

Geom. LUCA CAINI

Perugia, 23 marzo 2023

TRIBUNALE DI PERUGIA
- Terza Sezione Civile -
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 8/2022 R.G. Es.

promossa da:

BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.p.A. (Avv. Agata Nasini)

contro:



Giudice Esecuzione: Dott.ssa Elena Stramaccioni

UDIENZA 04.05.2023

RELAZIONE DI STIMA

Il tecnico

Deposito telematico del 23.03.2023

PREMESSO CHE

- con provvedimento del 16.05.2022, il Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Elena Stramaccioni, nominava il sottoscritto geom. Luca Caini - nato a Perugia il 01.09.1963, con studio in Perugia, via Mario Angeloni n. 27, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia al n. 3589 – valutatore immobiliare, certificato ai sensi della norma UNI 11558:2014 e della prassi UNI/PdR 19:2016, esperto per la valutazione dei beni immobili pignorati nella procedura n. **8/2022**, promossa da **BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.p.A.** contro [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] (all. 1);
- in data 20.05.2022 lo scrivente depositava atto di accettazione incarico e prestava il giuramento di rito (all. 2);
- successivamente alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c., in data 01.07.2022, veniva effettuato il sopralluogo presso gli immobili ignorati, ubicati in Comune di Gualdo Tadino, Via Giordano Bruno (già Via Gorizia) n. 6, alla presenza del custode giudiziale nominato I.V.G. di Perugia, nella persona del Sig. [REDACTED] nonché alla presenza degli esecutati, [REDACTED] [REDACTED] assistiti dal consulente tecnico di parte, [REDACTED] (all. 3 e 4);
- in ottemperanza all'incarico affidato, lo scrivente effettuava tutte le operazioni propedeutiche all'espletamento della presente (visure catastali, visure ipotecarie, accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gualdo Tadino);
- non essendo stato possibile acquisire la documentazione urbanistica,



veniva depositata istanza di proroga in data 02.09.2022 (all. 5) ed inoltre, causa [REDACTED] e successivamente [REDACTED] [REDACTED] veniva richiesta ulteriore proroga in data 22.11.2022 (all. 6);

- in data 05.12.2022 gli esecutati, tramite il proprio consulente tecnico di parte, presentavano una denuncia di variazione catastale, mediante la quale le originarie unità immobiliari pignorate, venivano frazionate in più unità catastali e, a seguito di detta variazione e di altra problematica inerente la quota pignorata, lo scrivente, con istanza deposita in data 14.12.2022, chiedeva chiarimenti propedeutici all'espletamento del mandato e, conseguentemente, una proroga di gg. 60 per il deposito della perizia (all. 7);
- con provvedimento del 22.12.2022, il Dott. Franco Colonna concedeva la proroga richiesta e rimandava la Magistrato assegnatario la valutazione sui chiarimenti richiesti (all. 8);
- a seguito di ulteriori istanze del 10.01.2023 (all. 9) e del 21.02.2023 (all. 10), il G.E. Dott.ssa Elena Stramaccioni, con provvedimento del 22.02.2023, forniva le richieste indicazioni per il proseguimento del mandato e concedeva ulteriore proroga di giorni 30, a partire dal 21.02.2023 (all. 11);

CIO' PREMESSO

il sottoscritto geom. Luca Caini, in base ai dati acquisiti e successivamente elaborati, ha redatto la presente relazione tecnica estimativa, che ha ritenuto articolare nei seguenti capitoli essenziali:

- Descrizione sommaria e formazioni dei lottipag. 4
- Lotto n. 1
Descrizionepag. 7



Geom. LUCA CAINI

Gravami	pag. 10
Indagini urbanistiche	pag. 11
Provenienza.....	pag. 13
Criterio Estimativo Assunto e Valutazione	pag. 13
- Lotto n. 2	
Descrizione	pag. 17
Gravami	pag. 20
Indagini urbanistiche	pag. 21
Provenienza.....	pag. 23
Criterio Estimativo Assunto e Valutazione	pag. 23
- Sinossi delle Valutazioni	pag. 27



DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI PIGNORATI
E FORMAZIONE DEI LOTTI

Il pignoramento del Creditore procedente (all. 12 e 13) colpisce sia l'intero diritto di nuda proprietà spettante [redacted] [redacted] nonché l'intero diritto di usufrutto spettante al Sig. [redacted] [redacted] nato a [redacted] (PG) il [redacted] unitamente l'intero diritto di piena proprietà, sui seguenti beni immobili, compresi i relativi frutti:

- **abitazione di tipo civile** (categ. A/2), sita nel Comune di gualdo Tadino (PG), censita al N.C.E.U. del predetto comune al foglio **40**, part. **381**, sub. **8**, con ogni pertinenza, accessione e quota di proprietà su parti comuni;
- **garage** (categ. C/6), sito nel Comune di gualdo Tadino (PG), censito al N.C.E.U. del predetto comune al foglio **40**, part. **381**, sub. **6**, con ogni pertinenza, accessione e quota di proprietà su parti comuni;
- **garage** (categ. C/6), sito nel Comune di gualdo Tadino (PG), censito al N.C.E.U. del predetto comune al foglio **40**, part. **381**, sub. **7**, con ogni pertinenza, accessione e quota di proprietà su parti comuni.

