12/06/2007 a Perugia ai nn. 5287 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 2.000.000,00.
Importo capitale: 1.000.000,00.
Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/01/2008 a firma di Notaio Marco Fanfani ai nn. 25274/7542 di repertorio, iscritta il 11/01/2008 a Perugia ai nn. 251 del Reg. Part., a favore di [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 13.200.000,00.



Importo capitale: 6.600.000,00.

In rettifica di formalità trascritta a Perugia il 19/07/2006 al n5708 del Reg. Part. (Ipoteca a garanzia di mutuo fondiario). Sono presenti in relazione alla formalità Annotazioni di restrizione di beni (n. 1999 del 19/03/2008, n. 5733 del 20/10/2008, n.712 del 16/02/2009, n. 2512 del 16/12/2014, n. 3231 del 24/08/2018), di riduzione di somma (n. 711 del 16/02/2009), di erogazione a saldo (n.714 del 16/02/2009), frazionamento in quota (n.713 del 16/02/2009, n.3994 del 13/12/2016), annotazione ad iscrizione surrogazione in quota (n. .2096 del 10/09/2015, n. 1957 del 29/05/2019)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/08/2008 a firma di Tribunale civile Arezzo ai nn. 1354/2008 di repertorio, iscritta il 07/08/2008 a Perugia ai nn. 5381 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 600.000,00.

Importo capitale: 410.416,26.

Sono presenti a margine della formalità Annotazioni di cessione dell'ipoteca (n. 1249 del 28/03/2013) e di restrizioni di beni (n. 16 del 09/01/2014, n. 410 del 19/02/2014, n. 3375 del 20/10/2016, n. 206 del 18/01/2018, n. 1354 del 10/04/2018, n. 5063 del 11/12/2020).

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 26/11/2014 a firma di T.a.r. dell'Umbria- Perugia ai nn. 81 di repertorio, iscritta il 03/12/2015 a Perugia ai nn. 4054 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 74.000,00.

Importo capitale: 37.342,00

ipoteca **convenzionale**, stipulata il 13/03/2018 a firma di [REDACTED] ai nn. 11085/9718 di repertorio, iscritta il 14/03/2018 a Perugia ai nn. 939 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] derivante da [REDACTED]

Importo ipoteca: 547.549,98.

Importo capitale: 273.774,99.

Annotazione di restrizione beni del 28/03/2018 n. 1157 del Reg. Part.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/03/2021 a firma di Ufficiale giudiziario di Perugia ai nn. 694 di repertorio, trascritta il 29/03/2021 a Perugia ai nn. 6011 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da atto di precetto.

In rettifica a precedente pignoramento notificato il 01/02/2021

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 360,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.081,57
Millesimi condominiali	28,18

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Tutte le unità immobiliari sono collegate all'impianto di Cogenerazione della ditta Gregori S.r.l. che permette la distribuzione di tutte le necessarie reti tecnologiche (elettrica, idrica, termo-idraulica, gassosa) nel complesso residenziale
Ulteriori avvertenze:

Nonostante l'edificio sia di recente realizzazione sono stati riscontrati alcuni problemi di manutenzione comuni alla maggior parte delle singole unità immobiliari: Infiltrazioni d'acqua dal tetto, risalita di umidità dalle fondamenta, perdite nel deflusso fognario; le conseguenze più evidenti sono lo scollamento di piastrelle nei terrazzi, scrostamenti nell'intonaco, formazione di muffe sui muri. Il



Denuncia di Inizio Attività N. 165_2008, intestata a [REDACTED], per lavori di Variante in corso d'opera -Fabbricato residenziale Plurifamiliare D, presentata il 10/06/2008 con il n. 8783 di protocollo, rilasciata il 27/08/2008 con il n. 165 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Palazzina D

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. nr. 106 del 17/02/2002, l'immobile ricade in zona PN 12 - Progetto norma 12. Norme tecniche di attuazione ed indici: Ambito R3: "Città degli interventi unitari". Detti ambiti equivalgono alle zone omogenee "C" di cui al DI 1444/68. In tali zone sono ammessi gli interventi previsti dai Progetti norma richiamati ai successivi art. 83 , 84 , 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è presente il Certificato di Agibilità. Data la struttura del fabbricato in cemento armato è necessario presentare il collaudo statico; gli impianti tecnici devono essere sottoposti a collaudo per la redazione dell'attestato di conformità (normativa di riferimento: legge n. 69/2013)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- ▮ Diritti di segreteria, Sopralluoghi VV.FF., Relazione del tecnico e Conformità degli impianti per un importo di circa 3500 euro per singola palazzina (diviso per le 25 unità immobiliari complessive): €.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi

Questa situazione è riferita solamente a Palazzina B, C, D.

Dalla sommaria verifica che in sede di sopralluogo il sottoscritto CTU può rilevare, gli impianti possono ritenersi utilizzabili previa adeguata manutenzione e di una generale verifica di conformità

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SAN GIUSTINO VIA NICOLÒ TORNABUONI 5

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

Villetta a schiera laterale a San Giustino (Pg) Via Nicolò Tornabuoni 5, della superficie commerciale di **178,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])
Villetta a schiera in Palazzina D

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1°, ha un'altezza interna di S1: 2,40m, P.T: 2,80 m, P.1°: 2,80 m. Identificazione catastale:



- 1 foglio 48 particella 1566 (catasto fabbricati)
Particella graffata alla 1552 sub 2
- 1 foglio 48 particella 1553 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 45 mq, rendita 92,96 euro, indirizzo catastale: Via Nicolò Tornabuoni n. SN , piano: S1, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- 1 foglio 48 particella 1552 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 619,75 euro, indirizzo catastale: Via Nicolò Tornabuoni n. SN, piano: S1-T-1, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie.
- 1 foglio 48 particella 1553 sub. 1 (catasto fabbricati)
Particella graffata alla 1552 sub 2
- 1 foglio 35 particella 1954 (catasto fabbricati)
Particella graffata alla 1947 sub 5
- 1 foglio 35 particella 1956 sub. 1 (catasto fabbricati)
Particella graffata alla 1947 sub 5
- 1 foglio 35 particella 1957 sub. 1 (catasto fabbricati)
Particella graffata alla 1947 sub 5

- 1 foglio 35 particella 1956 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 1 mq, rendita 2,07 euro, indirizzo catastale: Via Nicolò Tornabuoni n. SN , piano: S1, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- 1 foglio 35 particella 1947 sub. 1 (catasto fabbricati), partita Bene comune non censibile, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1
Bene comune non censibile (Corsie garage)
- 1 foglio 48 particella 1552 sub. 1 (catasto fabbricati), partita Bene comune non censibile, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1
Bene comune non censibile (Corsie garage)
- 1 foglio 35 particella 1947 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita 81,34 euro, indirizzo catastale: Via Nicolò Tornabuoni n. SN, piano: S1-T-1, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie.
- 1 foglio 48 particella 1562 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1, intestato a [REDACTED], derivante da (Altre) del 17/10/2007 protocollo n. PG0502393 in atti dal 17/10/2007 CHIOSTRO (n. 5668.1/2007)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi principali: asilo nido, scuola elementare, scuola per l'infanzia, scuola media inferiore, biblioteca, centro sportivo, centro commerciale, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, musei, palestra, piscina, spazi verde, supermercato, cinema teatro; per il livello qualitativo dei singoli servizi fare riferimento allo schema del lotto 1

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 65 km

al di sotto della media

autobus distante 0 km

al di sotto della media



ferrovia distante 0 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alloggio monofamiliare su due piani collegati da una scala interna (Duplex), oltre a locali di servizio al piano sottostada, ricavato in Complesso edilizio pluripiano del tipo a schiera su linea curva a formare una sorta di Anfiteatro per residenze con ingresso individuale.

Delle Strutture:

fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
strutture verticali: costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
travi: costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
solai: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera (Tipo Bausta)		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
copertura: a falde costruita in c.a. e legno lamellare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in lamiera di rame con coibentazione in guaina bituminosa	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi interni: anta singola a battente realizzati in legno tamburato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pareti esterne: costruite in laterizio alveolare con coibentazione in a cassetta , il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione esterna: realizzata in elementi autobloccanti, cotto e prato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica monocottura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione interna: realizzata in parquet incollato. zona notte	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento. garage	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



rivestimento interno: posto in bagno (2,10 m) realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento interno: posto in cucina (1,60 m) realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in alluminio. blindato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale: interna con rivestimento in monocottura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale: interna con rivestimento in parquet incollato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in pvc con recapito in collettore o rete comunale		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
antincendio: estintori; l'accessibilità da parte dei Vigili del fuoco è buona. Zona garage	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
termico: centralizzato con alimentazione in teleriscaldamento (centrale di distribuzione collettiva) i diffusori sono in a piastra radiante a pavimento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
gas: centralizzato con alimentazione a metano		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: UNI EN 15733:2011

