

Perugia 08/08/2024

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

CAUSA R.G. N. 1238/2024

tra

- [REDACTED] (creditrice procedente)

e

- [REDACTED] (debitrice eseguita)

- [REDACTED] (comproprietaria non eseguita)

GIUDICE Dott.ssa Sara Fioroni

RELAZIONE DI STIMA

Il CTU

Dott. Agr. Leonardo Casucci



DATI DEL C.T.U.

Dott. Agr. Leonardo Casucci nato a Perugia l'11 maggio 1974 ed ivi residente, con studio in via Bartolo n. 24 - 06123 Perugia, iscritto all'ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia n. 982.

NOMINA DI INCARICO

Con ordinanza del 21 marzo 2024 il Sig. Giudice Dott. Franco Colonna nominava il soprascritto C.T.U., disponendo che il perito stimatore *“provveda a verificare l'esistenza di eventuali trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli a carico dell'esecutata e dei comproprietari relativamente ai beni sopra indicati; verifichi la comoda divisibilità e verifichi altresì l'esistenza di eventuali vincoli ed oneri opponibili all'acquirente”*.

OPERAZIONI PERITALI

In data 18/07/2024 il sottoscritto ha provveduto ad effettuare un'ispezione ipotecaria relativamente ai beni di cui è causa.

In data 18/07/2024 ha provveduto a contattare l'Amministratore di condominio Rag. Gianluca Zinci.

RELAZIONE DI STIMA

• Individuazione dei beni, identificazione catastale, confini

I beni in oggetto consistono nella piena proprietà di un appartamento sito al piano primo di edificio residenziale plurifamiliare ubicato in Comune di Passignano sul Trasimeno, Via I. Ricci n. 14, oltre a lastrico solare di 42 mq circa e garage al piano primo sottostrada (Doc. n. 1 – elaborato planimetrico, elenco sub ed estratto di mappa). Sono inoltre compresi diritti proporzionali sulle parti comuni, rappresentate da corte, rampa, corsia e uscite di sicurezza, individuate catastalmente con la part. n. 122 sub 1 e da vano scala, ascensore,



porticato e corte comune censiti con la part. nn. 122 sub 3.

L'appartamento è internamente suddiviso in pranzo-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, n. 3 camere e doppi servizi; è inoltre presente un terrazzo (Doc. n. 2 – planimetrie catastali). Il compendio immobiliare è sito in zona collinare a destinazione mista, residenziale ed agricola, a circa 2 km dal centro del Comune di Passignano sul Trasimeno.

Dalla via pubblica si accede direttamente al piano interrato ospitante i garage tramite la corsia comune.

Il fabbricato di cui le unità immobiliari fanno parte si eleva su tre piani fuori terra ed uno sottostrada; è realizzato con struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento, tamponature in muratura di forati, pareti esterne intonacate e tinteggiate, tetto a falde inclinate. L'accesso pedonale alla palazzina si ha tramite vialetto che conduce al portoncino in alluminio e vetri di accesso al vano scala condominiale; da qui si accede all'appartamento oggetto di stima tramite portoncino blindato. Tutti i piani sono raggiungibili tramite scala condominiale e ascensore.

Il lastrico solare di pertinenza dell'abitazione è sito sul lato nord dell'edificio; vi affacciano due delle tre camere, ma non è in alcun modo accessibile.

Il garage sito al piano primo sottostrada ha accesso dalla corsia comune.

Il fabbricato alla vista si presenta complessivamente in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Come si evince dalla documentazione prodotta dall'amministratore di condominio Rag. Gianluca Zinci (Doc. n. 3), i millesimi di proprietà sono i seguenti:

- per l'appartamento: 20,570 per spese generali, 59,020 per spese scale e



ascensore e 20,670 per spese proprietà;

- per il garage: 3,350 per spese generali e 3,350 per spese proprietà.

L'abitazione confina con: part. n. 122 sub 38, catastalmente intestata a [REDACTED], part. n. 122 sub 40, catastalmente intestata a [REDACTED], spazi comuni, salvo altri.

Il garage confina con: part. n. 122 sub 94, catastalmente intestata a [REDACTED], part. n. 122 sub 96, catastalmente intestata a [REDACTED], spazi comuni, salvo altri.