In risposta al quesito, sulla base della certificazione notarile allegata al fascicolo tecnico (all. 14), si riferisce che al momento del pignoramento, gli immobili sopra descritti, risultavano intestati al [redacted] [redacted] e al Sig. [redacted] [redacted] **37**, per il diritto di abitazione, in virtù di atto di donazione a rogito notaio Antonio Fabi rep. N. 78722/27324 del 19.10.2011 (all. 15), trascritto a Perugia il



21.10.2011 al n. 17932 r.p. (all. 16). In merito si fa rilevare che con annotazione del 13.08.2019 n. 3094 r.p. è stata annotata la sentenza del Tribunale di Perugia n. 787 del 20.02.2018, mediante la quale veniva accertata l'inefficacia totale della donazione nei confronti della Banca Popolare Etruria e Lazio e degli interventori, Banca Popolare di Spoleto e Credito Fondiario S.p.A. (all. 17) e con annotazione del 13.12.2019 n. 4551 r.p. è stata accertata l'inefficacia parziale della donazione nei confronti della Sallustio S.r.l. (all. 18).

Successivamente all'atto di pignoramento e precisamente in data 05.12.2022, gli esecutati, tramite il proprio consulente tecnico di parte, **[REDACTED]** hanno presentato denuncia di variazione catastale prot. PG0161790 del 05.12.2022, mediante la quale vengono soppresse le particelle pignorate 381 sub. 8 e 381 sub. 7, nonché il bene comune non censibile alle stesse pertinente (particella 381 sub. 5) e vengono ricostituite le particelle 381 sub. 10 (categ. C/2), 381 sub. 11 (categ. C/2), 381 sub. 12 (categ. A/2), 381 sub. 13 (categ. A/2), 381 sub. 14 (categ. C/2), 381 sub. 15 (categ. A/2), nonché il bene comune non censibile alle stesse pertinente (particella 381 sub. 9).

Tale variazione, che potrebbe non essere opponibile alla procedura in quanto presentata nelle more dell'esecuzione, allinea lo stato di fatto dei beni pignorati allo stato catastale e pertanto, a parere dello scrivente potrebbe agevolare la vendita dei cespiti pignorati, per i quali potrà essere valutata la possibilità di divisione in lotti, di un fabbricato di notevole consistenza (circa mq. 547 escluse terrazze, parti comuni e corte esclusiva), comprendente, prima del frazionamento, un'unica unità abitativa.

Allo stato attuale, i beni immobili pignorati, costituiscono, di fatto, un fabbricato da cielo a terra, con corte pertinenziale, comprendente:



Geom. LUCA CAINI

- cantine e parti comuni al piano interrato;
- appartamento, autorimessa e parti comuni al piano terra;
- appartamento e parti comuni al piano primo;
- soffitta e parti comuni al piano secondo.

Posto quanto precede, dopo aver esaminato la consistenza e le caratteristiche della proprietà in stima e tenendo conto della variazione catastale presentata, il sottoscritto ritiene che la vendita, sia opportuna farsi in **DUE LOTTI**, come di seguito riportati.



LOTTO N. 1

DESCRIZIONE

Diritti dell'intera piena proprietà di pertinenza della S. [REDACTED]
[REDACTED], per la nuda proprietà e [REDACTED]
[REDACTED], nato a [REDACTED] per il
diritto di abitazione.

In Comune di Gualdo Tadino, Via Giordano Bruno n. 6, già catastalmente Via Gorizia s.n.c. (all. 19, 20 e 21), porzioni di fabbricato per civile abitazione, costituite da:

- appartamento al piano terra, composto da ingresso, taverna – soggiorno, cucina, camera, locale di sgombero, due bagni ed accessori, per una superficie commerciale (comprensiva delle murature interne e perimetrali), di circa mq. 126,00 (all. 22);
- unità immobiliare al piano terra, catastalmente censita come A/2 (abitazione di tipo civile), di fatto costituente una appendice dell'appartamento sopra citato, anche se non direttamente collegata allo stesso, composta da disimpegno, studio, antibagno e bagno, per una superficie commerciale (comprensiva delle murature interne e perimetrali), di circa mq. 30,00 (all. 23);
- autorimessa al piano terra, della superficie lorda di circa mq. 27,00 (all. 24), con soppalco interno, realizzato in assenza di titolo abilitativo (foto n. 28);
- locale lavanderia al piano terra, contiguo all'autorimessa sopra citata, della superficie di circa mq. 12, realizzato in assenza di titolo abilitativo, (foto n. 29, 30 e 31);
- ragioni di comproprietà che alle suddette unità immobiliare competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso e



destinazione, sono da ritenersi comuni ed in particolare sulla corte circostante e sul vano scala, censiti con la particella 381 sub. 9 (bene comune non censibile – all. 25).