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage (PS1)	50,00	x	50 %	=	25,00
Cantina/taverna (PS1)	20,00	x	60 %	=	12,00
Chiostrò (PS1)	11,00	x	10 %	=	1,10
Corte esclusiva (P.T.)	48,00	x	10 %	=	4,80
Corte esclusiva retro (P.T.)	37,00	x	10 %	=	3,70
Pranzo-soggiorno (P.T.)	60,00	x	100 %	=	60,00
Scala interna	6,00	x	100 %	=	6,00
Bagno (P.T.)	4,00	x	100 %	=	4,00
Camera 1 (P.1°)	17,00	x	100 %	=	17,00
Camera 2 (P.1°)	16,00	x	100 %	=	16,00
Camera 3 (P.1°)	16,00	x	100 %	=	16,00



Bagno (P.1°)	6,00	x	100 %	=	6,00
Disimpegno (P.1°)	5,00	x	100 %	=	5,00
Terrazzo (P. 1°)	4,00	x	35 %	=	1,40
Totale:	300,00				178,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

PIANO PRIMO H=2.80

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 178,00 x 700,00 = **124.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 124.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 124.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In relazione alla tipologia di bene oggetto del pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, per la valutazione estimativa dell'immobile destinato a vendita giudiziaria, il suddetto sarà stimato secondo l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità. Per individuare il più probabile valore di mercato, in altre parole, quel valore derivante da libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare del comune di San Giustino e del locale comprensorio e della possibilità di trovare prezzi di mercato realizzati nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quello in oggetto, riteneva opportuno adottare il procedimento di stima sintetico comparativo. Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto era assunto il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale determinato in seguito al recepimento a livello nazionale della Norma europea UNI EN 15733/2011. Il criterio di



misurazione adottato è composto dal criterio della "Superficie Esterna Lorda (SEL)" per le superfici principali e dal "Sistema Italiano di Misurazione (SIM)" per le superfici secondarie (ponderate). Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni altro elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o negativo sul valore del bene. In particolare si è tenuto conto del mediocre stato di manutenzione dell'appartamento soprattutto dovuto ai problemi di umidità e isolamento.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di San Giustino, agenzie: Studio Immobiliare Giani Via Mazzini 6, Città di Castello; Agenzia immobiliare Cortesi, Piazza Municipio, 18 San Giustino; Now Immobiliare Real Estate Agency Via XX Settembre, 51, Sansepolcro AR, osservatori del mercato immobiliare OMI, Listino immobili della Camera di Commercio, Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Nomisma, Tecnoborsa, Il consulente immobiliare Sole 24ore, il Borsino immobiliare, osservatori del mercato immobiliare, ed inoltre: transazioni private, aste giudiziarie, precedenti perizie

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- | la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- | le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- | il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- | il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- | il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- | il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Villetta a schiera laterale	178,00	0,00	124.600,00	124.600,00
				124.600,00 €	124.600,00 €

Riduzione del 5 % per lo stato di occupazione:	€. 6.230,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 400,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 117.970,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 17.695,50
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00



Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc	€. 1.081,57
Riduzione per arrotondamento:	€. 192,93
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 99.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE 25/2021

LOTTO 17**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **Villetta a schiera laterale** a San Giustino (Pg) Via Nicolò Tornabuoni 3, della superficie commerciale di **178,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Villetta a schiera in Palazzina D

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1°, ha un'altezza interna di S1: 2,40m, P.T: 2,80 m, P.1°: 2,80 m. Identificazione catastale:

- | foglio 48 particella 1552 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 619,75 euro, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1-T-1, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- | foglio 48 particella 1554 (catasto fabbricati)
Particella graffata alla 1552 sub 4
- | foglio 48 particella 1573 (catasto fabbricati)
Particella graffata alla 1552 sub 4
- | foglio 48 particella 1583 (catasto fabbricati)
Particella graffata alla 1552 sub 4
- | foglio 48 particella 1554 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 50 mq, rendita 103,29 euro, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie.
- | foglio 35 particella 1947 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da Costituzione del 31/08/2007 protocollo n. PG0441824 in atti dal 31/08/2007 (n. 4723.1/2007)
- | foglio 35 particella 1947 sub. 1 (catasto fabbricati), partita Bene comune non censibile, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1
Bene comune non censibile (Corsie garage)
- | foglio 48 particella 1552 sub. 1 (catasto fabbricati), partita Bene comune non censibile, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1
Bene comune non censibile (Corsie garage)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	178,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 117.970,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 99.000,00
Data della valutazione: 13/03/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 4 + 4, stipulato il 25/10/2018, con scadenza il 31/10/2022, registrato il 06/11/2018 a Città di Castello ai nn. 1478 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 6000/anno

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **convenzionale**, stipulata il 13/03/2018 a firma di [REDACTED] ai nn. 11085/9718 di repertorio, iscritta il 14/03/2018 a Perugia ai nn. 939 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] derivante da [REDACTED]

Importo ipoteca: 547.549,98.

Importo capitale: 273.774,99.

Annotazione di restrizione beni del 28/03/2018 n. 1157 del Reg. Part.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/08/2008 a firma di Tribunale civile Arezzo ai nn. 1354/2008 di repertorio, iscritta il 07/08/2008 a Perugia ai nn. 5381 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 600.000,00.

Importo capitale: 410.416,26.

Sono presenti a margine della formalità Annotazioni di cessione dell'ipoteca (n. 1249 del 28/03/2013) e di restrizioni di beni (n. 16 del 09/01/2014, n. 410 del 19/02/2014, n. 3375 del 20/10/2016, n. 206 del 18/01/2018, n. 1354 del 10/04/2018, n. 5063 del 11/12/2020).

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 26/11/2014 a firma di T.a.r. dell'Umbria- Perugia ai nn. 81 di repertorio, iscritta il 03/12/2015 a Perugia ai nn. 4054 del Reg. Part., a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 74.000,00.

Importo capitale: 37.342,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/06/2007 a firma di Notaio Marco Fanfani ai nn. 23720/6700 di repertorio, registrata il 11/06/2007 a Perugia ai nn. 1163/1T, iscritta il 12/06/2007 a Perugia ai nn. 5287 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] derivante da [REDACTED]



concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 2.000.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/01/2008 a firma di Notaio Marco Fanfani ai nn. 25274/7542 di repertorio, iscritta il 11/01/2008 a Perugia ai nn. 251 del Reg. Part., a favore di [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 13.200.000,00.

Importo capitale: 6.600.000,00.

In rettifica di formalità trascritta a Perugia il 19/07/2006 al n5708 del Reg. Part. (Ipoteca a garanzia di mutuo fondiario). Sono presenti in relazione alla formalità Annotazioni di restrizione di beni (n. 1999 del 19/03/2008, n. 5733 del 20/10/2008, n.712 del 16/02/2009, n. 2512 del 16/12/2014, n. 3231 del 24/08/2018), di riduzione di somma (n. 711 del 16/02/2009), di erogazione a saldo (n.714 del 16/02/2009), frazionamento in quota (n.713 del 16/02/2009, n.3994 del 13/12/2016), annotazione ad iscrizione surrogazione in quota (n. .2096 del 10/09/2015, n. 1957 del 29/05/2019)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/03/2021 a firma di Ufficiale giudiziario di Perugia ai nn. 694 di repertorio, trascritta il 29/03/2021 a Perugia ai nn. 6011 del Reg. Part., a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da atto di precetto.

In rettifica a precedente pignoramento notificato il 01/02/2021

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 360,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 913,43
Millesimi condominiali	28,09

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Tutte le unità immobiliari sono collegate all'impianto di Cogenerazione della ditta Gregori S.r.l. che permette la distribuzione di tutte le necessarie reti tecnologiche (elettrica, idrica, termo-idraulica, gassosa) nel complesso residenziale
Ulteriori avvertenze:

Nonostante l'edificio sia di recente realizzazione sono stati riscontrati alcuni problemi di manutenzione comuni alla maggior parte delle singole unità immobiliari: Infiltrazioni d'acqua dal tetto, risalita di umidità dalle fondamenta, perdite nel deflusso fognario; le conseguenze più evidenti sono lo scollamento di piastrelle nei terrazzi, scrostamenti nell'intonaco, formazione di muffe sui muri. Il costo della fornitura dei vari servizi offerti dall'impianto di cogenerazione attivo è considerato dai condomini troppo elevato e sono in corso le operazioni per il passaggio ad altre modalità di approvvigionamento.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di modifica di denominazione sociale (dal 29/01/2010), con atto stipulato il 29/01/2010 a firma di Notaio Gambacorta ai nn. 103258/17205 di repertorio, registrato il 02/02/2010 a Sansepolcro ai nn. 94/1T.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è presente il Certificato di Agibilità. Data la struttura del fabbricato in cemento armato è necessario presentare il collaudo statico; gli impianti tecnici devono essere sottoposti a collaudo per la redazione dell'attestato di conformità (normativa di riferimento: legge n. 69/2013)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- 1 Diritti di segreteria, Sopralluoghi VV.FF., Relazione del tecnico e Conformità degli impianti per un importo di circa 3500 euro per singola palazzina (diviso per le 25 unità immobiliari complessive): €.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi

Questa situazione è riferita solamente a Palazzina B, C, D.

