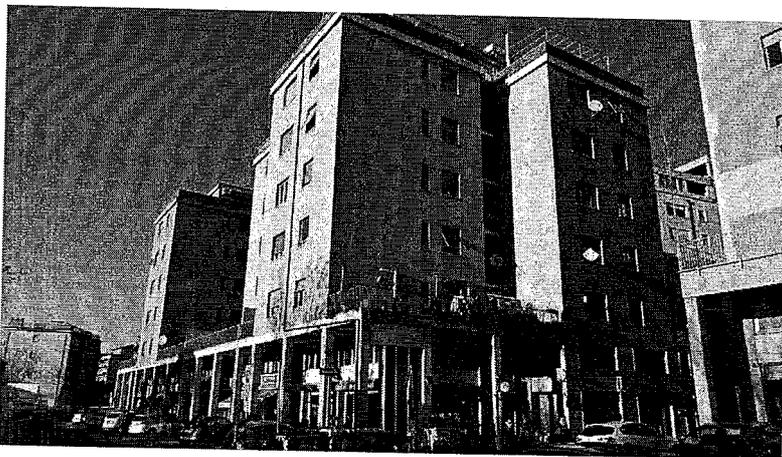


**TRIBUNALE DI PERUGIA**  
III SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
Giudice dell'Esecuzione: Ill.ma dott.ssa Elena STRAMACCIONI

**E.I. n°137/2023 R.G.Es.Imm.**



**RELAZIONE DI STIMA**

parti:



Udienza 21.03.2024

C.T.U.: dott. Ing. Paolo COGLIATI

Perugia, 02.02.2024

C.T.U. dott. Ing. Paolo COGLIATI - Viale San Sisto, n°371 - c.a.p. 06132 Perugia  
mobile: 328.7491312 - 075.5272280 - p.e.c.: [paolo.cogliati@ingpec.eu](mailto:paolo.cogliati@ingpec.eu) - e-mail: [paolocogliati26@libero.it](mailto:paolocogliati26@libero.it)



**RELAZIONE DI STIMA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n°137 / 2023 R.G.Es. Tribunale di Perugia**

promossa da:

.....  
registrazione al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi al  
numero ....., in persona dell'amministratore  
.....  
.....  
.....

contro:

\* \* \* \* \*

**PREMESSA**

L'III.ma Giudice dell'Esecuzione (G.E.) dott.ssa Elena Stramaccioni, a mezzo del decreto di fissazione dell'udienza del 30.10.2023 inviata via p.e.c. allo scrivente in data 31.10.2023, per la procedura d'espropriazione immobiliare (Cartabia) n°137/2023 del R.G.Es.Imm. del Tribunale di Perugia, III Sezione

Civile, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) il sottoscritto dott. Ing. Paolo Cogliati nato a Monza (MB) in data 26.06.1961, iscritto dell'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n°A1845, ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Perugia al n°1821 incaricandolo della valutazione dei beni esegutati **(All. n°1)**.

Il 01.11.2023 lo scrivente depositava alla Cancelleria del Tribunale di PG l'accettazione dell'incarico, inclusa la formula di giuramento **(All. n°2)**.

In ottemperanza all'incarico ricevuto, il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali procedendo come da indicazioni poste dall'Ill.ma G.E. dott.ssa Elena Stramaccioni, numerando i seguenti paragrafi come nel citato decreto.

\* \* \* \* \*

### **1. VERIFICA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI**

Controllata la completezza dei documenti allegati di cui agli artt. nn°567 (comma 2); 498 (comma 2); e 599 (comma 2) del c.p.c., lo scrivente iniziava le operazioni peritali il 06.11.2023 dandone comunicazione a mezzo p.e.c. alla rappresentanza della Creditrice ed all'Istituto Vendite Giudiziarie Perugia (I.V.G.) nominato custode dei beni immobili in oggetto, concordando la data utile del 23.11.2023 per il sopralluogo, ed inviando relativa comunicazione via raccomandata A/R **(All. nn°3 e 4)**.

\* \* \* \* \*



## **2. INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGHI**

Il 23.11.2023 alle ore 15:45 il sottoscritto ed il sig. Fabio Affricani della I.V.G. di Perugia, si presentavano presso gli immobili in oggetto ubicati a Perugia in via Campo di Marte, n°2/L come da preavviso alle parti.