Il fabbricato che comprende le porzioni in esame, elevato di due piani fuori terra oltre al piano sottotetto e al piano interrato, realizzato negli anni 1966 – 1968 e successivamente ampliato e ristrutturato, presenta, in sintesi, le seguenti caratteristiche costruttive e finiture:

- struttura mista (muratura e c.a.);
- solai in laterocemento;
- copertura in legno e laterocemento, con manto in tegolcoppo;
- tamponature in muratura;
- facciate intonacate e tinteggiate con parti in pietra a vista;
- infissi esterni in legno con avvolgibili in pvc e sportelloni in legno, limitatamente al piano terra).

Le unità immobiliari in esame presentano finiture adeguate alle rispettive destinazioni ed in particolare, l'appartamento, presenta pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in monocottura, rivestimenti in monocottura, infissi interni in legno. Lo stesso è dotato di impianto elettrico, idrico – sanitario, termico (autonomo a metano) e citofonico.

La corte comune pertinenziale, interamente recintata, è parzialmente pavimentata con lastricato in pietra ed in parte è destinata a giardino, con piante di alto fusto ed impianto di illuminazione. Sulla stessa sono stati realizzati dei manufatti destinati a rimessa attrezzi (foto n. 11), pergolato in legno (foto n. 9) e barbecue prefabbricato (foto n. 12).

Per quanto sopra esposto, per maggiore esaustività circa le caratteristiche costruttive e le finiture, sia esterne, sia interne, nonché per l'altezza utile dei vani e locali che compongono le unità immobiliari in



esame, si rimanda agli allegati 22, 23, 24, 25 ed alla documentazione fotografica (foto da n. 1 a n. 31).

Gli immobili in stima sono ubicati in una zona prevalentemente residenziale, posta a circa Km. 2 dal centro storico di Gualdo Tadino, servita da mezzi pubblici, negozi ed infrastrutture. L'accesso alla proprietà avviene tramite la viabilità pubblica.

COERENZE

Le porzioni di fabbricato sopra descritte, confinano nell'insieme con parti comuni (corte e vano scala) e residua proprietà [REDACTED] [REDACTED] (beni di cui al lotto n. 2).

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di Gualdo Tadino, foglio **40** particelle **381 sub. 12**, Via Gorizia snc, piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 6,5, superficie catastale mq. 126, rendita €. 520,33, **381 sub. 15**, Via Gorizia snc, piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 2, superficie catastale mq. 30, rendita €. 160,10 e **381 sub. 6**, Via Gorizia, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 23, superficie catastale mq. 27, rendita €. 41,57, particelle intestate agli esecutati [REDACTED] [REDACTED] per 1/1 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni, [REDACTED] per 1/1 del diritto di abitazione in regime di separazione dei beni e [REDACTED] [REDACTED] per 1/1 del diritto di usufrutto (all. 26).

STATO ATTUALE

Al momento del sopralluogo, gli immobili sopra descritti risultavano liberi da vincoli locativi, in quanto occupati dall'esecutato Sig. Petrelli Gianfranco e dalla di Lui famiglia.

STATO D'USO

Lo stato di manutenzione e conservazione del fabbricato che comprende le porzioni in stima, nonché delle porzioni stesse, può essere considerato "normale - buono" (foto da n. 1 a n. 31).

GRAVAMI

Dalle risultanze del certificato notarile, aggiornato alla data del 18.02.2022, contenuto nel fascicolo tecnico d'ufficio (all. 14), nonché sulla base delle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale - Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare, i beni immobili in stima risultano gravati da:

- ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo di €. 80.000,00 (sorte 69.415,22), iscritta a favore della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Soc. Coop. il 05.10.2012 al n. 2944 r.p. (all. 27);
- verbale di pignoramento immobili, trascritto il 25.01.2022 al n. 1432 r.p., a favore del BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.p.A. (creditore procedente – all. 12 e 13).

Dalle visure effettuate in aggiornamento alla sopra detta certificazione, a tutto il 17.03.2023, non risultano ulteriori gravami (all. 28 e 29).

Risultano inoltre, le seguenti trascrizioni pregiudizievoli:

- domanda giudiziale trascritta il 08.09.2012 al n. 13907 r.p., relativa alla revoca e dichiarazione di inefficacia nei confronti della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Soc. Coop., dell'atto di donazione notaio Fabi del 19.11.2011 rep. 78722/27324 (all. 30), cui è seguita sentenza di inefficacia totale, annotata a margine dell'atto sopra citato in data 13.08.2019 al numero particolare 3094 (all. 17);
- domanda giudiziale trascritta il 20.06.2013 al n. 10021 r.p., relativa alla revoca e dichiarazione di inefficacia nei confronti della Banca Popolare



di Spoleto S.p.A. in A.S., dell'atto di donazione notaio Fabi del 19.11.2011 rep. 78722/27324 (all. 31), cui è seguita sentenza di inefficacia parziale annotata a margine dell'atto sopra citato, in data 13.12.2019 al numero particolare 4551 (all. 18).

In ultimo si precisa che le porzioni oggetto di stima non fanno parte di un Condominio costituito.