Dalla sommaria verifica che in sede di sopralluogo il sottoscritto CTU può rilevare, gli impianti possono ritenersi utilizzabili previa adeguata manutenzione e di una generale verifica di conformità

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAN GIUSTINO VIA NICOLÒ TORNABUONI 3

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

Villetta a schiera laterale a San Giustino (Pg) Via Nicolò Tornabuoni 3, della superficie commerciale di **178,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDAZIONE] Villetta a schiera in Palazzina D

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1°, ha un'altezza interna di S1: 2,40m, P.T: 2,80 m, P.1°: 2,80 m. Identificazione catastale:

- 1 foglio 48 particella 1552 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 619,75 euro, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1-T-1, intestato a [REDAZIONE], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- 1 foglio 48 particella 1554 (catasto fabbricati)
Particella graffata alla 1552 sub 4
- 1 foglio 48 particella 1573 (catasto fabbricati)
Particella graffata alla 1552 sub 4
- 1 foglio 48 particella 1583 (catasto fabbricati)
Particella graffata alla 1552 sub 4
- 1 foglio 48 particella 1554 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 50 mq, rendita 103,29 euro, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1, intestato a [REDAZIONE], derivante da Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie.
- 1 foglio 35 particella 1947 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: T, intestato a [REDAZIONE], derivante da



Costituzione del 31/08/2007 protocollo n. PG0441824 in atti dal 31/08/2007 (n. 4723.1/2007)

- | foglio 35 particella 1947 sub. 1 (catasto fabbricati), partita Bene comune non censibile, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1
Bene comune non censibile (Corsie garage)
- | foglio 48 particella 1552 sub. 1 (catasto fabbricati), partita Bene comune non censibile, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1
Bene comune non censibile (Corsie garage)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi principali: asilo nido, scuola elementare, scuola per l'infanzia, scuola media inferiore, biblioteca, centro sportivo, centro commerciale, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, musei, palestra, piscina, spazi verde, supermercato, cinema teatro; per il livello qualitativo dei singoli servizi fare riferimento allo schema del lotto 1

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 65 km	al di sotto della media	
autobus distante 0 km	al di sotto della media	
ferrovia distante 0 km	al di sotto della media	
superstrada distante 2 km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	al di sopra della media	
luminosità:	al di sopra della media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alloggio monofamiliare su due piani collegati da una scala interna (Duplex), oltre a locali di servizio al piano sottostrada, ricavato in Complesso edilizio pluripiano del tipo a schiera su linea curva a formare una sorta di Anfiteatro per residenze con ingresso individuale.

Delle Strutture:

fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato		
strutture verticali: costruite in cemento armato	nella media	
travi: costruite in cemento armato	nella media	
solai: solaio misto con travetti prefabbricati		



precompressi e completamento in opera (Tipo Bausta)

copertura: a falde costruita in c.a. e legno lamellare nella media 

scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato nella media 

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in lamiera di rame con coibentazione in guaina bituminosa al di sotto della media 

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio buono 

infissi interni: anta singola a battente realizzati in legno tamburato buono 

pareti esterne: costruite in laterizio alveolare con coibentazione in a cassetta, il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in elementi autobloccanti, cotto e prato nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica monocottura. bagno nella media 

pavimentazione interna: realizzata in parquet incollato. zona giorno e notte nella media 

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento. garage nella media 

rivestimento interno: posto in bagno (2,10 m) realizzato in piastrelle di ceramica nella media 

rivestimento interno: posto in cucina (1,60 m) realizzato in piastrelle di ceramica nella media 

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in alluminio. blindato buono 

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento nella media 

scale: interna con rivestimento in monocottura nella media 

scale: interna con rivestimento in parquet incollato nella media 

Degli Impianti:

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene 

fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in pvc con recapito in collettore o rete comunale 

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V 

antincendio: estintori; l'accessibilità da parte dei Vigili del fuoco è buona. Zona garage nella media 

termico: centralizzato con alimentazione in teleriscaldamento (centrale di distribuzione collettiva) i diffusori sono in a piastra radiante a pavimento nella media 



gas: centralizzato con alimentazione a metano

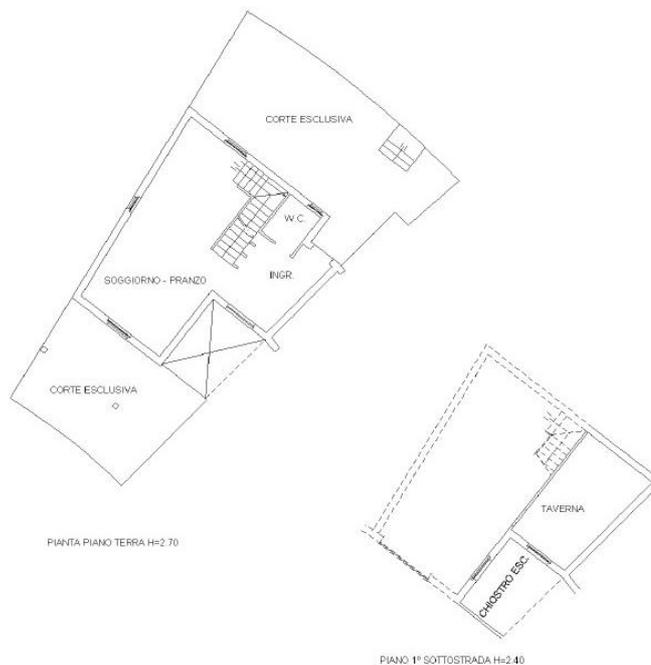


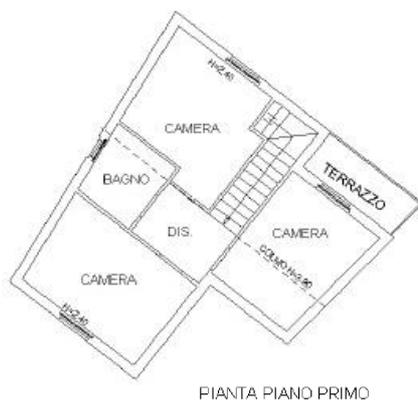
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

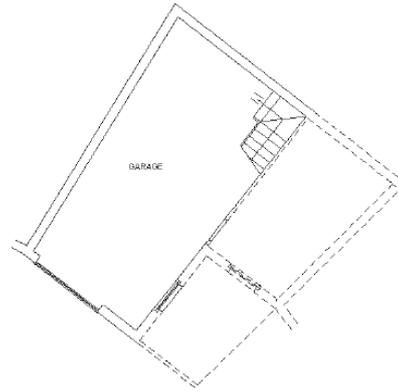
Criterio di calcolo consistenza commerciale: UNI EN 15733:2011

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Garage (PS1)	50,00	x	50 %	=	25,00
Taverna/cantina (PS1)	20,00	x	60 %	=	12,00
Corte esclusiva (P.T.)	50,00	x	10 %	=	5,00
Corte esclusiva retro (P.T.)	35,00	x	10 %	=	3,50
Chiostro (P.T.)	11,00	x	10 %	=	1,10
Pranzo-soggiorno (P.T.)	47,00	x	100 %	=	47,00
Ingresso (P.T.)	13,00	x	100 %	=	13,00
Scala interna	6,00	x	100 %	=	6,00
Bagno (P.T.)	4,00	x	100 %	=	4,00
Camera 1 (P.1°)	17,00	x	100 %	=	17,00
Camera 2 (P.1°)	16,00	x	100 %	=	16,00
Camera 3 (P.1°)	16,00	x	100 %	=	16,00
Bagno (P.1°)	6,00	x	100 %	=	6,00
Disimpegno (P.1°)	5,00	x	100 %	=	5,00
Terrazzo (P.1°)	4,00	x	35 %	=	1,40
Totale:	300,00				178,00





PIANTA PIANO PRIMO



PIANO 1° SOTTOSTRADA H=2,40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 178,00 x 700,00 = **124.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 124.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 124.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In relazione alla tipologia di bene oggetto del pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, per la valutazione estimativa dell'immobile destinato a vendita giudiziaria, il suddetto sarà stimato secondo l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità. Per individuare il più probabile valore di mercato, in altre parole, quel valore derivante da libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare del comune di San Giustino e del locale comprensorio e della possibilità di trovare prezzi di mercato realizzati nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quello in oggetto, riteneva opportuno adottare il procedimento di stima sintetico comparativo. Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto era assunto il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale determinato in seguito al recepimento a livello nazionale della Norma europea UNI EN 15733/2011. Il criterio di misurazione adottato è composto dal criterio della "Superficie Esterna Lorda (SEL)" per le superfici principali e dal "Sistema Italiano di Misurazione (SIM)" per le superfici secondarie (ponderate). Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni altro elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o negativo sul valore del bene. In particolare si è tenuto conto del mediocre stato di manutenzione dell'appartamento soprattutto dovuto ai problemi di umidità e isolamento.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di San Giustino, agenzie: Studio Immobiliare Giani Via Mazzini 6, Città di Castello; Agenzia immobiliare Cortesi, Piazza Municipio, 18 San Giustino; Now Immobiliare Real Estate Agency Via XX Settembre, 51, Sansepolcro AR, osservatori del mercato immobiliare OMI, Listino immobili della Camera di Commercio, Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Nomisma, Tecnoborsa, Il consulente immobiliare Sole 24ore, il Borsino immobiliare, osservatori del mercato immobiliare, ed inoltre: transazioni private, aste giudiziarie, precedenti perizie