Presente lo scrivente aveva libero accesso all'unità in esecuzione consistente in un ufficio ubicato al piano primo dell'edificio con superficie coperta suddivisa in più locali, un w.c. ed un ripostiglio.

Si riferiva che l'ufficio in oggetto era stato locato ad una società fino al 05.11.2023, data di scadenza del contratto; l'I.V.G. redigeva verbale di sopralluogo riferendo quanto affermato dall'esecutata.

Da successiva verifica presso l'Agenzia delle Entrate, che forniva copia del contratto di locazione, lo scrivente ne accertava la validità alla data odierna, e provvedeva ad informare subito l'I.V.G. via p.e.c. a riguardo, come meglio riferito al successivo paragrafo 3.d.

In ottemperanza all'incarico ricevuto, lo scrivente proseguiva le operazioni necessarie per l'espletamento della presente relazione di stima rispondendo ai quesiti posti dall'Ill.ma G.E. dott.ssa Elena Stramaccioni, numerando i paragrafi che seguono come i quesiti stessi, per miglior riferimento.

\* \* \* \* \*

### **3.a INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA**

Il pignoramento del Creditore precedente riguarda la proprietà

catastalmente identificata con visura storica e con planimetria

attinte il 09.11.2023 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, servizi catastali, catasto fabbricati come meglio segue.

**Identificazione Catastale fabbricati**

bene immobile ad uso ufficio ubicato nel Comune di Perugia, via Campo di Marte n°2/L al primo piano, con diritti ed oneri di proprietà per 1/1 a favore del' 'identificato all'Agenzia dell'Entrate, Ufficio Provinciale Perugia Territorio, Servizi Catastali, catasto fabbricati Comune di Perugia:

- **Immobile ad uso ufficio** al Foglio 252, part.1582 sub.47, graficamente identificato dalla allegata planimetria catastale (**All. nn°5 e 6**);

Dati di classamento: Categoria: A/10; Cl.: 4; piano: 1°; consistenza 4,5 vani, pari a 134 m<sup>2</sup>, sup. catastale 134 m<sup>2</sup>;

Rendita: € 1.336,33.

\* \* \* \* \*

**Corrispondenza tra certificazioni catastali ed atti del procedimento**

Esaminate le consistenze e caratteristiche del bene in estimazione e dei suoi confini durante il sopralluogo del 23.11.2023, il sottoscritto C.T.U. ha verificato la corrispondenza tra le certificazioni catastali ed i dati indicati negli atti di pignoramento.

Il sopralluogo ha accertato difformità tra stato reale dei luoghi e planimetria catastale, consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni realizzata mediante tramezzature con telaio in alluminio anodizzato ed ampie vetrate; le compartimentazioni non sono facilmente removibili, e generano aumento



del numero dei vani e la variazione del classamento già attribuito, e dunque sono tali da richiedere l'aggiornamento della planimetria.

La regolarizzazione catastale potrà esser effettuata mediante deposito della planimetria aggiornata da un professionista con procedura informatizzata Docfa, per un compenso di circa € 800 oltre al versamento dei tributi speciali catastali di € 50 per l'unità.

\* \* \* \* \*

### **3.b ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI**

L'ufficio oggetto del presente procedimento è porzione al piano primo di un edificio di maggior consistenza edificato negli anni Sessanta, di sette livelli fuori terra ed uno seminterrato ad uso fondi e garage auto. L'area coperta è suddivisa in ventotto unità ad uso abitazione od ufficio.

Risulta costituito condominio. Risulta rilasciata autorizzazione all'abitabilità in data 06.06.1962 dal Comune di Perugia.

L'immobile oggetto della presente affaccia verso il lato est del fabbricato su via Campo di Marte. La superficie coperta è suddivisa in tre vani uso ufficio, due ripostigli, una camera, un w.c. con anti w.c., per un totale di circa 125 m<sup>2</sup> netti; tutti i vani beneficiano di illuminazione naturale da finestre eccezion fatta per la camera ed i ripostigli al lato nord dell'unità. Gli impianti di servizio sono predisposti per la regolazione autonoma, incluso il riscaldamento che è alimentato a gas metano dalla rete di adduzione pubblica, e hanno contatori dedicati.