INDAGINI URBANISTICHE

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gualdo Tadino, si riferisce quanto segue:

- per il fabbricato che comprende le porzioni in stima sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:
 - 1) nulla osta per esecuzione lavori edili n. 176 del 14.06.1965 (all. 32);
 - 2) nulla osta per esecuzione lavori edili n. 180 del 1966;
 - 3) autorizzazione di abitabilità del 11.03.1968 (all. 33);
 - 4) concessione a edificare n. 461 del 06.09.1979 (all. 34);
 - 5) concessione n. 207 del 01.09.1992 (all. 35);
 - 6) concessione /autorizzazione in sanatoria n. 15 del 26.01.1993 (all. 36);
 - 7) permesso di costruire n. 67 del 22.03.2007 (all. 37);
 - 8) D.I.A. n. 38 del 08.05.2011, variante al permesso n. 67/2007 (all. 38);
- il progetto di cui al nulla osta n. 180 del 1966, indicato al punto 2 del precedente capoverso, non è stato rinvenuto presso gli archivi del Comune di Gualdo Tadino;
- sulla base del confronto fra lo stato attuale dei luoghi e la documentazione progettuale messa a disposizione dagli uffici competenti, limitatamente alle porzioni costituenti il presente lotto, si riscontrano le seguenti difformità:

- 1) ampliamento realizzato al piano terra, sul lato est, adiacente all'autorimessa, destinato a lavanderia, per una superficie di circa mq, 11 (all. 39 e foto n. 29, 30 e 31);
 - 2) soppalco realizzato all'interno dell'autorimessa, censita con la particella 381sub. 6, per una superficie di circa mq. 16 (all. 39 e foto 27 e 28);
 - 3) cambio di destinazione da autorimessa ad abitazione di parte dell'appartamento al piano terra, per una superficie di circa mq. 26 (all. 39);
 - 4) frazionamento di unità immobiliare;
 - 5) modifiche prospettiche (finestrone taverna – all. 39);
- le difformità descritte ai punti 1 e 2 del precedente capoverso non sono sanabili e l'aggiudicatario, a sua cura e spesa, dovrà ripristinare lo stato legittimo degli immobili, mediante opere di demolizione, per le quali si prevede una spesa di circa €. 5.000,00;
 - le difformità descritte ai punti 3, 4 e 5, potranno essere sanate a cura e spese dell'aggiudicatario, con una spesa presunta di circa €. 8.000,00, comprensiva degli oneri concessori, oblazione e spese tecniche;
 - l'aggiudicatario dovrà poi richiedere il certificato di agibilità parziale, con una spesa presunta di circa €. 2.000,00;
 - il fabbricato che comprende la porzione in stima ricade fra le zone prevalentemente residenziali in completamento, contraddistinte in cartografia di piano con il simbolo "B2.2" (art. 3.1.4 delle Norme tecniche di attuazione – all. 40 e 41). Detti beni non ricadono in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ambientale di cui al D.Lgs. 42/2004 e a vincolo idrogeologico di cui al R.D. n. 3267 del 30.12.1923.

PROVENIENZA

I beni immobili in esame sono pervenuti agli esecutati come segue:

- al [REDACTED], mediante atto di compravendita a rogito notaio Enzo Sergiacomi del 12.12.1972, da potere del [REDACTED] [REDACTED] trascritto a Perugia in data 04.01.1973 al n. 219 r.p. (all. 42);
- [REDACTED] i diritti di nuda proprietà, mediante atto di donazione a rogito notaio Antonio Fabi del 19.10.2011, repertorio 78722/27324, da potere [REDACTED] trascritto a Perugia in data 21.10.2011 al n. 17932 r.p. (all. 15 e 16), annotato a margine di inefficacia totale in data 13.08.2019 con il n. 3094 r.p. (all. 17) e di inefficacia parziale in data 13.12.2019 con il n. 4551 r.p. (all. 18).

CRITERIO ESTIMATIVO ASSUNTO - VALUTAZIONE

Il metodo di stima adottato per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello "sintetico", che raffronta gli immobili precedentemente descritti, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri beni simili o quasi simili a quelli in esame, oggetto di recenti valutazioni.

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue, si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento del mercato immobiliare e locativo locale e di ogni altro elemento che può influire, in positivo e/o negativo sui valori finali (ubicazione, caratteristiche costruttive, dotazioni di impianti, stato di conservazione, esposizione, orientamento, piano, luminosità, prospicenza, ecc.). La valutazione, che include impianti, pertinenze, ecc., tiene conto di tutti gli elementi e circostanze esposte nella presente relazione e, anche se viene effettuata sulla base di superfici e/o potenziali volumi, deve intendersi

a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano. Nella fattispecie, come già evidenziato nella relazione, dalla valutazione verranno detratti gli oneri per le regolarizzazioni urbanistiche e catastali, nonché per gli interventi di ripristino, pari a circa **€. 15.000,00**, come determinati nel capitolo “Indagini Urbanistiche” a pag. 11 della presente relazione.