Risultanze catastali

L'appartamento è così censito al C.F. del Comune Passignano sul Trasimeno:

- Foglio n. 41 – part. n. 122 sub 39 – Cat. A/2 – Classe 4 – Consistenza 5,5 vani – Sup. catastale 112 mq (escluse aree scoperte 108 mq) – Rendita € 511,29.

Il garage è così censito al C.F. del Comune Passignano sul Trasimeno:

- Foglio n. 41 – part. n. 122 sub 95 – Cat. C/6 – Classe 4 – Consistenza 35 mq – Sup. catastale 39 mq – Rendita € 92,19.

Il lastrico solare è così censito al C.F. del Comune Passignano sul Trasimeno:

- Foglio n. 41 – part. n. 122 sub 100 – Cat. F/5 – Consistenza 42 mq.
(Doc. n. 4 – visure catastali)

• **Titolo di proprietà e occupazione dei beni**

Le unità immobiliari oggetto di stima sono di proprietà [REDACTED] per i diritti pari a 90/100 della piena proprietà, e [REDACTED] per i diritti pari a 10/100 della piena proprietà, per essere loro pervenute a mezzo del seguente atto:



- atto di permuta a rogito Notaio Eleonora Lucattelli del 29/03/2018 rep. n. 2440/1734, trascritto a Perugia il 11/04/2018 ai nn. 8994/6331, contro la sig.ra Faluomi Rita (Doc. n. 5 – atto di provenienza).

L'appartamento al momento del sopralluogo è risultato libero. Come si evince dal certificato storico di residenza rilasciato dal Comune di Passignano sul Trasimeno in data 11/01/2024 [REDACTED] risiede presso l'immobile in oggetto, in Via Irma Ricci n. 14 dal 06/04/2018 (Doc. n. 6).

Come comunicato [REDACTED]

[REDACTED] Dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia è emerso che, per l'unità immobiliare oggetto di stima, non sussistono contratti di affitto e/o comodato in essere (Doc. n. 7).

• Formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente

Nessuno.

• Formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati

Come si evince dalla ispezione ipotecaria eseguita in data 18/07/2024,

I beni in oggetto risultano gravati da:

- Ipoteca giudiziale iscritta in data 23/01/2023 al numero 161 di formalità per Euro 40.000,00, di cui Euro 28.618,29 per capitale nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Perugia in data 03/11/2022 rep. n. 1795/2022 a favore della società [REDACTED] con sede in Arezzo e contro [REDACTED] gravante per i diritti di proprietà pari a 9/10 sui beni in oggetto;



- Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 09/06/2023 al numero 11715 di formalità, nascente da verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Perugia in data 26/05/2023, rep. 1883/2023, a favore della società [REDACTED] con sede in Arezzo e contro [REDACTED] gravante per i diritti di proprietà pari a 9/10 sui beni in oggetto;

- Divisione giudiziale trascritta in data 18/04/2024 al numero 8141 di formalità, nascente da domanda giudiziale di divisione giudiziale emessa dal Tribunale di Perugia in data 25/03/2024 rep. 127/2023 a favore e contro le sig.re [REDACTED], riguardante i beni in oggetto (Doc. n. 7 Bis).

- **Spese condominiali**

Dalla documentazione fornita al sottoscritto dall'amministratore di condominio (estratto conto movimenti al 25/07/2024), si evince un saldo a debito complessivo, per l'appartamento e per il garage, pari ad € 2.703,68 (Doc. n. 8).

- **Proprietà nel ventennio**

Dalla consultazione della certificazione notarile è risultato che i beni sopra descritti risultano essere di proprietà [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di proprietà pari a 9/10 e [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di proprietà pari ad 1/10, alle quali, rispettivamente di stato civile libero, ed in regime di separazione dei beni, sono pervenuti con atto di permuta ai rogiti del Notaio Eleonora Lucattelli di Passignano sul Trasimeno in data 29 marzo 2018 rep. 2440, trascritto a Perugia l'11 aprile 2018 al n. 6331 di formalità, per averne



