

**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**PER LA STIMA DI BENI IMMOBILI**

UBICATI NEL COMUNE DI PERUGIA



**Procedura esecutiva n. 235/2020**  
Giudice dell'Esecuzione Immobiliare:  
**Dott.ssa ROSA LAVANGA**

Perugia li, 09/09/2021

Il CTU  
**Dott. Ing. Michele Parente**



## INDICE

INTRODUZIONE	Pag. 3
– RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI:	Pag. 3
– Risposta al Quesito n. 1	Pag. 3
– Risposta al Quesito n. 2	Pag. 5
– Risposta al Quesito n. 3	Pag. 6
– Risposta al Quesito n. 4	Pag. 7
– Risposta al Quesito n. 5	Pag. 7
– Risposta al Quesito n. 6	Pag. 7
– Risposta al Quesito n. 7	Pag. 7
– Risposta al Quesito n. 8	Pag. 7
– Risposta al Quesito n. 9	Pag. 8
– Risposta al Quesito n. 10	Pag. 8
– Risposta al Quesito n. 11	Pag. 10
– Risposta al Quesito n. 12	Pag. 13
- CONCLUSIONI	Pag. 13
Elenco Allegati	Pag. 13



## INTRODUZIONE

Il sottoscritto **Dott. Ing. Michele Parente**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A 1044, all'Albo dei Periti del Tribunale di Perugia n. 999, libero professionista con Studio in Perugia Via Quintina, 69, Ponte S. Giovanni, **CTU del procedimento indicato**, su incarico del **G. E. Dott.ssa Rosa Lavanga**, rimette la presente relazione in risposta al quesito formulato in data 18/01/2021.

**Seguendo l'ordine in cui sono posti i quesiti, si riporta nel seguito lo svolgimento dei singoli.**

## RISPOSTA AI QUESITI

In esecuzione dell'incarico ricevuto, lo scrivente munito delle opportune autorizzazioni provvedeva a ciò che era necessario ed accertava quanto di seguito esposto e riferito, punto per punto, ad ognuno dei quesiti postigli:

**- 1) - “ all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ....”**

### - Premessa e accertamenti

Ai fini di quanto sopra, il giorno 04/03/202, venivano eseguite delle visure storiche catastali per gli immobili in oggetto, a completamento di quelle già in possesso.

Il giorno 09/09/2021 è stata fatta una ispezione ipotecaria, per via telematica, presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sede di Perugia, dalla quale non risultano altre Iscrizioni oltre a quelle già in Atti.

In data 30/03/2021 veniva inoltrata domanda per l'Accesso agli Atti presso gli uffici del Comune di Perugia.

In data 08/03/2021 alle ore 16,00, il sottoscritto ha eseguito il primo sopralluogo dell'immobile con l'ausilio di un rappresentante dell'IVG di Perugia, procedendo ad un sopralluogo dettagliato del fabbricato in oggetto, ai fini della valutazione del più probabile valore di mercato. A tal proposito verranno descritti sia i fattori intrinseci del bene e sia i fattori estrinseci, oltre ad altri aspetti e valutazioni di seguito riportate.



In tale sopralluogo è stata realizzata una copiosa e attenta documentazione fotografica sia della parte esterna che interna del fabbricato, che sarà allegata alla presente relazione.

Si è presa visione più direttamente dei beni, per due motivi: 1) per confrontare lo status-quo con i progetti reperiti presso l'Ufficio tecnico comunale di Perugia e ravvisarne eventuali difformità; 2) per controllare le dimensioni reali degli immobili al fine di svolgere una più specifica valutazione di stima.

Il giorno 9/08/2021 è stato possibile, per invio telematico da parte del Comune di Perugia, accedere ai documenti di tipo urbanistico inerenti l'immobile in oggetto, così da controllare la regolarità urbanistica del fabbricato da porre in vendita.

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E CONSISTENZA**

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un appartamento al 3° e 4° piano di un edificio isolato di complessivi piani 4, e di 4 unità abitative, ubicato nel Comune di Perugia in Via Siracusa N. 2, angolo con Via Giacomo Puccini, nel "Centro Storico" di Ponte Felcino a 100 metri dalla Chiesa di San Felicissimo.