Si precisa inoltre che la Superficie Convenzionale Vendibile (Scv), è stata determinata sulla base degli elaborati catastali depositati, debitamente controllati in loco, considerando il 100% delle superfici calpestabili, il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali e il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti, sino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Ai fini della determinazione del prezzo unitario di vendita, sono stati acquisiti i seguenti comparabili:

- atto di compravendita a rogito notaio Antonio Fabi, repertorio 101527 del 20.12.2021, trascritto a Perugia il 24.12.2021 al n. 26061 r.p., avente per oggetto un appartamento, con annessa autorimessa, ubicato in Gualdo Tadino, Via Gorizia n. 1, della superficie convenzionale vendibile (Scv) pari a circa mq. 97, alienato al prezzo di €. 116.100,00;
- atto di compravendita a rogito notaio Antonio Fabi, repertorio 10234/43616 del 03.03.2022, trascritto a Perugia il 08.03.2022 al n. 4773 r.p., avente per oggetto un appartamento al piano terra, con annessa corte esclusiva, ubicato in Gualdo Tadino, Via Monte Sabotino, della superficie catastale pari a circa mq. 109, alienato al prezzo di €. 92.000,00.

Sulla base dei comparabili sopra indicati, come da tabella sotto riportata, debitamente ponderati tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed



intrinseche dei beni in stima rispetto a quelle dei beni immobili presi in comparazione (posizione, caratteri ambientali, tipologia, obsolescenza fisica, età, taglio commerciale, livello di piano, caratteri tecnologici, presenza o meno del box/posto auto), è emerso quanto segue:

Comparabile	A	B	C	D	E
Via Gorizia, 1 (vendita 20.12.21)	€ 116.100	97	€ 1.197	1,00	€ 1.197
Via Monte Sabotino (vendita 03.03.22)	€ 92.000	109	€ 844	1,20	€ 1.013
prezzo unitario medio					€ 1.105
A = prezzo noto (atto di compravendita)					
B = consistenza in mq.					
C = prezzo unitario (€/mq)					
D = coefficiente di comparazione					
E = prezzo unitario comparato					

Inoltre, a puro titolo informativo, si riportano i prezzi unitari medi pubblicati dall’Agenzia del Territorio (O.M.I.) e dalla Borsa Immobiliare Umbra:

O.M.I. - II sem. 2021 - zona C/1 – ville e villini: €/mq 670 - 980

B.I.U. - IV trim. 2022 - semiperiferia - ristrutturato: €/mq 750 - 950

Posto quanto precede, lo scrivente ritiene opportuno acquisire un **valore unitario pari ad €/mq 1.100,00**

Tenendo conto **dell’assenza di garanzia da vizi occulti**, nonché **dell’andamento delle aste giudiziarie** svolte nel circondario del Tribunale di Perugia, lo scrivente ritiene opportuno abbattere l’importo unitario sopra indicato, nella misura di **circa il 15%**.

Eseguendo i conteggi si ottiene:

Valore unitario medio €/mq 1.100-15% = €/mq 935,00 che si arrotonda ad **€/mq. 900,00**



Geom. LUCA CAINI

Determinazione della superficie convenzionale vendibile (S.c.v.)

- appartamento piano terra, mq. 126 x 1,00	mq.	126,00
- studio e accessori, mq. 30 x 0,70	mq.	21,00
- autorimessa al piano terra, mq. 27 x 0,40	mq.	<u>10,80</u>
Sommano (S.c.v.)	mq.	157,80
mq. 157,80 x €/mq. 900,00.....	€.	142.020,00
a detrarre oneri per il ripristino.....	€.	<u>15.000,00</u>
<u>residuano</u>	€.	<u>127.020,00</u>

che arrotondati ad €. 127.000,00, rappresentano il prezzo base d'asta, da inserire nell'emanando bando di vendita (lotto n. 1).

N.B.: la corte comune pertinenziale è stata considerata nel valore unitario attribuito alle porzioni di fabbricato.



LOTTO N. 2

DESCRIZIONE

Diritti dell'intera piena proprietà di pertinenza della S. [REDACTED]
[REDACTED] per la nuda proprietà e del [REDACTED]
[REDACTED] nato a [REDACTED] per il
diritto di abitazione.

In Comune di Gualdo Tadino, Via Giordano Bruno n. 6, già catastalmente Via Gorizia s.n.c. (all. 19, 20 e 21), porzioni di fabbricato per civile abitazione, costituite da:

- appartamento al piano primo, composto da ingresso – cucina – pranzo, soggiorno, disimpegno, tre camere di cui una con bagno interno, ripostiglio e bagno, per una superficie commerciale (comprensiva delle murature interne e perimetrali), di circa mq. 172,00, oltre a terrazze per una superficie complessiva di circa mq. 44 (all. 43);
- soffitte e veranda al piano secondo, per una superficie lorda (comprensiva delle murature interne e perimetrali), di circa mq. 171,00, oltre a terrazza di circa mq. 10 (all. 44), aventi finiture e dotazioni, analoghe alla destinazione abitativa;
- cantina al piano interrato, della superficie lorda (comprensiva delle murature interne e perimetrali), di circa mq. 20,00 (all. 45);
- cantina al piano interrato, della superficie lorda (comprensiva delle murature interne e perimetrali), di circa mq. 30,00 (all. 46);
- ragioni di comproprietà che alle suddette unità immobiliare competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione, sono da ritenersi comuni ed in particolare sulla corte circostante e sul vano scala, censiti con la particella 381 sub. 9 (bene comune non censibile – all. 25).