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- | la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- | le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- | il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- | il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- | il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- | il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Villetta a schiera laterale	178,00	0,00	124.600,00	124.600,00
				124.600,00 €	124.600,00 €

Riduzione del 5 % per lo stato di occupazione:	€. 6.230,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 400,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 117.970,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 17.695,50
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc	€. 913,43
Riduzione per arrotondamento:	€. 361,07
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 99.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE 25/2021

LOTTO 18

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Villetta a schiera centrale** a San Giustino (Pg) Via Nicolò Tornabuoni, della superficie commerciale di **156,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Villetta a schiera del tipo duplex con soprastante appartamento Monopiano in Palazzina E

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1°, ha un'altezza interna di P. S1: 2,40 m; P.T.: 2,70 m; P.1°: 2,70 m. Identificazione catastale:

- | foglio 48 particella 1575 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 671,39 euro, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1-T-1, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- | foglio 48 particella 1589 sub. 2 (catasto fabbricati)
Particella graffata alla 1575 sub 23
- | foglio 48 particella 1595 (catasto fabbricati)
Particella graffata alla 1575 sub 23
- | foglio 48 particella 1575 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 39 mq, rendita 80,57 euro, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- | foglio 48 particella 1589 sub. 8 (catasto fabbricati)
Particella graffata alla 1575 sub 14

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	156,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 109.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 92.000,00
Data della valutazione:	13/03/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 4 + 4 poi tacito rinnovo, stipulato il 01/08/2010, con scadenza il



31/07/2022 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 6000/anno.

Il contratto non è stato rilevato dall'ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/06/2007 a firma di Notaio Marco Fanfani ai nn. 23720/6700 di repertorio, registrata il 11/06/2007 a Perugia ai nn. 1163/1T, iscritta il 12/06/2007 a Perugia ai nn. 5287 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 2.000.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/01/2008 a firma di Notaio Marco Fanfani ai nn. 25274/7542 di repertorio, iscritta il 11/01/2008 a Perugia ai nn. 251 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 13.200.000,00.

Importo capitale: 6.600.000,00.

In rettifica di formalità trascritta a Perugia il 19/07/2006 al n5708 del Reg. Part. (Ipoteca a garanzia di mutuo fondiario). Sono presenti in relazione alla formalità Annotazioni di restrizione di beni (n. 1999 del 19/03/2008, n. 5733 del 20/10/2008, n.712 del 16/02/2009, n. 2512 del 16/12/2014, n. 3231 del 24/08/2018), di riduzione di somma (n. 711 del 16/02/2009), di erogazione a saldo (n.714 del 16/02/2009), frazionamento in quota (n.713 del 16/02/2009, n.3994 del 13/12/2016), annotazione ad iscrizione surrogazione in quota (n. .2096 del 10/09/2015, n. 1957 del 29/05/2019)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/08/2008 a firma di Tribunale civile Arezzo ai nn. 1354/2008 di repertorio, iscritta il 07/08/2008 a Perugia ai nn. 5381 del Reg. Part., a favore di [REDACTED], derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 600.000,00.

Importo capitale: 410.416,26.

Sono presenti a margine della formalità Annotazioni di cessione dell'ipoteca (n. 1249 del 28/03/2013) e di restrizioni di beni (n. 16 del 09/01/2014, n. 410 del 19/02/2014, n. 3375 del 20/10/2016, n. 206 del 18/01/2018, n. 1354 del 10/04/2018, n. 5063 del 11/12/2020).

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 26/11/2014 a firma di T.a.r. dell'Umbria- Perugia ai nn. 81 di repertorio, iscritta il 03/12/2015 a Perugia ai nn. 4054 del Reg. Part., a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 74.000,00.

Importo capitale: 37.342,00

ipoteca **convenzionale**, stipulata il 13/03/2018 a firma di [REDACTED] ai



nn. 11085/9718 di repertorio, iscritta il 14/03/2018 a Perugia ai nn. 939 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] derivante da [REDACTED]

Importo ipoteca: 547.549,98.

Importo capitale: 273.774,99.

Annotazione di restrizione beni del 28/03/2018 n. 1157 del Reg. Part.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/03/2021 a firma di Ufficiale giudiziario di Perugia ai nn. 694 di repertorio, trascritta il 29/03/2021 a Perugia ai nn. 6011 del Reg. Part., a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da atto di precetto.

In rettifica a precedente pignoramento notificato il 01/02/2021

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 360,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 555,00
Millesimi condominiali	23,49

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Tutte le unità immobiliari sono collegate all'impianto di Cogenerazione della ditta Gregori S.r.l. che permette la distribuzione di tutte le necessarie reti tecnologiche (elettrica, idrica, termo-idraulica, gassosa) nel complesso residenziale
Ulteriori avvertenze:

Nonostante l'edificio sia di recente realizzazione sono stati riscontrati alcuni problemi di manutenzione comuni alla maggior parte delle singole unità immobiliari: Infiltrazioni d'acqua dal tetto, risalita di umidità dalle fondamenta, perdite nel deflusso fognario; le conseguenze più evidenti sono lo scollamento di piastrelle nei terrazzi, scrostamenti nell'intonaco, formazione di muffe sui muri. Il costo della fornitura dei vari servizi offerti dall'impianto di cogenerazione attivo è considerato dai condomini troppo elevato e sono in corso le operazioni per il passaggio ad altre modalità di approvvigionamento.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] in liquidazione per la quota di 1/1, in forza di Atto di modifica di denominazione sociale (dal 29/01/2010), con atto stipulato il 29/01/2010 a firma di Notaio Gambacorta ai nn. 103258/17205 di repertorio, registrato il 02/02/2010 a Sansepolcro ai nn. 94/1T.

Il titolo è riferito solamente a Tutti gli immobili ad eccezione delle particelle del foglio 49.

Verbale di assemblea Prot. PG0094638

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] (Proprietario per 1/2) e [REDACTED] (Proprietario per 1/2) per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 02/07/2004), con atto stipulato il 27/04/1978 a firma di Notaio Clara Calè ai nn. 20609 di repertorio, trascritto il 12/05/1979 a Perugia ai nn. 5785 del Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a Area sulla quale è stato realizzato il complesso (foglio 35 particella



1571/p)

██████████ (Proprietario per 1/2) e ██████████ (Proprietario per 1/2) per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 02/07/2004), con atto stipulato il 16/05/1987 a firma di Notaio Clara Calè ai nn. 42317 di repertorio, trascritto il 10/06/1987 a Perugia ai nn. 8152 del Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a Area sulla quale è stato realizzato il complesso (foglio 35 particella 1571/p)

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione (dal 12/04/2000 fino al 29/01/2010), trascritto il 03/05/2000 a Perugia ai nn. 6507 e 6508 del Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a Area sulla quale è stato realizzato il complesso (foglio 48 particella 577/p) e Particelle del foglio 49.

Successivo atto di trasformazione della società in S.r.l. dello stesso notaio in data 18/12/2000 rep. 84627 trascritto in data 28/12/2000 a Perugia al numero 19860 del registro particolare

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/07/2004 fino al 29/01/2010), con atto stipulato il 02/07/2004 a firma di Notaio Carmelo Gambacorta ai nn. 85398/10970 di repertorio, trascritto il 15/07/2004 a Perugia ai nn. 14566 del Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a Area sulla quale è stato realizzato il complesso (foglio 35 particella 1571/p)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Complesso edilizio ricompreso nel "Piano attuativo in variante al P.P.E. n.5/ PN 12 nell'area ex Consorzio Tabacchicoltori di San Giustino in via Toscana/ via Alfieri - sub Comparto Residenziale approvato con delibera n. 018 del 29/04/2004 dal C.C. di San Giustino. Vedere Convenzione a rogito Notaio Fanfani n. rep. 14798/3776 del 23/05/2005

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **250_2005**, intestata a ██████████, per lavori di Fabbricato residenziale Plurifamiliare "E - F", rilasciata il 23/01/2006 con il n. 6 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività N. **379_2007**, intestata a ██████████, per lavori di Fabbricato residenziale Plurifamiliare E - F, presentata il 29/11/2007 con il n. 16839 di protocollo, agibilità del 07/04/2014 con il n. 9 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Palazzina E - F

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. nr. 106 del 17/02/2002, l'immobile ricade in zona PN 12 - Progetto norma 12. Norme tecniche di attuazione ed indici: Ambito R3: "Città degli interventi unitari". Detti ambiti equivalgono alle zone omogenee "C" di cui al DI 1444/68. In tali zone sono ammessi gli interventi previsti dai Progetti norma richiamati ai successivi art. 83 , 84 , 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAN GIUSTINO VIA NICOLÒ TORNABUONI

VILLETTA A SCHIERA CENTRALE

DI CUI AL PUNTO A

Villetta a schiera centrale a San Giustino (Pg) Via Nicolò Tornabuoni, della superficie commerciale di **156,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (), Villetta a schiera del tipo duplex con soprastante appartamento Monopiano in Palazzina E