Il fabbricato è distinto al N.C.E.U al Foglio 220:

1- particella 49 sub 8 – part. 50 sub 9, graffate;

2 – particella 24 sub 3;

1- particelle 49-50 sub 8-9, graffate: Piano terzo e piano quarto sottotetto, di un edificio, sviluppato su quattro piani oltre al piano sottotetto. Costituita da ingresso, soggiorno – cucina e angolo cottura, due camere e bagno con terrazzo scoperto e wc; piano sottotetto con accesso da scala interna con altezza al colmo di 1.00 metri.

La superficie commerciale dell'abitazione è di 89,00 m<sup>2</sup>, considerando la superficie dei terrazzi scoperti al 25%, come da Normativa.

2 - particella 24 sub 3: autorimessa in box di lamiera al piano terra di 10,00 m<sup>2</sup>, esterno all'edificio, in Via delle Felci, contigua a Via Siracusa.

L'altezza interna è 2,80 metri il piano abitazione, 2,20 metri il garage.



L'ingresso comune dell'edificio è dotato di portone in alluminio anodizzato e vetro ad un'anta, e scala interna.

La struttura dell'edificio è in muratura portante di pietrame e mattoni pieni, il solaio di copertura in latero-cemento, la gronda è realizzata con zampini in cemento e piastrelle in laterizio. I pavimenti sono in gres ceramica, compreso il rivestimento su angolo cottura e bagno. Il portone di accesso all'appartamento è blindato. Gli infissi esterni sono in legno con vetro atermico di spessore 1,00 cm e persiane in alluminio "alla romana". Sul terrazzo esterno vi è un bagnetto con wc e lavatoio, con porta in legno, in cattivo stato. Il riscaldamento è con caldaia a metano di potenza utile 20 kW e radiatori in alluminio. L'impianto elettrico è conforme con la normativa vigente al periodo di costruzione dell'edificio, ma non all'attuale.

Il garage è a circa 50 metri dal fabbricato, è dotato di porta basculante in ferro, copertura in prefabbricato a 2 falde con altezza al colmo di 2.39 m e 2.20 alla gronda, il pavimento è costituito da un massetto di cemento.

## **2) – “ sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, ....”**

L'immobile ubicato nel Comune di Perugia è così individuato:

Il fabbricato è distinto al N.C.E.U al Foglio 220:

1- particella 49 sub 8, p.lla 50 sub 9, graffate;

2 – particella 24 sub 3;

### **Risultanze catastali:**

Nel N.C.E.U, del Comune censuario di Perugia, l'immobile risulta intestato alla Ditta:

-----per il diritto di proprietà di 1/2 ciascuno, ad essi pervenuto come risulta dall'atto notarile di compravendita a rogito Dott. \_\_\_\_\_, notaio in Perugia, in data ,  
repertorio \_\_\_\_\_; registrato a Perugia il \_\_\_\_\_ al N. \_\_\_\_\_

(Allegato N. 1).



**La consistenza catastale degli immobili, già descritti dalla pag. 4, è la seguente:**

(si allegano planimetrie degli immobili e visure - Catasto terreni e fabbricati, allegati NN.

2- 3 - 4 - 5 - 6)

- 1 - Foglio 220 - particella 49 sub 8 – p.lla 50 sub 9, graffate, cat. A/3, abitazione di tipo civile, classe 4, consistenza 5,5 vani, Sup. 89,00 m<sup>2</sup>, Rendita € 340,86;

- 2 - Foglio 220 Part. 24 Sub 3, cat. C/6, autorimessa, classe 2, consistenza 9 m<sup>2</sup>,  
Sup. catastale 10 m<sup>2</sup>, Rendita € 8,37.

**- 3) - “ verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà ...”**

Al fine di accertare tempi e modalità di acquisto della proprietà, il sottoscritto ha eseguito una “Ispezione ipotecaria”, oltre a quella già in Atti, e verificato l'atto di provenienza dei beni (Allegato N. 1).