fatto acquisto [REDACTED]
[REDACTED]. [REDACTED] diritti di proprietà pari all'intero del sub. 100 erano pervenuti, come bene personale con atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Paolo Biavati di Perugia in data 12 novembre 1996 rep. 264966, trascritto a Perugia il 23 novembre 1996 al n. 15100 di formalità, per averne fatto acquisto dalla società [REDACTED] con sede in Gubbio. [REDACTED] i diritti di proprietà pari all'intero dei subb. 39 e 95 erano pervenuti, come bene personale con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Paolo Biavati di Perugia in data 17 luglio 1996 rep. 263646, trascritto a Perugia il 9 agosto 1996 al n. 10732 di formalità, nonché trascritto in rettifica in data 6 aprile 2018 al n. 6090 di formalità, per averne fatto acquisto dalla società [REDACTED], con sede in Gubbio.

• **Verifica della regolarità edilizia, agibilità, sanabilità opere abusive e relativi costi**

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Passignano sul Trasimeno è emerso che per il fabbricato sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione edilizia n. 16/92 del 01/04/1992 per "costruzione di edificio plurifamiliare e negozi" (Doc. n. 9);
- Concessione edilizia n. 79/93 del 20/12/1993 per "variante in corso d'opera costruzione edificio plurifamiliare e negozi" (Doc. n. 10);
- Concessione edilizia n. 80/93 del 20/12/1993 per "variante in corso d'opera costruzione edificio plurifamiliare e negozi" (Doc. n. 11);
- Autorizzazione di abitabilità n. 1/95 del 09/02/1995 (Doc. n. 12).



Lo stato di fatto dell'appartamento corrisponde a quanto riportato nelle planimetrie catastali e nelle ultime tavole di progetto.

Quanto al garage, si segnala che la porta di accesso è stata spostata dal lato ovest sul lato sud; inoltre internamente è stato suddiviso in due locali, uno dei quali adibito a fondo e chiuso con porta metallica; sarà necessario pertanto procedere ad una regolarizzazione urbanistica e catastale.

- **Formazione dei lotti**

Dopo aver esaminato la consistenza e le caratteristiche dei beni in oggetto, il C.T.U. ritiene che gli stessi non siano comodamente divisibili, pertanto propone la vendita in un unico lotto, precisamente:

Piena proprietà di appartamento sito al piano primo di edificio residenziale plurifamiliare ubicato in Comune di Passignano sul Trasimeno, Via I. Ricci n. 14, oltre a lastrico solare e garage al piano primo sottostrada.

- **Descrizione analitica dei beni**

Il lotto in oggetto è costituito da un appartamento sito al piano primo di un fabbricato residenziale plurifamiliare, ubicato in Comune di Passignano sul Trasimeno, Via Irma Ricci n. 14, oltre a lastrico solare di 42 mq circa e garage al piano primo sottostrada.

L'accesso pedonale alla palazzina si ha dalla corte comune tramite scala esterna in muratura che conduce al portoncino in alluminio e vetri di accesso al vano scala condominiale; da qui si accede all'appartamento oggetto di stima tramite portoncino blindato.

Il garage ha accesso dalla corsia comune, mentre il lastrico solare non è accessibile dall'abitazione.



Le superfici nette dei locali, riassunte nella tabella sottostante, sono state rilevate a seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e sulla base della documentazione grafica disponibile (planimetrie catastali e tavole di progetto).

Per il computo della superficie commerciale sono stati seguiti i criteri dettati dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, che considerano:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, va computata nella misura del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani principali e del 25 per cento qualora non comunicanti.

Si precisa che nel conteggio della superficie convenzionale non si è tenuto conto delle superfici adibite a beni comuni il cui valore, tuttavia, verrà tenuto in considerazione nella determinazione del valore unitario di riferimento.



Locale	Sup. netta	Altezza interna
Pranzo-soggiorno-cucina	34,80	2,70
Disimpegno	4,32	2,70
Camera	16,32	2,70
Camera	9,25	2,70
Camera	17,12	2,70
Bagno	3,84	2,70
Bagno	5,40	2,70
Terrazzo	12,76	

Considerando la superficie del terrazzo al 30% si ha una **superficie commerciale** dell'unità immobiliare pari a **mq 108 circa**.