Il fabbricato che comprende le porzioni in esame, elevato di due piani fuori terra oltre al piano sottotetto e al piano interrato, realizzato negli anni 1966 - 1968 e successivamente ampliato e ristrutturato, presenta, in sintesi, le seguenti caratteristiche costruttive e finiture:

- struttura mista (muratura e c.a.);
- solai in laterocemento;
- copertura in legno e laterocemento, con manto in tegolcoppo;
- tamponature in muratura;
- facciate intonacate e tinteggiate con parti in pietra a vista;
- infissi esterni in legno con avvolgibili in pvc e sportelloni il legno, limitatamente al piano terra.

L'appartamento presenta pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in parquet/monocottura, rivestimenti in monocottura, infissi interni in legno ed è dotato di impianto elettrico, idrico – sanitario, termico (autonomo a metano) e citofonico.

La soffitta presenta finiture di tipo residenziale, costituite da pareti intonacate e tinteggiate, soffitto in legno lamellare a vista (fatta eccezione per la veranda), pavimenti in parquet/monocottura, rivestimenti in monocottura, infissi interni in legno ed è dotata di impianto elettrico, idrico – sanitario, termico (autonomo a metano) e citofonico.

I locali al piano interrato, destinati a cantina, presentano finiture e dotazioni adeguate alla destinazione.

La corte comune pertinenziale, interamente recintata, è parzialmente pavimentata con lastricato in pietra ed in parte è destinata a giardino, con piante di alto fusto ed impianto di illuminazione. Sulla stessa sono stati realizzati dei manufatti destinati a rimessa attrezzi (foto n. 11), pergolato in legno (foto n. 9) e barbecue prefabbricato (foto n. 12).



Per quanto sopra esposto, per maggiore esaustività circa le caratteristiche costruttive e le finiture, sia esterne, sia interne, nonché per l'altezza utile dei vani e locali che compongono le unità immobiliari in esame, si rimanda agli allegati 25, 43, 44, 45, 46 ed alla documentazione fotografica (foto da n. 32 a n. 58).

Gli immobili in stima sono ubicati in una zona prevalentemente residenziale, posta a circa Km. 2 dal centro storico di Gualdo Tadino, servita da mezzi pubblici, negozi ed infrastrutture. L'accesso alla proprietà avviene tramite la viabilità pubblica.

COERENZE

Le porzioni di fabbricato sopra descritte confinano nell'insieme con parti comuni (corte e vano scala) e residua proprietà [REDACTED] [REDACTED] (beni di cui al lotto n. 1).

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di Gualdo Tadino, foglio **40** particelle **381 sub. 13**, Via Gorizia snc, piano 1, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 8,5, superficie catastale mq. 183, rendita €. 680,43, **381 sub. 14**, Via Gorizia snc, piano 2, categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 148, superficie catastale mq. 173, rendita €. 275,17, **381 sub. 10**, Via Gorizia snc, piano S1, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 17, superficie catastale mq. 20, rendita €. 26,34 e **381 sub. 11**, Via Gorizia snc, piano S1, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 24, superficie catastale mq. 30, rendita €. 37,18, particelle intestate agli esecutati [REDACTED] [REDACTED] per 1/1 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni, [REDACTED] per 1/1 del diritto di abitazione in regime di separazione dei beni e [REDACTED] [REDACTED] per 1/1 del diritto di usufrutto (all. 26).

STATO ATTUALE

Al momento del sopralluogo, gli immobili sopra descritti risultavano liberi da vincoli locativi, in quanto occupati dall'esecutato Sig. Petrelli Gianfranco e dalla di Lui famiglia.

STATO D'USO

Lo stato di manutenzione e conservazione del fabbricato che comprende le porzioni in stima, nonché delle porzioni stesse, può essere considerato "**normale - buono**" (foto da n. 32 a n. 58).

GRAVAMI

Dalle risultanze del certificato notarile, aggiornato alla data del 18.02.2022, contenuto nel fascicolo tecnico d'ufficio (all. 14), nonché sulla base delle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale - Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare, i beni immobili in stima risultano gravati da:

- ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo di €. 80.000,00 (sorte 69.415,22), iscritta a favore della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Soc. Coop. il 05.10.2012 al n. 2944 r.p. (all. 27);
- verbale di pignoramento immobili, trascritto il 25.01.2022 al n. 1432 r.p., a favore del BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.p.A. (creditore precedente – all. 12 e 13).

Dalle visure effettuate in aggiornamento alla sopra detta certificazione, a tutto il 17.03.2023, **non risultano ulteriori gravami** (all. 28 e 29).

Risultano inoltre, le seguenti trascrizioni pregiudizievoli:

- domanda giudiziale trascritta il 08.09.2012 al n. 13907 r.p., relativa alla revoca e dichiarazione di inefficacia nei confronti della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Soc. Coop., dell'atto di donazione notaio Fabi del 19.11.2011 rep. 78722/27324 (all. 30), cui è seguita sentenza di



inefficacia totale, annotata a margine dell'atto sopra citato in data 13.08.2019 al numero particolare 3094 (all. 17);

- domanda giudiziale trascritta il 20.06.2013 al n. 10021 r.p., relativa alla revoca e dichiarazione di inefficacia nei confronti della Banca Popolare di Spoleto S.p.A. in A.S., dell'atto di donazione notaio Fabi del 19.11.2011 rep. 78722/27324 (all. 31), cui è seguita sentenza di inefficacia parziale, annotata a margine dell'atto sopra citato in data 13.12.2019 al numero particolare 4551 (all. 18).