**- Risultanze ipotecarie**

Le risultanze ipotecarie, più significative, sono di seguito elencate:

- 1 - IPOTECA VOLONTARIA – A GARANZIA DI MUTUO – Iscrizione N. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ . Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo del Notaio ----- di Perugia il \_\_\_\_\_ rep. N. \_\_\_\_\_ a favore di \_\_\_\_\_ per la \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_, contro :

- 5 - TRASCRIZIONE CONTRO – PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, trascritta presso l’Agenzia del Territorio di Perugia, Conservatoria dei Registri Immobiliari pignoramento notificato dall’ufficiale Giudiziario, Corte d’Appello di Perugia il



gravante su quanto in oggetto.

**- 4) – “ individuare lo stato di possesso del bene .....”**

hanno la piena proprietà di 1/1 dei beni, come risulta dall'Atto di compravendita, già citato (Allegato N. 1).

**- 5) - “ ad individuare l’esistenza di formalità, vincoli o oneri .....”**

Oltre all’atto di pignoramento di cui al presente procedimento, sugli immobili, vi sono le ipoteche, già citate al punto n. 3.

**- 6) - “ a fornire altre informazioni per l’acquirente.....”**

Le spese fisse condominiali sono quelle di gestione e manutenzione derivanti dai contratti di allacci ai vari servizi e dall’uso dell’immobile costituito da 4 unità, non costituite in Condominio.

La redditività del bene è vincolata alla richiesta di mercato.

Attualmente le unità abitative sono occupate dal Sig. , la moglie (entrambi esecutati) ed i due figli maggiorenni.

**- 7) - “ ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio .....”**

La proprietà dell’immobile, anteriormente al ventennio, era della Ditta , ad essi pervenuta con Atto di compravendita del , a rogito , Notaio in , numero di repertorio; trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Perugia il al numero di repertorio , registrato a Perugia il ai nn. . Il garage era pervenuto ai Sigg. , mediante scrittura privata a notar , repertorio n. , registrata a Perugia il al n. e trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. Di Perugia il ai nn. .

**- 8) - “ regolarità edilizia urbanistica del bene ...”**



La costruzione dell'edificio fu iniziata in data antecedente il 01/09/1967.

Successivamente, il 28/03/1986, si è provveduto a presentare al Comune di Perugia, domanda di concessione in sanatoria per interventi realizzati in assenza di autorizzazioni, tale concessione è stata rilasciata il 11/11/1995 al n. 8768.

In data 25/05/1988 è stata rilasciata la Concessione a costruire N. 1832 per il rifacimento della copertura (Allegato N. 7).

In seguito a domanda del 12/10/1988 è stata rilasciata la Concessione a costruire N. 3916, per l'ampliamento del terrazzo e la realizzazione della canna fumaria (Allegato N. 8).

Il 27/10/2006, protocollo 180585, è stata presentata una Denuncia di inizio attività per Interventi di manutenzione straordinaria.

Non è stato reperito il Certificato di Agibilità dell'edificio.

La richiesta di tale certificato, va fatta da un tecnico abilitato e necessita di una spesa di circa € 1.000,00.

#### **- Destinazione Urbanistica**

Nel P.R.G. del Comune di Perugia, gli immobili risultano avere la seguente individuazione urbanistica: **Zona "A" Centro Storico (Artt. 108 – 109 – 110 del TUNA).**

#### **- 9) – “ esprimere il proprio parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti .....**

Stante la natura, l'entità e la fruibilità dei beni, lo scrivente Tecnico ritiene opportuno proporre la vendita secondo un Unico Lotto.

#### **- 10) – “ a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto.....”**

I beni oggetto del Lotto sono dettagliatamente descritti al punto 2) e di seguito riepilogati ed illustrati:

Il lotto è catastalmente individuato come segue:

- 1 - Foglio 220 - particella 49 sub 8 – p.lla 50 sub 9, graffate, cat. A/3, abitazione di tipo civile, classe 4, consistenza 5,5 vani, Sup. 89,00 m<sup>2</sup>, Rendita € 340,86;

**Diritti di 1/1 della piena proprietà.**







FOTO N. 5 – PRANZO - SOGGIORNO



FOTO N. 4 - GARAGE

- 2 - Foglio 220 Part. 24 Sub 3, cat. C/6, autorimessa, classe 2, consistenza 9 m<sup>2</sup>,

Sup. catastale 10 m<sup>2</sup>, Rendita € 8,37.