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1°, ha un'altezza interna di P. S1: 2,40 m; P.T.: 2,70 m; P.1°: 2,70 m. Identificazione catastale:

- | foglio 48 particella 1575 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 671,39 euro, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1-T-1, intestato a (), derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- | foglio 48 particella 1589 sub. 2 (catasto fabbricati)
Particella graffata alla 1575 sub 23
- | foglio 48 particella 1595 (catasto fabbricati)
Particella graffata alla 1575 sub 23
- | foglio 48 particella 1575 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 39 mq, rendita 80,57 euro, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1, intestato a (), derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- | foglio 48 particella 1589 sub. 8 (catasto fabbricati)
Particella graffata alla 1575 sub 14

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi principali: asilo nido, scuola elementare, scuola per l'infanzia, scuola media inferiore, biblioteca, centro sportivo, centro commerciale, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, musei, palestra, piscina, spazi verde, supermercato, cinema teatro; per il livello qualitativo dei singoli servizi fare riferimento allo schema del lotto 1

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 65 km
autobus distante 0 km
ferrovia distante 0 km
superstrada distante 2 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alloggio monofamiliare disposto su due piani collegati da una scala interna (Duplex), oltre a locali di servizio al piano sottostrada, ricavato in Complesso edilizio pluripiano (Duplex + Monopiano soprastante) del tipo a schiera su linea curva a formare una sorta di Anfiteatro per residenze con ingresso individuale. Condominio per la rampa e la corsia di accesso ai garage al piano seminterrato.

Delle Strutture:

fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
strutture verticali: costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
travi: costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
solai: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera (Tipo Bausta)		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
copertura: a falde costruita in c.a. e legno lamellare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in lamiera di rame con coibentazione in guaina bituminosa	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi interni: anta singola a battente realizzati in legno tamburato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pareti esterne: costruite in laterizio alveolare con coibentazione in a cassetta, il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione esterna: realizzata in elementi autobloccanti, cotto e prato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica monocottura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione interna: realizzata in parquet incollato. zona notte	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento. garage	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento interno: posto in bagno (2,10 m) realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



rivestimento interno: posto in cucina (1,60 m) realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	
portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in alluminio. blindato	buono	
rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento	nella media	
scale: interna con rivestimento in monocottura	nella media	
scale: interna con rivestimento in parquet incollato	nella media	
Degli Impianti:		
idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene		
fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in pvc con recapito in collettore o rete comunale		
elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V		
antincendio: estintori; l'accessibilità da parte dei Vigili del fuoco è buona. Zona garage	nella media	
termico: centralizzato con alimentazione in teleriscaldamento (centrale di distribuzione collettiva) i diffusori sono in a piastra radiante a pavimento	nella media	
gas: centralizzato con alimentazione a metano		

CONSISTENZA:

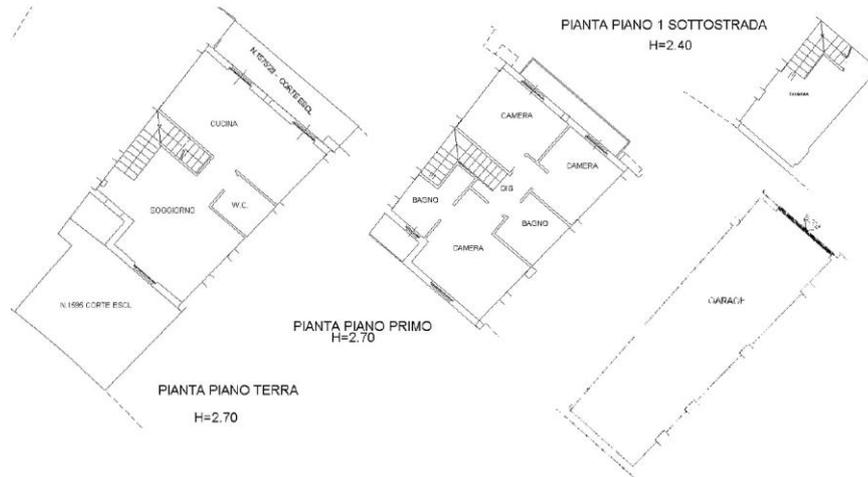
Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: UNI EN 15733:2011

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Garage (PS1)	40,00	x	50 %	=	20,00
Taverna (PS1)	16,00	x	60 %	=	9,60
Corte esclusiva (P.T.)	11,00	x	10 %	=	1,10
Corte esclusiva fronte (P.T.)	27,00	x	10 %	=	2,70
Soggiorno (P.T.)	27,00	x	100 %	=	27,00
Bagno (P.T.)	4,00	x	100 %	=	4,00
Portico (P.T.)	3,00	x	35 %	=	1,05
Cucina (P.T.)	25,00	x	100 %	=	25,00
Scala interna	6,00	x	100 %	=	6,00
Camera 1 (P.1°)	13,00	x	100 %	=	13,00
Camera 2 (P.1°)	11,00	x	100 %	=	11,00
Camera 3 (P.1°)	17,00	x	100 %	=	17,00
Terrazzo 1 (P.1°)	6,00	x	35 %	=	2,10



Terrazzo 2 (P.1°)	3,00	x	35 %	=	1,05
Bagno 1 (P.1°)	6,00	x	100 %	=	6,00
Bagno 2 (P.1°)	6,00	x	100 %	=	6,00
Disimpegno (P.1°)	3,40	x	100 %	=	3,40
Totale:	224,40				156,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 156,00 x 700,00 = **109.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 109.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 109.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In relazione alla tipologia di bene oggetto del pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, per la valutazione estimativa dell'immobile destinato a vendita giudiziaria, il suddetto sarà stimato secondo l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità. Per individuare il più probabile valore di mercato, in altre parole, quel valore derivante da libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare del comune di San Giustino e del locale comprensorio e della possibilità di trovare prezzi di mercato realizzatisi nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quello in oggetto, riteneva opportuno adottare il procedimento di stima sintetico comparativo. Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto era assunto il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale determinato in seguito al recepimento a livello nazionale della Norma europea UNI EN 15733/2011. Il criterio di misurazione adottato è composto dal criterio della "Superficie Esterna Lorda (SEL)" per le superfici principali e dal "Sistema Italiano di Misurazione (SIM)" per le superfici secondarie (ponderate). Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni altro elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o negativo sul valore del bene. In particolare si è tenuto conto del mediocre stato di manutenzione dell'appartamento soprattutto dovuto ai problemi di umidità e isolamento.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di San Giustino, agenzie: Studio Immobiliare Giani Via Mazzini 6, Città di Castello; Agenzia immobiliare Cortesi, Piazza Municipio, 18 San Giustino; Now Immobiliare Real



Estate Agency Via XX Settembre, 51, Sansepolcro AR, osservatori del mercato immobiliare OMI, Listino immobili della Camera di Commercio, Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Nomisma, Tecnoborsa, Il consulente immobiliare Sole 24ore, il Borsino immobiliare, osservatori del mercato immobiliare, ed inoltre: transazioni private, aste giudiziarie, precedenti perizie

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- | la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- | le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- | il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- | il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- | il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- | il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Villetta a schiera centrale	156,00	0,00	109.200,00	109.200,00
				109.200,00 €	109.200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 109.200,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 16.380,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc **€. 555,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 265,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 92.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE 25/2021

LOTTO 19

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Villetta a schiera centrale** a San Giustino (Pg) Via Nicolò Tornabuoni, della superficie commerciale di **156,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Villetta a schiera del tipo Duplex in Palazzina E

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1°, ha un'altezza interna di P. S1: 2,40 m; P.T.: 2,70 m; P.1°: 2,70 m. Identificazione catastale:

- | foglio 48 particella 1575 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 671,39 euro, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1-T-1, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- | foglio 48 particella 1589 sub. 3 (catasto fabbricati)
Particella graffata alla 1575 sub 24
- | foglio 48 particella 1596 (catasto fabbricati)
Particella graffata alla 1575 sub 24
- | foglio 48 particella 1575 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 39 mq, rendita 80,57 euro, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- | foglio 48 particella 1589 sub. 11 (catasto fabbricati)
Particella graffata alla 1575 sub 17

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	156,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 109.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 92.000,00
Data della valutazione:	13/03/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] senza alcun titolo.
Contratto di affitto scaduto



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/06/2007 a firma di Notaio Marco Fanfani ai nn. 23720/6700 di repertorio, registrata il 11/06/2007 a Perugia ai nn. 1163/1T, iscritta il 12/06/2007 a Perugia ai nn. 5287 del Reg. Part., a favore di [REDACTED], derivante da

concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 2.000.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/01/2008 a firma di Notaio Marco Fanfani ai nn. 25274/7542 di repertorio, iscritta il 11/01/2008 a Perugia ai nn. 251 del Reg. Part., a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 13.200.000,00.

Importo capitale: 6.600.000,00.