In ultimo si precisa che le porzioni oggetto di stima non fanno parte di un Condominio costituito.

INDAGINI URBANISTICHE

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gualdo Tadino, si riferisce quanto segue:

- per il fabbricato che comprende le porzioni in stima sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:
 - 1) nulla osta per esecuzione lavori edili n. 176 del 14.06.1965 (all. 32);
 - 2) nulla osta per esecuzione lavori edili n. 180 del 1966;
 - 3) autorizzazione di abitabilità del 11.03.1968 (all. 33);
 - 4) concessione a edificare n. 461 del 06.09.1979 (all. 34);
 - 5) concessione n. 207 del 01.09.1992 (all. 35);
 - 6) concessione /autorizzazione in sanatoria n. 15 del 26.01.1993 (all. 36);
 - 7) permesso di costruire n. 67 del 22.03.2007 (all. 37);
 - 8) D.I.A. n. 38 del 08.05.2011, variante al permesso n. 67/2007 (all. 38);
- il progetto di cui al nulla osta n. 180 del 1966, indicato al punto 2 del precedente capoverso, non è stato rinvenuto presso gli archivi del Comune di Gualdo Tadino;

- sulla base del confronto fra lo stato attuale dei luoghi e la documentazione progettuale messa a disposizione dagli uffici competenti, limitatamente alle porzioni costituenti il presente lotto, si riscontrano le seguenti difformità:
 - 1) frazionamento di unità immobiliari;
 - 2) cambio di destinazione da soffitta ad abitazione al piano secondo, per l'intera superficie;
 - 3) opere di manutenzione straordinaria (rifacimento tetto), mai indicate nei titoli abilitativi precedentemente indicati;
 - 4) trasformazione del pergolato al piano primo in tettoia (foto n. 41);
- le difformità sopra descritte, indicate ai punti 1, 2 e 3, potranno essere sanate a cura e spese dell'aggiudicatario, con una spesa presunta di circa €. 13.000,00, comprensiva degli oneri concessori, oblazione e spese tecniche, con la precisazione che, per il cambio di destinazione al piano secondo, destinato urbanisticamente a soffitta, potrebbe essere ripristinato lo stato legittimato, con la rimozione degli impianti esistenti e delle dotazioni specifiche per le abitazioni; a tale proposito si precisa che gli oneri per il ripristino, sarebbero comunque sostanzialmente equivalenti agli oneri di sanatoria;
- per la difformità descritta al punto 4, trasformazione del pergolato in tettoia, per la quale non potrebbe essere disponibile ulteriore SUC, l'aggiudicatario, a sua cura e spesa, dovrà ripristinare lo stato legittimo degli immobili mediante opere di rimozione e adeguamento della copertura della tettoia, per le quali si prevede una spesa di circa €. 1.000,00;
- l'aggiudicatario dovrà poi richiedere il certificato di agibilità, con una spesa presunta di circa €. 2.000,00;



- il fabbricato che comprende la porzione in stima ricade fra le zone prevalentemente residenziali in completamento, contraddistinte in cartografia di piano con il simbolo "B2.2" (art. 3.1.4 delle Norme tecniche di attuazione – all. 40 e 41). Detti beni non ricadono in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ambientale di cui al D.Lgs. 42/2004 e a vincolo idrogeologico di cui al R.D. n. 3267 del 30.12.1923.

PROVENIENZA

I beni immobili in esame sono pervenuti agli esecutati come segue:

- al Sig. [REDACTED] mediante atto di compravendita a rogito notaio Enzo Sergiacomi del 12.12.1972, da potere della Sig.ra [REDACTED] trascritto a Perugia in data 04.01.1973 al n. 219 r.p. (all. 42);
- alla Sig.ra [REDACTED], i diritti di nuda proprietà, mediante atto di donazione a rogito notaio Antonio Fabi del 19.10.2011, repertorio 78722/27324, da potere del Sig. [REDACTED] trascritto a Perugia in data 21.10.2011 al n. 17932 r.p. (all. 15 e 16), annotato a margine di inefficacia totale in data 13.08.2019 con il n. 3094 r.p. (all. 17) e di inefficacia parziale in data 13.12.2019 con il n. 4551 r.p. (all. 18).

CRITERIO ESTIMATIVO ASSUNTO - VALUTAZIONE

Il metodo di stima adottato per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello "sintetico", che raffronta gli immobili precedentemente descritti, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri beni simili o quasi simili a quelli in esame, oggetto di recenti valutazioni.