**Diritti di 1/1 della piena proprietà.**



La descrizione, già illustrata al paragrafo n. 2 è per comodità, di seguito riportata:

1- particella 49 sub 8-9, graffate: Piano terzo e piano quarto sottotetto, di un edificio, sviluppato su quattro piani oltre al piano sottotetto. Costituita da ingresso, soggiorno – cucina e angolo cottura, due camere e bagno con terrazzo scoperto e wc; piano sottotetto con accesso da scala interna con altezza al colmo di 1.00 metri.

La superficie commerciale dell'abitazione è di 89,00 m<sup>2</sup>, considerando la superficie dei terrazzi scoperti al 25%, come da Normativa.

2 - particella 24 sub 3: autorimessa in box di lamiera al piano terra di 10,00 m<sup>2</sup>, esterno all'edificio.

L'altezza interna è 2,80 metri il piano abitazione, 2,20 metri il garage.

Lo stato generale di conservazione dell'immobile è buono con finiture nella media, per abitazioni di tipo civile, portoncino blindato, persiane in alluminio anodizzato.

- 11) – “ accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato .....”

## - STIMA ECONOMICA DEGLI IMMOBILI

### Generalità

#### CRITERI E METODI DI STIMA

Tenuto conto della finalità e dell'oggetto di stima del presente elaborato lo scrivente ha adottato, quale criterio, l'aspetto economico del valore di mercato. Il procedimento di stima consiste nel confrontare gli immobili in oggetto con altri simili di cui si conoscono i prezzi di mercato pagati di recente (criterio sintetico - comparativo a valori tipici). Il confronto viene effettuato in base al parametro comunemente impiegato nella compravendita immobiliare, e cioè la superficie.

Si ritiene di poter pervenire ad una valutazione più attendibile con riferimento al mercato delle costruzioni nuove, di quelle esistenti abitabili e dei terreni sia agricoli che edificabili, con le limitazioni imposte dalle Norme Comunali.

Tale metodo si articola in un procedimento in quattro fasi:

1. si suddivide ogni singolo cespite in porzioni omogenee per destinazione e natura.



2. si raccolgono nell'ambito del mercato immobiliare i dati statistici riferiti a prezzi medi di immobili simili che risultino liberi da contratti e da altri vincoli (diritti di usufrutto, servitù, ecc.).
3. si procede quindi alla valutazione delle particolari caratteristiche del fabbricato oggetto di stima (rispetto a quelle dei fabbricati cui si è fatto riferimento), apprezzando gli specifici *coefficienti di differenziazione*, e si fissa comparativamente il valore unitario di ogni singolo cespite oggetto di stima attraverso una scala di valori che tenga conto delle caratteristiche intrinseche, estrinseche e di commerciabilità di ogni singola porzione.
4. si eseguono gli opportuni conteggi che consentono di addivenire al valore totale dei cespiti quale sommatoria dei singoli valori parziali.

Circa i parametri presi a riferimento lo scrivente ha adottato la superficie commerciale espressa in m<sup>2</sup>.

Relativamente ai valori ordinari rilevati nella zona, desunti dall'ultimo Listino Immobiliare pubblicato e relativo al secondo trimestre 2021 (Allegato N. 9), per le tipologie individuate essi sono così riepilogabili:

Abitazione: nel comparto di appartenenza si desume che il "range" di variabilità per immobili della zona periferica del Comune di Perugia, per la categoria ristrutturato oscilla da € 800 a € 1.000 al m<sup>2</sup>, bisogna tener conto di una percentuale di ribasso per il fatto che l'immobile, realizzato negli anni ante 1967, è stato ristrutturato nel 1988, una maggiorazione per la posizione nel "centro storico" di Ponte Felcino.

Vale la pena ricordare che i parametri di riferimento sono stati desunti dal *Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze* dell'Umbria pubblicato dalla CCIAA di Perugia e dalla Borsa immobiliare di Perugia: detto listino riporta trimestralmente i prezzi delle contrattazioni concluse nel comparto di appartenenza, distinte per Comune, precisando i valori minimo e massimo delle stesse.



Qui di seguito lo scrivente espone gli elementi di differenziazione (aggiunte e detrazioni) che ritiene vadano ad influire sui valori ordinari in senso accrescitivo e diminutivo.

