

# TRIBUNALE DI PERUGIA

Terza Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n.166/2017

## Integrazione della Perizia del C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio - Stima dei beni pignorati

(Già consegnata in data 03.10.2018)

- PARTE RICORRENTE (Creditore):

**CONDOMINIO di VIA DELLA PESCARA n.38/42/46 - Perugia**  
(C.F.94044650540) in persona dell'amministratore p.t. Sig. **Tommaso Cesareo** elettivamente domiciliato in Perugia Via Luigi Canali 25 c/o lo studio dell'avv.to **Fulvio Cilli** del Foro di Perugia.

- CONTROPARTE (Debitore):

Società [REDACTED] in persona del legale rappresentante p.t., con [REDACTED]

Esperto incaricato

Arch. Maurizio Della Rocca  
Via F. Alunni Pierucci 13  
06132 Perugia  
Tel: 3466432117



In ottemperanza al Provvedimento del 07.03.2023 della dott.ssa Rosa Lavanga, Giudice nell' Esecuzione Immobiliare in oggetto, che ha richiesto la prosecuzione della procedura alla luce di quanto specificato dal BCC NPLS 2019 s.r.l., il sottoscritto CTU arch. Maurizio Della Rocca con questa relazione integrativa intende fornire risposta a quei punti rimasti inevasi e di cui anche il legale di parte attrice, Avv. Fulvio Cilli, aveva sollecitato risposta per la completezza della Perizia.

1. L'unità immobiliare in oggetto distinta con il n°307, risulta confinante con l'int.306 di proprietà [REDACTED] da un lato e sull'altro con l'int.308 di proprietà [REDACTED]
2. Le quote millesimali delle parti comuni dell'int.307 risultano così distinte:
  - . Generali condominio = 2,370 (su 606,580 millesimi)
  - . Generali edificio = 2.370 (su 568,910 millesimi)
  - . Riscaldamento = 2,690 (su 553,210 millesimi )
  - . Vigilanza = 2,370 (su 539,130 millesimi )
  - . Scala 38 = 2,370 (su 181,100 millesimi )
  - . Ascensori scala 38 = 9,220 (su 1.000 millesimi )
  - . Consumi idrici = 2,370 (su 533,315 millesimi );
3. La spesa annua (preventivo 2022) è pari ad €.989,94, al momento non ci sono spese straordinarie scadute degli ultimi anni sono €.949,80+ €.1.240,25 (spesa per acconto procedura fallimentare) per l'anno 2021, €.984,03+ €.627,42 (per esecuz. immobiliare) per il 2020 ed €.1.094,76+ €.1.078,48 (per procedura esecutiva immobiliare) x il 2019. Oltre al procedimento giudiziario relativo al bene pignorato non si conoscono altri oltre a quello del condominio stesso , a detta dell'amministratore;
4. Per quello che riguarda le proprietà precedenti, prima de [REDACTED], fino all'8 settembre 2016 la proprietà era di [REDACTED] fino al 26.01, 2009 la proprietà era di [REDACTED];
5. Per quel che riguarda l'abitabilità e l'agibilità si rimanda all'allegato;
6. Non esisterebbero gravami di alcun genere;



Al

**Giudice dell'Esecuzione del  
Tribunale di Perugia**  
Dott.ssa Sara Fioroni  
Terza Sezione Civile  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

#### VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE PER LA VENDITA

Per quel che concerne lo stabilire un prezzo di vendita che risponda il più possibile al mercato immobiliare attuale, il sottoscritto CTU ha ritenuto di rivedere e correggere i valori a suo tempo attribuiti, nella Perizia già depositata presso questo Tribunale. Infatti partendo dal fatto che le condizioni dell'immobile in oggetto possono considerarsi senz'altro mediocri, anche alla luce del nuovo sopralluogo effettuato insieme all'incaricato dell'IVG Umbria in data 30.03.2023, si ritiene di ridimensionare il prezzo di stima per la base d'asta.

Consideriamo più rispondente alla realtà attuale il prezzo medio attribuito dagli agenti immobiliari di zona, per immobili simili per metratura e condizioni, pari a **€.20.000**. Questo valore lo confrontiamo con quello che può dedursi dall'Osservatorio Nazionale del Mercato immobiliare tramite il sito [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it), ma ribassando il valore a €.600 al mq.(per le evidenti condizioni di mediocrità) e così otteniamo una valutazione pari a: sup.tot. 42mq.X€.600/mq = **€.25.200**.

Per quanto riguarda il rendimento medio annuo attraverso i canoni di locazione(sempre tramite il sito [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it)) si ottiene, ribassando 2,2 il valore al mq. per un immobile in questo stato di conservazione mediocre:

Un valore pari a:  $\text{mq.}42 \times 2,2 = \frac{92,4 \times 12}{0,04} = \frac{1.108,8}{0,04} = \mathbf{€.27.720}$ .

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei tre valori, risulta:

VALORE CAPITALE MEDIO  $\frac{€.20.000 + €.25.200 + €.27.720}{3} = \mathbf{€. 24.300}$

A detto valor capitale(medio ordinario) non vanno praticate detrazioni, in quanto si è tenuto già conto delle peculiarità del bene esecutato ed è dunque da considerarsi in conclusione il valore del **Lotto 1** oggetto di esecuzione in:

**€ 24.300,00**

al fine della determinazione del prezzo base di vendita

1. **CONSIDERAZIONI DEL CTU IN CONCLUSIONE:** Come si può facilmente evincere dai dati sopra riportati, si è cercato di riequilibrare il valore dell'immobile in esecuzione, avvicinandoci il più possibile ad una quotazione accettabile per la vendita.