\* \* \* \* \*

## **Confini**

L'unità immobiliare in esecuzione confina al piano primo con un'unità ad uso ufficio di proprietà terzi, e con parti comuni condominiali; al piano secondo soprastante con un'unità abitativa di proprietà terzi, ed al piano terra sottostante con immobili ad uso attività commerciale, pure di proprietà terzi, salvo altri.

Si rimanda all'estratto della porzione di mappa dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale Perugia, Ufficio Provinciale Territorio, Servizi Catastali Perugia, all'elaborato planimetrico, all'elenco subalterni (**All. nn°7, 8 e 9**) ed alle foto aeree da "Google Maps" (**All. nn°10, 11 e 12**) per individuare nel dettaglio confini e grafica particellare dell'edificio di cui l'unità in esecuzione è parte.

\* \* \* \* \*

## **3.c TITOLO DI PROPRIETA', PROVENIENZA**

In base alle risultanze riferite dai Registri del Catasto e dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, esaminati i titoli di provenienza trascritti nei documenti nel ventennio e reperite copie degli atti di compravendita, e la certificazione sostitutiva notarile allegata agli atti, rilasciata il 03.07.2023 ai sensi della L. n°302 del 1998, dell'art.18 del D.P.R. 115/2002, e dell'art.567 c.p.c., dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone; si riferisce che l'immobile in esecuzione è pervenuto nella disponibilità dell' per diritti ed oneri di proprietà di 1/1, per effetto dei seguenti titoli:



– atto di verbale di separazione consensuale con assegnazione beni del 15.03.2012, repertorio n°6270/2011 del Tribunale Civile di Perugia, trascritto in data 16.03.2012 ai nn°6682/5043 nato il ..... (All. n°13).

A margine risulta:

– atto n°24483/18439 del 02.11.2012 derivante da verbale di separazione consensuale con assegnazione beni del 06.10.2012, repertorio n°6270/2011 del Tribunale Civile di Perugia, in rettifica della formalità trascritta a Perugia il 16.03.2012 ai nn°6682/5043 (All. n°14).

\* \* \* \* \*

**3.d STATO DI POSSESSO DEI BENI ED ACCERTAMENTO SULLA PRESENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE, COMODATO OD ALTRO REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE (29.06.2023)**

**- Stato di possesso del bene**

In data 06.11.2023 lo scrivente protocollava richiesta scritta all'Agenzia delle Entrate di Perugia per accertare l'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o comodato d'uso antecedenti al 29.06.2023, ovvero la data di trascrizione del pignoramento immobiliare riferita al soggetto intestatario della proprietà in esecuzione (All. n°15).

L'Agenzia delle Entrate rispondeva il 01.12.2023 come segue (All. n°16).

Risulta sussistere un contratto di locazione per la proprietà in oggetto, e con in qualità di dante causa, di cui al n°12955 serie 3T ID telematico

T3H17T012955000DD del 06.11.2017, registrato il 13.11.2017 e presentato in stessa data presso l'Ufficio di DPPG UT Perugia, immobile ad uso diverso dall'abitativo, durata dal 06.11.2017 al 05.11.2023 per la durata di anni sei con tacito rinnovo per ulteriori anni sei, poi rettificato il 16.07.2019 al n°3208 serie 6, registrato il 30.08.2018 presso l'Ufficio di DPPG UT Perugia a causa della diminuzione del canone annuale a € 4.800 pari ad € 400 mensili. Detto contratto non riferisce i termini relativi ad un'eventuale risoluzione anticipata da parte del locatore (**All. nn°17 e 18**).

Per quanto è stato possibile accertare allo scrivente in ragione delle ricerche effettuate presso l'Ufficio del Registro, Agenzia delle Entrate di Perugia, sul nome dell' e sulla proprietà in oggetto non sussiste alcun tipo di controversia pendente.