Tali valori medi vanno ponderati in base agli elementi propri dell'abitazione e dei terreni che possono considerarsi accrescitivi e quelli che invece ne decrescono il valore commerciale.

Come già indicato nella descrizione, possono considerarsi elementi di pregio (accrescitivi), piccolo condominio di sole 4 unità immobiliari, in zona "centro storico" di Ponte Felcino, a circa 100,00 metri dalla Chiesa San Felicissimo.

Per individuare l'attuale valore di mercato dell'immobile, il C.T.U. ha pertanto assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori ed esperti della zona, median-do e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale.

La valutazione si è poi estrinsecata attraverso l'individuazione del valore a metro quadrato del bene e la determinazione della consistenza degli stessi in metri quadrati, effettuando quindi i necessari conteggi estimativi e l'acquisizione dei progetti presso gli Uffici tecnici comunali.

Si fa presente che:

La determinazione delle consistenze è stata fatta secondo la Norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98 per la determinazione del parametro tecnico "superficie commerciale";

- Il valore espresso tiene conto dello stato di manutenzione generale degli immobili;
- Il valore espresso è comprensivo dell'importo delle corti esclusive e di tutti gli investimenti fissi, insistenti sulle stesse.
- Per la valutazione degli immobili, si è adottato il parametro tecnico "metro quadrato".

Nella assunzione dei valori unitari si è tenuto conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni descritti in precedenza. In particolare si è tenuto conto della consistenza complessiva, del grado di finitura, dello stato di conservazione e di manutenzione, dell'età e della servizi, dell'ubicazione, della conformità alla normativa edilizia vigente, della stabilità della costruzione, del pregio architettonico, della dotazione di



servizi, dell'ubicazione, della conformità alla normativa edilizia vigente, della disponibilità, della destinazione d'uso, etc.

In base a quanto detto, si esprime di seguito la valutazione degli immobili sopra descritti, che si è ritenuto di valutare in parte al m<sup>2</sup> :

- Abitazione: 89,00 m <sup>2</sup> x 800,00 €/m <sup>2</sup>	= €	71.200,00
- Garage: 10,00 m <sup>2</sup> x 300,00 €/m <sup>2</sup>	= €	<u>3.000,00</u>
<b>TOTALE</b>	<b>€</b>	<b>74.200,00</b>

**A detrarre:**

- Oneri per richiesta Certificato di agibilità	- €	<u>1.000,00</u>
<b>TOTALE NETTO</b>	<b>€</b>	<b>73.200,00</b>

**Il valore complessivo è € 73.200,00 (eurosettantatremiladuecento/00 cent.).**

**La documentazione di cui al quesito 12) risulta contenuta negli allegati da n. 1 a n. 12.**

**– CONCLUSIONI**

In ordine ai quesiti formulati, il Sottoscritto ribadisce sinteticamente le conclusioni alle quali è pervenuto:

- Al momento del pignoramento tutti gli immobili pignorati erano, per i diritti 1000/1000 del proprietario sopra indicato.
- Il valore di stima dei beni di cui alla presente relazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, è risultato essere:

**VALORE DI STIMA DEL LOTTO** **Complessivamente € 73.200,00**

per la vendita a pubblico incanto, si ritiene opportuno effettuarla in unico lotto come sopra indicato.

**ELENCO ALLEGATI**

- N. 1 – Atto di provenienza;
- N. 2 – Visura per soggetto e storica catastale F. 220 part. 49-50 sub 8 – 9, graffate;
- N. 3 – Visura per soggetto e storica catastale F. 220 part. 24 sub 3;



- N. 4 – Planimetrie F. 220 part. 49-50 sub 8-9;
- N. 5 – Planimetrie F. 220 part. 24 sub 3;
- N. 6 – Estratto di mappa;
- N. 7 – Concessione a Costruire N. 1832 del 30/04/1988;
- N. 8 – Concessione a Costruire N. 3916 del 12/10/1988;
- N. 9 – Listino immobiliare II trimestre 2021;
- N. 10 – Documentazione fotografica.

Si allega inoltre dettaglio del calcolo del compenso e del rimborso spese.

Tanto dovevasi riferire in ossequio all'incarico ricevuto.

Perugia, li 09/09/2021

Il C.T.U.

**Dott. Ing. Michele Parente**