In rettifica di formalità trascritta a Perugia il 19/07/2006 al n5708 del Reg. Part. (Ipoteca a garanzia di mutuo fondiario). Sono presenti in relazione alla formalità Annotazioni di restrizione di beni (n. 1999 del 19/03/2008, n. 5733 del 20/10/2008, n.712 del 16/02/2009, n. 2512 del 16/12/2014, n. 3231 del 24/08/2018), di riduzione di somma (n. 711 del 16/02/2009), di erogazione a saldo (n.714 del 16/02/2009), frazionamento in quota (n.713 del 16/02/2009, n.3994 del 13/12/2016), annotazione ad iscrizione surrogazione in quota (n. .2096 del 10/09/2015, n. 1957 del 29/05/2019)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/08/2008 a firma di Tribunale civile Arezzo ai nn. 1354/2008 di repertorio, iscritta il 07/08/2008 a Perugia ai nn. 5381 del Reg. Part., a favore di [REDACTED]

[REDACTED], derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 600.000,00.

Importo capitale: 410.416,26.

Sono presenti a margine della formalità Annotazioni di cessione dell'ipoteca (n. 1249 del 28/03/2013) e di restrizioni di beni (n. 16 del 09/01/2014, n. 410 del 19/02/2014, n. 3375 del 20/10/2016, n. 206 del 18/01/2018, n. 1354 del 10/04/2018, n. 5063 del 11/12/2020).

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 26/11/2014 a firma di T.a.r. dell'Umbria- Perugia ai nn. 81 di repertorio, iscritta il 03/12/2015 a Perugia ai nn. 4054 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] contro

[REDACTED], derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 74.000,00.

Importo capitale: 37.342,00

ipoteca **convenzionale**, stipulata il 13/03/2018 a firma di [REDACTED] ai nn. 11085/9718 di repertorio, iscritta il 14/03/2018 a Perugia ai nn. 939 del Reg. Part., a favore di

[REDACTED] derivante da



Importo ipoteca: 547.549,98.

Importo capitale: 273.774,99.

Annotazione di restrizione beni del 28/03/2018 n. 1157 del Reg. Part.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/03/2021 a firma di Ufficiale giudiziario di Perugia ai nn. 694 di repertorio, trascritta il 29/03/2021 a Perugia ai nn. 6011 del Reg. Part., a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] derivante da atto di precetto.

In rettifica a precedente pignoramento notificato il 01/02/2021

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 360,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 562,24
Millesimi condominiali	23,70

Sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Tutte le unità immobiliari sono collegate all'impianto di Cogenerazione della ditta Gregori S.r.l. che permette la distribuzione di tutte le necessarie reti tecnologiche (elettrica, idrica, termo-idraulica, gassosa) nel complesso residenziale Ulteriori avvertenze:

Nonostante l'edificio sia di recente realizzazione sono stati riscontrati alcuni problemi di manutenzione comuni alla maggior parte delle singole unità immobiliari: Infiltrazioni d'acqua dal tetto, risalita di umidità dalle fondamenta, perdite nel deflusso fognario; le conseguenze più evidenti sono lo scollamento di piastrelle nei terrazzi, scrostamenti nell'intonaco, formazione di muffe sui muri. Il costo della fornitura dei vari servizi offerti dall'impianto di cogenerazione attivo è considerato dai condomini troppo elevato e sono in corso le operazioni per il passaggio ad altre modalità di approvvigionamento.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di modifica di denominazione sociale (dal 29/01/2010), con atto stipulato il 29/01/2010 a firma di Notaio Gambacorta ai nn. 103258/17205 di repertorio, registrato il 02/02/2010 a Sansepolcro ai nn. 94/1T.

Il titolo è riferito solamente a Tutti gli immobili ad eccezione delle particelle del foglio 49.

Verbale di assemblea Prot. PG0094638

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] (Proprietario per 1/2) e [REDACTED] (Proprietario per 1/2) per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 02/07/2004), con atto stipulato il 27/04/1978 a firma di Notaio Clara Calè ai nn. 20609 di repertorio, trascritto il 12/05/1979 a Perugia ai nn. 5785 del Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a Area sulla quale è stato realizzato il complesso (foglio 35 particella 1571/p)

[REDACTED] (Proprietario per 1/2) e [REDACTED]



██████████ (Proprietario per 1/2) per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 02/07/2004), con atto stipulato il 16/05/1987 a firma di Notaio Clara Calè ai nn. 42317 di repertorio, trascritto il 10/06/1987 a Perugia ai nn. 8152 del Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a Area sulla quale è stato realizzato il complesso (foglio 35 particella 1571/p)

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione (dal 12/04/2000 fino al 29/01/2010), trascritto il 03/05/2000 a Perugia ai nn. 6507 e 6508 del Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a Area sulla quale è stato realizzato il complesso (foglio 48 particella 577/p) e Particelle del foglio 49.

Successivo atto di trasformazione della società in S.r.l. dello stesso notaio in data 18/12/2000 rep. 84627 trascritto in data 28/12/2000 a Perugia al numero 19860 del registro particolare

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/07/2004 fino al 29/01/2010), con atto stipulato il 02/07/2004 a firma di Notaio Carmelo Gambacorta ai nn. 85398/10970 di repertorio, trascritto il 15/07/2004 a Perugia ai nn. 14566 del Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a Area sulla quale è stato realizzato il complesso (foglio 35 particella 1571/p)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Complesso edilizio ricompreso nel "Piano attuativo in variante al P.P.E. n.5/ PN 12 nell'area ex Consorzio Tabacchicoltori di San Giustino in via Toscana/ via Alfieri - sub Comparto Residenziale approvato con delibera n. 018 del 29/04/2004 dal C.C. di San Giustino. Vedere Convenzione a rogito Notaio Fanfani n. rep. 14798/3776 del 23/05/2005

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **250_2005**, intestata a ██████████, per lavori di Fabbricato residenziale Plurifamiliare "E - F", rilasciata il 23/01/2006 con il n. 6 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività N. **379_2007**, intestata a ██████████ per lavori di Fabbricato residenziale Plurifamiliare E - F, presentata il 29/11/2007 con il n. 16839 di protocollo, agibilità del 07/04/2014 con il n. 9 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Palazzina E - F

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. nr. 106 del 17/02/2002, l'immobile ricade in zona PN 12 - Progetto norma 12. Norme tecniche di attuazione ed indici: Ambito R3: "Città degli interventi unitari". Detti ambiti equivalgono alle zone omogenee "C" di cui al DI 1444/68. In tali zone sono ammessi gli interventi previsti dai Progetti norma richiamati ai successivi art. 83 , 84 , 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



BENI IN SAN GIUSTINO VIA NICOLÒ TORNABUONI

VILLETTA A SCHIERA CENTRALE

DI CUI AL PUNTO A

Villetta a schiera centrale a San Giustino (Pg) Via Nicolò Tornabuoni, della superficie commerciale di **156,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])
Villetta a schiera del tipo Duplex in Palazzina E

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1°, ha un'altezza interna di P. S1: 2,40 m; P.T.: 2,70 m; P.1°: 2,70 m. Identificazione catastale:

- | foglio 48 particella 1575 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 671,39 euro, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1-T-1, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- | foglio 48 particella 1589 sub. 3 (catasto fabbricati)
Particella graffata alla 1575 sub 24
- | foglio 48 particella 1596 (catasto fabbricati)
Particella graffata alla 1575 sub 24
- | foglio 48 particella 1575 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 39 mq, rendita 80,57 euro, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- | foglio 48 particella 1589 sub. 11 (catasto fabbricati)
Particella graffata alla 1575 sub 17

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi principali: asilo nido, scuola elementare, scuola per l'infanzia, scuola media inferiore, biblioteca, centro sportivo, centro commerciale, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, musei, palestra, piscina, spazi verde, supermercato, cinema teatro; per il livello qualitativo dei singoli servizi fare riferimento allo schema del lotto 1

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 65 km	al di sotto della media	
autobus distante 0 km	al di sotto della media	
ferrovia distante 0 km	al di sotto della media	
superstrada distante 2 km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	al di sopra della media	



luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alloggio monofamiliare disposto su due piani collegati da una scala interna (Duplex), oltre a locali di servizio al piano sottostrada, ricavato in Complesso edilizio pluripiano (Duplex + Monopiano soprastante) del tipo a schiera su linea curva a formare una sorta di Anfiteatro per residenze con ingresso individuale. Condominio per la rampa e la corsia di accesso ai garage al piano seminterrato.