\* \* \* \* \*

### **3.e ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI IN ESTIMAZIONE**

Per quanto è stato possibile accertare allo scrivente non è emersa esistenza di alcuna formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene in estimazione (domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, pesi oppure limitazioni d'uso: oneri reali, obbligazioni *propter rem*, uso, abitazione; convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale al coniuge, vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, oppure vincoli connessi con l'eventuale carattere storico-artistico); non è emersa l'esistenza di alcuna formalità,



vincoli od oneri eventualmente cancellabili e/o regolarizzabili da procedura, ovvero non opponibili all'acquirente, quali difformità catastali e/o urbanistico-edilizie, iscrizioni, pignoramenti, altre trascrizioni pregiudizievoli o quant'altro.

\* \* \* \* \*

Come accertano le risultanze della certificazione sostitutiva notarile allegata agli atti, e dai Registri catastali e dalla Conservatoria Registri Immobiliari di Perugia, al 01.02.2024 i beni immobili in esecuzione risultano interessati dai seguenti gravami:

- verbale pignoramento immobili (trascrizione contro) dell'Ufficiale Giudiziario di Perugia del 26.05.2023, rep. n°1915/23, trascritto all'Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 29.06.2023 al n°18522 Reg. gen., n°13140 Reg. part., a favore della società
- ipoteca della riscossione n°8813/960 del 27.03.2023 nascente da ruolo, avviso di accertamento del 24.03.2023 repertorio n°4215/8023 emesso dalla
- ipoteca volontaria n°8155/1089 del 18.04.2014 concessione a garanzia di mutuo fondiario del 16.04.2014, rep. n°32707/9370 del Notaio Pischetola Adriano di Perugia,

- ipoteca volontaria n°20766/4810 del 17.06.2005 concessione a garanzia di mutuo fondiario del 15.06.2005, rep. n°35015 del Notaio Vincenzo Lemmi di Perugia, a fr

\* \* \* \* \*

### **Aggiornamento gravami**

L'aggiornamento dei gravami effettuato il 01.02.2024 relativamente al bene immobile in oggetto con visura all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Perugia Territorio, Conservatoria RR.I. ed Ufficio del Catasto, ha accertato che **non risultano ulteriori gravami (All. n°19)**.

### **Servitù**

Come riferito dall'atto di compravendita, la proprietà in esecuzione non è interessata e/o soggetta a servitù attive, e/o passive di impianti, né di beni comuni insistenti, eccezion fatta per quelli condominiali.

\* \* \* \* \*

### **3.f INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE SU SPESE E CONDOMINIO**

L'unità in esecuzione è parte di un edificio di maggior consistenza in cui è costituito condominio denominato "via Campo di Marte, n°2/L a Perugia", ed è amministrato da Enrico Casciarri, studio professionale in via Mario Donati



Guerrieri n°16 a Perugia, al quale lo scrivente ha richiesto informazioni via e-mail il 29.11.2023 (**All. n°20**).

L'amministratore riferiva via e-mail il 05.12.2023 che i millesimi di proprietà generale attribuiti all'unità sono 33,10. La quota annuale per manutenzione ordinaria condominiale a carico della proprietà in esecuzione è di € 346,61 per il 2023. L'amministratore riferiva l'inesistenza di spese straordinarie già deliberate dall'assemblea, e di non essere in grado di definire eventuali rate condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni, poiché i bilanci degli ultimi due anni sono stati contestati dall'assemblea e non approvati.

Il sopralluogo del 23.11.2023 non ha evidenziato ulteriori condizioni tali da richiedere interventi di risanamento dell'immobile pignorato e/o delle porzioni comuni dell'edificio di cui è parte.

Non risultano cause in corso relative al bene immobile in oggetto.

\* \* \* \* \*

### **3.g INDIVIDUAZIONE PRECEDENTI PROPRIETARI**

In base alle risultanze riferite dai Registri del Catasto e dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, esaminati i titoli di provenienza trascritti nei documenti nel ventennio e reperite copie degli atti di compravendita, così come la certificazione sostitutiva notarile allegata agli atti, rilasciata dalla dott.ssa Giulia Messina Vitranò, Notaio a Corleone, il 03.07.2023 ai sensi della L. n°302 del 1998, dell'art.18 del D.P.R. 115/2002, e dell'art.567 c.p.c., si riferisce che il bene in esecuzione è pervenuto nella piena disponibilità



per i diritti e gli oneri di proprietà di 1/1 per effetto dei seguenti titoli:

– atto di verbale di separazione consensuale con assegnazione beni del 15.03.2012, repertorio n°6270/2011 del Tribunale Civile di Perugia, trascritto il 16.03.2012 ai nn°6682/5043 (All. n°13).