Per quanto riguarda le finiture interne, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, i pavimenti della zona giorno sono in gres porcellanato mentre quelli della zona notte sono in parquet; i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni sono in piastrelle di ceramica. Tutti i vani sono dotati di aperture per l'illuminazione e l'aerazione, ad eccezione di uno dei due bagni. Gli infissi sono in legno, provvisti di serrande avvolgibili e grate di sicurezza, limitatamente alle camere affacciantisi sul lastrico solare; le porte interne sono in legno, il portoncino d'ingresso è blindato.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti:

- Idrico: con condutture incassate sottotraccia, eroganti acqua fredda e calda prodotta dalla caldaia a metano posta all'esterno;

- Elettrico: con conduttori incassati sottotraccia;



- Termico: di tipo autonomo, con corpi scaldanti in piastre di alluminio;

- Condizionamento: con split a parete e pompa di calore esterna;

- Impianto di allarme.

Al momento del sopralluogo l'appartamento è apparso in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

Il garage si trova al piano interrato, ha una superficie netta pari a mq 34 circa, corrispondente ad una superficie commerciale pari a mq 37 circa ed un'altezza interna utile di m 2,40.

Presenta pavimento in piastrelle cemento industriale ed è provvisto di porta metallica basculante e impianto elettrico. Si precisa che la porta basculante e quella interna di accesso al ripostiglio sono state forzate, pertanto non possono essere chiuse.

Si segnala che allo stato attuale la sig.ra Ongaro occupa un garage di altra proprietà (sub 77), mentre il garage in oggetto è occupato da soggetti terzi senza titolo.

- **Criterio estimativo**

Vista la natura e lo scopo della presente stima, lo scrivente ha reputato idoneo valutare il bene in oggetto secondo l'aspetto economico del "valore di mercato" determinato mediante stima per confronto diretto o comparativa.

Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:

1. Esistenza nel mercato della zona di immobili simili a quello in oggetto;
2. Presenza di valori di mercato noti e recenti;
3. Esistenza di un parametro di confronto, sia tecnico che economico.

Al fine di avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, lo scrivente ha effettuato un'indagine presso professionisti ed operatori



immobiliari della zona, volta al reperimento di prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica. Sono stati inoltre analizzati i dati di prezzo rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto prendendo in considerazione ogni altro elemento che può influire in positivo o in negativo su esso, in particolar modo:

- posizione logistica dell'immobile;
- consistenza, qualità, destinazione d'uso;
- anno di costruzione/ristrutturazione;
- impianti ed accessori presenti (o assenti);
- stato di conservazione e manutenzione;
- conformità alle norme edilizie;
- disponibilità del bene, libero o meno;
- valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- fattori contingenti che influiscono sulla valutazione.

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile infine definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima. Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel **metro quadrato**.

Trattandosi di rilievi e calcoli sommari che fanno esplicito riferimento alle superfici riportate nelle visure e nelle planimetrie catastali, e solo in parte verificate in loco, la valutazione dei beni è comunque da intendersi a corpo e non a misura.



- **Determinazione del valore**

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato, attenendosi al principio di ordinarietà e concretezza che contraddistingue l'attività dello stimatore, nella valutazione che segue, si terrà conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale.

Il valore di stima individuato tiene conto delle somme che si renderanno necessarie per la regolarizzazione urbanistica e catastale del garage; tali costi resteranno infatti a carico dell'acquirente e la presente stima deve essere considerata come omnicomprensiva.

PROCEDENDO ALLO SVILUPPO DEI CONTEGGI, SI OTTIENE:

➤ Appartamento

Mq 108 x €/mq 800,00 = € 86.400,00

➤ Lastrico solare

Mq 42,40 x €/mq 80,00 = € 3.392,00

➤ Garage

Mq 37 x €/mq 400,00 = € 14.800,00

Sommano: € 104.592,00

Con riferimento alla cifra sopra determinata, si può stabilire che il valore arrotondato ad € **105.000,00** (Euro Centocinquemila/00) rappresenta il prezzo base d'asta attribuito al lotto in oggetto, che verrà indicato nel bando di vendita.

RIEPILOGO DEI DATI DI RELAZIONE

- 14 PAGINE ELABORATE AL COMPUTER
- 12 ALLEGATI
- 9 PAGINE CON FOTOGRAFIE A COLORI



Perugia, 08 agosto 2024

Il CTU

Dott. Agr. Leonardo Casucci