Delle Strutture:

fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
strutture verticali: costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
travi: costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
solai: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera (Tipo Bausta)		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
copertura: a falde costruita in c.a. e legno lamellare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in lamiera di rame con coibentazione in guaina bituminosa	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi interni: anta singola a battente realizzati in legno tamburato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pareti esterne: costruite in laterizio alveolare con coibentazione in a cassetta , il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione esterna: realizzata in elementi autobloccanti, cotto e prato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica monocottura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione interna: realizzata in parquet incollato. zona notte	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento. garage	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento interno: posto in bagno (2,10 m) realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento interno: posto in cucina (1,60 m) realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
portone di ingresso: anta singola a battente	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



realizzato in alluminio. blindato

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento

nella media 

scale: interna con rivestimento in monocottura

nella media 

scale: interna con rivestimento in parquet incollato

nella media 

Degli Impianti:

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene



fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in pvc con recapito in collettore o rete comunale



elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V



antincendio: estintori; l'accessibilità da parte dei Vigili del fuoco è buona. Zona garage

nella media 

termico: centralizzato con alimentazione in teleriscaldamento (centrale di distribuzione collettiva) i diffusori sono in a piastra radiante a pavimento

nella media 

gas: centralizzato con alimentazione a metano



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: UNI EN 15733:2011

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage (PS1)	39,00	x	50 %	=	19,50
Cantina (PS1)	16,00	x	60 %	=	9,60
Corte esclusiva retro (P.T.)	12,00	x	10 %	=	1,20
Corte esclusiva (P.T.)	30,00	x	10 %	=	3,00
Soggiorno (P.T.)	29,00	x	100 %	=	29,00
Cucina (P.T.)	25,00	x	100 %	=	25,00
Bagno (P.T.)	4,00	x	100 %	=	4,00
Scala interna	6,00	x	100 %	=	6,00
Terrazzo (P.1°)	4,00	x	35 %	=	1,40
Camera 1 (P.1°)	11,00	x	100 %	=	11,00
Camera 2 (P.1°)	13,00	x	100 %	=	13,00
Camera 3 (P.1°)	16,00	x	100 %	=	16,00
Bagno 1 (P.1°)	6,00	x	100 %	=	6,00
Bagno 2 (P.1°)	7,30	x	100 %	=	7,30
Disimpegno (P.1°)	4,00	x	100 %	=	4,00



Totale:**222,30****156,00****VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 156,00 x 700,00 = **109.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 109.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 109.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In relazione alla tipologia di bene oggetto del pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, per la valutazione estimativa dell'immobile destinato a vendita giudiziaria, il suddetto sarà stimato secondo l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità. Per individuare il più probabile valore di mercato, in altre parole, quel valore derivante da libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare del comune di San Giustino e del locale comprensorio e della possibilità di trovare prezzi di mercato realizzati nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quello in oggetto, riteneva opportuno adottare il procedimento di stima sintetico comparativo. Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto era assunto il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale determinato in seguito al recepimento a livello nazionale della Norma europea UNI EN 15733/2011. Il criterio di misurazione adottato è composto dal criterio della "Superficie Esterna Lorda (SEL)" per le superfici principali e dal "Sistema Italiano di Misurazione (SIM)" per le superfici secondarie (ponderate). Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni altro elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o negativo sul valore del bene. In particolare si è tenuto conto del mediocre stato di manutenzione dell'appartamento soprattutto dovuto ai problemi di umidità e isolamento

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di San Giustino, agenzie: Studio Immobiliare Giani Via Mazzini 6, Città di Castello; Agenzia immobiliare Cortesi, Piazza Municipio, 18 San Giustino; Now Immobiliare Real Estate Agency Via XX Settembre, 51, Sansepolcro AR, osservatori del mercato immobiliare OMI, Listino immobili della Camera di Commercio, Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Nomisma, Tecnoborsa, Il consulente immobiliare Sole 24ore, il Borsino immobiliare, osservatori del mercato immobiliare, ed inoltre: transazioni private, aste giudiziarie, precedenti perizie



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- | la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- | le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- | il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- | il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- | il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- | il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Villetta a schiera centrale	156,00	0,00	109.200,00	109.200,00
				109.200,00 €	109.200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 109.200,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 16.380,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc **€. 562,24**

Riduzione per arrotondamento: **€. 257,76**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 92.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE 25/2021

LOTTO 20**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **Villetta a schiera centrale** a San Giustino (Pg) Via Nicolò Tornabuoni, della superficie commerciale di **156,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Villetta a schiera del tipo Duplex in Palazzina E

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1°, ha un'altezza interna di P. S1: 2,40 m; P.T.: 2,70 m; P.1°: 2,70 m. Identificazione catastale:

- | foglio 48 particella 1575 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 671,39 euro, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1-T-1, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- | foglio 48 particella 1589 sub. 4 (catasto fabbricati)
Particella graffata alla 1575 sub 25
- | foglio 48 particella 1594 (catasto fabbricati)
Particella graffata alla 1575 sub 25
- | foglio 48 particella 1575 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 39 mq, rendita 80,57 euro, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- | foglio 48 particella 1589 sub. 13 (catasto fabbricati)
Particella graffata alla 1575 sub 19

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	156,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 103.740,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 87.000,00
Data della valutazione:	13/03/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 4 + 4, stipulato il 02/02/2018, con scadenza il 30/04/2026, registrato il 20/02/2018 a Città di Castello ai nn. 299 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data



antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 6000/anno. Il contratto non è stato rilevato dall'ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/06/2007 a firma di Notaio Marco Fanfani ai nn. 23720/6700 di repertorio, registrata il 11/06/2007 a Perugia ai nn. 1163/1T, iscritta il 12/06/2007 a Perugia ai nn. 5287 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 2.000.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/01/2008 a firma di Notaio Marco Fanfani ai nn. 25274/7542 di repertorio, iscritta il 11/01/2008 a Perugia ai nn. 251 del Reg. Part., a favore di [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 13.200.000,00.

Importo capitale: 6.600.000,00.

In rettifica di formalità trascritta a Perugia il 19/07/2006 al n5708 del Reg. Part. (Ipoteca a garanzia di mutuo fondiario). Sono presenti in relazione alla formalità Annotazioni di restrizione di beni (n. 1999 del 19/03/2008, n. 5733 del 20/10/2008, n.712 del 16/02/2009, n. 2512 del 16/12/2014, n. 3231 del 24/08/2018), di riduzione di somma (n. 711 del 16/02/2009), di erogazione a saldo (n.714 del 16/02/2009), frazionamento in quota (n.713 del 16/02/2009, n.3994 del 13/12/2016), annotazione ad iscrizione surrogazione in quota (n. .2096 del 10/09/2015, n. 1957 del 29/05/2019)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/08/2008 a firma di Tribunale civile Arezzo ai nn. 1354/2008 di repertorio, iscritta il 07/08/2008 a Perugia ai nn. 5381 del Reg. Part., a favore di [REDACTED], derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 600.000,00.

Importo capitale: 410.416,26.

Sono presenti a margine della formalità Annotazioni di cessione dell'ipoteca (n. 1249 del 28/03/2013) e di restrizioni di beni (n. 16 del 09/01/2014, n. 410 del 19/02/2014, n. 3375 del 20/10/2016, n. 206 del 18/01/2018, n. 1354 del 10/04/2018, n. 5063 del 11/12/2020).

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 26/11/2014 a firma di T.a.r. dell'Umbria- Perugia ai nn. 81 di repertorio, iscritta il 03/12/2015 a Perugia ai nn. 4054 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 74.000,00.

Importo capitale: 37.342,00

ipoteca **convenzionale**, stipulata il 13/03/2018 a firma di [REDACTED] ai



nn. 11085/9718 di repertorio, iscritta il 14/03/2018 a Perugia ai nn. 939 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] derivante da

Importo ipoteca: 547.549,98.

Importo capitale: 273.774,99.

Annotazione di restrizione beni del 28/03/2018 n. 1157 del Reg. Part.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/03/2021 a firma di Ufficiale giudiziario di Perugia ai nn. 694 di repertorio, trascritta il 29/03/2021 a Perugia ai nn. 6011 del Reg. Part., a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da atto di precetto.

In rettifica a precedente pignoramento notificato il 01/02/2021

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 360,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 349,24**

Millesimi condominiali **23,67**

Sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Tutte le unità immobiliari sono collegate all'impianto di Cogenerazione della ditta Gregori S.r.l. che permette la distribuzione di tutte le necessarie reti tecnologiche (elettrica, idrica, termo-idraulica, gassosa) nel complesso residenziale Ulteriori avvertenze:

Nonostante l'edificio sia di recente realizzazione sono stati riscontrati alcuni problemi di manutenzione comuni alla maggior parte delle singole unità immobiliari: Infiltrazioni d'acqua dal tetto, risalita di umidità dalle fondamenta, perdite nel deflusso fognario; le conseguenze più evidenti sono lo scollamento di piastrelle nei terrazzi, scrostamenti nell'intonaco, formazione di muffe sui muri. Il costo della fornitura dei vari servizi offerti dall'impianto di cogenerazione attivo è considerato dai condomini troppo elevato e sono in corso le operazioni per il passaggio ad altre modalità di approvvigionamento.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di modifica di denominazione sociale (dal 29/01/2010), con atto stipulato il 29/01/2010 a firma di Notaio Gambacorta ai nn. 103258/17205 di repertorio, registrato il 02/02/2010 a Sansepolcro ai nn. 94/1T.

Il titolo è riferito solamente a Tutti gli immobili ad eccezione delle particelle del foglio 49.