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue, si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento del mercato immobiliare e locativo locale e di ogni



altro elemento che può influire, in positivo e/o negativo sui valori finali (ubicazione, caratteristiche costruttive, dotazioni di impianti, stato di conservazione, esposizione, orientamento, piano, luminosità, prospicienza, ecc.). La valutazione, che include impianti, pertinenze, ecc., tiene conto di tutti gli elementi e circostanze esposte nella presente relazione e, anche se viene effettuata sulla base di superfici e/o potenziali volumi, deve intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano. Nella fattispecie, come già evidenziato nella relazione, dalla valutazione verranno detratti gli oneri per le regolarizzazioni urbanistiche e catastali, nonché per gli interventi di ripristino, pari a circa **€. 16.000,00**, come determinati nel capitolo “Indagini Urbanistiche” a pag. 21 della presente relazione.

Si precisa inoltre che la Superficie Convenzionale Vendibile (Scv) è stata determinata sulla base degli elaborati catastali depositati, debitamente controllati in loco, considerando il 100% delle superfici calpestabili, il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali e il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti, sino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Ai fini della determinazione del prezzo unitario di vendita, sono stati acquisiti i seguenti comparabili:

- atto di compravendita a rogito notaio Antonio Fabi, repertorio 101527 del 20.12.2021, trascritto a Perugia il 24.12.2021 al n. 26061 r.p., avente per oggetto un appartamento, con annessa autorimessa, ubicato in Gualdo Tadino, Via Gorizia n. 1, della superficie convenzionale vendibile (Scv) pari a circa mq. 97, alienato al prezzo di €. 116.100,00;
- atto di compravendita a rogito notaio Antonio Fabi, repertorio 10234/43616 del 03.03.2022, trascritto a Perugia il 08.03.2022 al n. 4773



r.p., avente per oggetto un appartamento al piano terra, con annessa corte esclusiva, ubicato in Gualdo Tadino, Via Monte Sabotino, della superficie catastale pari a circa mq. 109, alienato al prezzo di €. 92.000,00.

Sulla base dei comparabili sopra indicati, come da tabella sotto riportata, debitamente ponderati tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni in stima rispetto a quelle dei beni immobili presi in comparazione (posizione, caratteri ambientali, tipologia, obsolescenza fisica, età, taglio commerciale, livello di piano, caratteri tecnologici, presenza o meno del box/posto auto), è emerso quanto segue:

Comparabile	A	B	C	D	E
Via Gorizia, 1 (vendita 20.12.21)	€ 116.100	97	€ 1.197	1,00	€ 1.197
Via Monte Sabotino (vendita 03.03.22)	€ 92.000	109	€ 844	1,20	€ 1.013
prezzo unitario medio					€ 1.105
A = prezzo noto (atto di compravendita)					
B = consistenza in mq.					
C = prezzo unitario (€/mq)					
D = coefficiente di comparazione					
E = prezzo unitario comparato					

Inoltre, a puro titolo informativo, si riportano i prezzi unitari medi pubblicati dall'Agenzia del Territorio (O.M.I.) e dalla Borsa Immobiliare Umbra:

O.M.I. - II sem. 2021 - zona C/1 – ville e villini: €/mq 670 - 980

B.I.U. - IV trim. 2022 - semiperiferia - ristrutturato: €/mq 750 - 950

Posto quanto precede, lo scrivente ritiene opportuno acquisire un **valore unitario pari ad €/mq 1.100,00**

Tenendo conto **dell'assenza di garanzia da vizi occulti**, nonché **dell'andamento delle aste giudiziarie** svolte nel circondario del Tribunale di Perugia, lo scrivente ritiene opportuno abbattere l'importo unitario sopra



indicato, nella misura di circa il 15%.

Eseguendo i conteggi si ottiene:

Valore unitario medio €/mq $1.100-15\% = \text{€}/\text{mq } 935,00$ che si arrotonda ad

€/mq. 900,00

Determinazione della superficie convenzionale vendibile (S.c.v.)

- appartamento piano primo, mq. 172 x 1,00	mq.	172,00
- terrazze piano primo, mq. 44 x 0,20	mq.	8,80
- soffitte e veranda piano secondo, mq. 171 x 0,60	mq.	102,60
- terrazza piano secondo, mq. 10 x 0,20.....	mq.	2,00
- cantina piano interrato, mq. 20 x 0,30	mq.	6,00
- cantina piano interrato, mq. 30 x 0,30	mq.	9,00

Sommano (S.c.v.)mq. 300,40

mq. 300,40 x €/mq. 900,00.....€ 270.360,00

a detrarre oneri per il ripristino.....€ 16.000,00

residuano€ 254.360,00

che arrotondati ad € 254.000,00, rappresentano il prezzo base d'asta, da inserire nell'emanando bando di vendita (lotto n. 2).

N.B.: la corte comune pertinenziale è stata considerata nel valore unitario attribuito alle porzioni di fabbricato.



Geom. LUCA CAINI

SINOSSI DELLE VALUTAZIONI

Lotto n. 1 (appartamento piano terra e pertinenze)	€. 127.000,00
Lotto n. 2 (appartamento piano primo e pertinenze)	€. 254.000,00
<u>Valore complessivo immobili oggetto di stima</u>	<u>€. 381.000,00</u>

La presente relazione si compone di:

- n. 27 pagine dattiloscritte;
- n. 46 allegati;
- n. 58 foto a colori.

Perugia, 23 marzo 2023

Deferenti ossequi