Verbale di assemblea Prot. PG0094638

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] (Proprietario per 1/2) e [REDACTED] (Proprietario per 1/2) per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 02/07/2004), con atto stipulato il 27/04/1978 a firma di Notaio Clara Calè ai nn. 20609 di repertorio, trascritto il 12/05/1979 a Perugia ai nn. 5785 del Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a Area sulla quale è stato realizzato il complesso (foglio 35 particella



1571/p)

██████████ (Proprietario per 1/2) e ██████████ (Proprietario per 1/2) per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 02/07/2004), con atto stipulato il 16/05/1987 a firma di Notaio Clara Calè ai nn. 42317 di repertorio, trascritto il 10/06/1987 a Perugia ai nn. 8152 del Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a Area sulla quale è stato realizzato il complesso (foglio 35 particella 1571/p)

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione (dal 12/04/2000 fino al 29/01/2010), trascritto il 03/05/2000 a Perugia ai nn. 6507 e 6508 del Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a Area sulla quale è stato realizzato il complesso (foglio 48 particella 577/p) e Particelle del foglio 49.

Successivo atto di trasformazione della società in S.r.l. dello stesso notaio in data 18/12/2000 rep. 84627 trascritto in data 28/12/2000 a Perugia al numero 19860 del registro particolare

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/07/2004 fino al 29/01/2010), con atto stipulato il 02/07/2004 a firma di Notaio Carmelo Gambacorta ai nn. 85398/10970 di repertorio, trascritto il 15/07/2004 a Perugia ai nn. 14566 del Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a Area sulla quale è stato realizzato il complesso (foglio 35 particella 1571/p)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Complesso ricompreso nel "Piano attuativo in variante al P.P.E. n.5/ PN 12 nell'area ex Consorzio Tabacchicoltori di San Giustino in via Toscana/ via Alfieri - sub Comparto Residenziale approvato con delibera n. 018 del 29/04/2004 dal C.C. di San Giustino. Vedere Convenzione a rogito Notaio Fanfani n. rep. 14798/3776 del 23/05/2005

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **250_2005**, intestata a ██████████, per lavori di Fabbricato residenziale Plurifamiliare "E - F", rilasciata il 23/01/2006 con il n. 6 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività N. **379_2007**, intestata a ██████████, per lavori di Fabbricato residenziale Plurifamiliare E - F, presentata il 29/11/2007 con il n. 16839 di protocollo, agibilità del 07/04/2014 con il n. 9 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Palazzina E - F

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. nr. 106 del 17/02/2002, l'immobile ricade in zona PN 12 - Progetto norma 12. Norme tecniche di attuazione ed indici: Ambito R3: "Città degli interventi unitari". Detti ambiti equivalgono alle zone omogenee "C" di cui al DI 1444/68. In tali zone sono ammessi gli interventi previsti dai Progetti norma richiamati ai successivi art. 83 , 84 , 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAN GIUSTINO VIA NICOLÒ TORNABUONI

VILLETTA A SCHIERA CENTRALE

DI CUI AL PUNTO A

Villetta a schiera centrale a San Giustino (Pg) Via Nicolò Tornabuoni, della superficie commerciale di **156,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])
Villetta a schiera del tipo Duplex in Palazzina E

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1°, ha un'altezza interna di P. S1: 2,40 m; P.T.: 2,70 m; P.1°: 2,70 m. Identificazione catastale:

- | foglio 48 particella 1575 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 671,39 euro, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1-T-1, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- | foglio 48 particella 1589 sub. 4 (catasto fabbricati)
Particella graffata alla 1575 sub 25
- | foglio 48 particella 1594 (catasto fabbricati)
Particella graffata alla 1575 sub 25
- | foglio 48 particella 1575 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 39 mq, rendita 80,57 euro, indirizzo catastale: Via degli Alfieri sn, piano: S1, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- | foglio 48 particella 1589 sub. 13 (catasto fabbricati)
Particella graffata alla 1575 sub 19

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi principali: asilo nido, scuola elementare, scuola per l'infanzia, scuola media inferiore, biblioteca, centro sportivo, centro commerciale, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, musei, palestra, piscina, spazi verde, supermercato, cinema teatro; per il livello qualitativo dei singoli servizi fare riferimento allo schema del lotto 1

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 65 km
autobus distante 0 km
ferrovia distante 0 km
superstrada distante 2 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alloggio monofamiliare disposto su due piani collegati da una scala interna (Duplex), oltre a locali di servizio al piano sottostrada, ricavato in Complesso edilizio pluripiano (Duplex + Monopiano soprastante) del tipo a schiera su linea curva a formare una sorta di Anfiteatro per residenze con ingresso individuale. Condominio per la rampa e la corsia di accesso ai garage al piano seminterrato

Delle Strutture:

fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
strutture verticali: costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
travi: costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
solai: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera (Tipo Bausta)		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
copertura: a falde costruita in c.a. e legno lamellare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in lamiera di rame con coibentazione in guaina bituminosa	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi interni: anta singola a battente realizzati in legno tamburato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pareti esterne: costruite in laterizio alveolare con coibentazione in a cassetta , il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione esterna: realizzata in elementi autobloccanti, cotto e prato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica monocottura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione interna: realizzata in parquet incollato. zona notte	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento. garage	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento interno: posto in bagno (2,10 m) realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento interno: posto in cucina (1,60 m)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



realizzato in piastrelle di ceramica

portone di ingresso: anta singola a battente
realizzato in alluminio. blindato

buono 

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di
cemento

nella media 

scale: interna con rivestimento in monocottura

nella media 

scale: interna con rivestimento in parquet
incollato

nella media 

Degli Impianti:

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da
rete comunale, la rete di distribuzione è
realizzata in tubi in polipropilene



fognatura: separata la reti di smaltimento è
realizzata in tubi in pvc con recapito in collettore
o rete comunale



elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V



antincendio: estintori; l'accessibilità da parte dei
Vigili del fuoco è buona. Zona garage

nella media 

termico: centralizzato con alimentazione in
teleriscaldamento (centrale di distribuzione
collettiva) i diffusori sono in a piastra radiante a
pavimento

nella media 

gas: centralizzato con alimentazione a metano



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle
Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: UNI EN 15733:2011

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Garage (P. S1)	40,00	x	50 %	=	20,00
Cantina/taverna (P.S1)	16,00	x	60 %	=	9,60
Soggiorno (P.T)	27,00	x	100 %	=	27,00
Cucina (P.T)	25,00	x	100 %	=	25,00
Bagno (P.T)	4,00	x	100 %	=	4,00
Portico (P.T)	3,00	x	35 %	=	1,05
Corte esclusiva (P.T)	25,00	x	10 %	=	2,50
Corte esclusiva retro (P.T)	11,00	x	10 %	=	1,10
Scala interna	6,00	x	100 %	=	6,00
Camera 1 (P.1°)	11,00	x	100 %	=	11,00
Camera 2 (P.1°)	13,00	x	100 %	=	13,00
Camera 3 (P.1°)	17,00	x	100 %	=	17,00
Bagno 1 (P.1°)	6,00	x	100 %	=	6,00



Bagno 2 (P.1°)	6,00	x	100 %	=	6,00
Disimpegno (P.1°)	3,60	x	100 %	=	3,60
Terrazzo (P.1°)	6,00	x	35 %	=	2,10
Terrazzo 2 (P.1°)	3,00	x	35 %	=	1,05
Totale:	222,60				156,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 156,00 x 700,00 = **109.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 109.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 109.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In relazione alla tipologia di bene oggetto del pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, per la valutazione estimativa dell'immobile destinato a vendita giudiziaria, il suddetto sarà stimato secondo l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità. Per individuare il più probabile valore di mercato, in altre parole, quel valore derivante da libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare del comune di San Giustino e del locale comprensorio e della possibilità di trovare prezzi di mercato realizzati nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quello in oggetto, riteneva opportuno adottare il procedimento di stima sintetico comparativo. Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto era assunto il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale determinato in seguito al recepimento a livello nazionale della Norma europea UNI EN 15733/2011. Il criterio di misurazione adottato è composto dal criterio della "Superficie Esterna Lorda (SEL)" per le superfici principali e dal "Sistema Italiano di Misurazione (SIM)" per le superfici secondarie (ponderate). Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni altro elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o negativo sul valore del bene. In particolare si è tenuto conto del mediocre stato di manutenzione dell'appartamento soprattutto dovuto ai problemi di umidità e isolamento

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di San Giustino, agenzie: Studio Immobiliare Giani Via Mazzini 6, Città di Castello; Agenzia immobiliare Cortesi, Piazza Municipio, 18 San Giustino; Now Immobiliare Real Estate Agency Via XX Settembre, 51, Sansepolcro AR, osservatori del mercato immobiliare OMI,



Listino immobili della Camera di Commercio, Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Nomisma, Tecnoborsa, Il consulente immobiliare Sole 24ore, il Borsino immobiliare, osservatori del mercato immobiliare, ed inoltre: transazioni private, aste giudiziarie, precedenti perizie

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- | la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- | le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- | il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- | il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- | il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- | il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Villetta a schiera centrale	156,00	0,00	109.200,00	109.200,00
				109.200,00 €	109.200,00 €

Riduzione del **5 %** per lo stato di occupazione: **€. 5.460,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 103.740,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 15.561,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc **€. 349,24**

Riduzione per arrotondamento: **€. 829,76**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 87.000,00**

data 15/07/2022

il tecnico incaricato
STEFANO ROSATI