A margine risulta:

– atto n°24483/18439 del 02.11.2012 derivante da verbale di separazione consensuale con assegnazione beni del 06.10.2012, repertorio n°6270/2011 del Tribunale Civile di Perugia, in rettifica della formalità trascritta a Perugia il 16.03.2012 ai nn°6682/5043 (All. n°14).

Al cedente, in regime di comunione legale, la quota intera della piena proprietà dell'immobile in esecuzione è pervenuta per:

- atto di compravendita del 25.01.1990 repertorio n°15346/3169 a rogito dott. Crispolti Adriano, Notaio in Perugia, trascritto il 14.02.1990 ai nn°3520/2569

\* \* \* \* \*

### **3.h VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

#### **Autorizzazioni amministrative**

Il 03.11.2023 lo scrivente depositava via P.E.C. al Comune di Perugia, Area Governo e Sviluppo del Territorio e dell'Economia, all'unità operativa edilizia privata e S.U.A.P.E., la richiesta di accesso agli atti amministrativi urbanistici



del bene immobile di cui alla presente relazione di stima, protocollata in data 06.11.2023 al n°253457/2023 (**All. n°21**).

Il 04.01.2024 lo scrivente sollecitava risposta dal Comune di Perugia relativa a detta richiesta, e soltanto il 24.01.2024 dopo quasi tre mesi accedeva agli atti depositati all'Ufficio Tecnico del Comune di Perugia rilevando l'esistenza dei documenti relativi all'immobile in esecuzione, come segue:

- D.I.A. n°336 del 19.06.2011 per la straordinaria manutenzione dell'edificio di cui l'unità in esecuzione è parte per il rinforzo strutturale del fabbricato e per la regimazione delle acque meteoriche, prot. n°20179/2011 (**All. n°22**).

Risulta rilasciata autorizzazione all'abitabilità per l'intero edificio alla data del 06.06.1962 di cui al n°168 prot. n°11028 (**All. n°23**).

Le ricerche effettuate sui registri cartacei ed elettronici comunali eseguite sul nominativo de \_\_\_\_\_ e dei precedenti proprietari riferite all'immobile in oggetto non evidenziavano pratiche edilizie in essere.

La planimetria dell'unità in esecuzione inclusa nella pratica D.I.A. n°336 del 19.06.2011 - indicata nella pianta piano terra ammezzato - non riferisce delle tramezzature e distribuzione degli spazi interni come accertate nello stato di fatto durante il sopralluogo del 23.11.2023, che quindi è da intendersi non conforme all'autorizzato. Poiché la diversa distribuzione degli spazi interni non riguarda parti strutturali dell'edificio, può essere presentata una C.I.L.A. al Comune di Perugia da parte di un tecnico abilitato inclusiva di planimetria dei luoghi rispondente allo stato di fatto attuale, intesa come intervento di manutenzione straordinaria di cui all'art.3, D.P.R. 380/2001, c.1, lett. b con

una sanzione stimata in circa € 1.000 oltre alle spese relative all'onorario del tecnico incaricato.

Il sopralluogo non ha evidenziato l'esistenza di eventuali opere abusive tali da necessitare di sanabilità ai sensi delle Leggi nn°47/85 e 724/94.

\* \* \* \* \*

### **Rilievo e rielaborazione grafica degli immobili**

Estratta la planimetria disponibile (**All. n°24**), il confronto con lo stato di fatto dei luoghi accertava la diversa distribuzione degli spazi interni (**All. n°25**).

\* \* \* \* \*

### **3.i FORMAZIONE DEI LOTTI**

In ragione della consistenza, delle caratteristiche fisiche del bene immobile in estimazione e dei suoi confini, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto di valutarlo in **UN LOTTO** identificato dalla lettera "A", meglio dettagliato e valorizzato nel seguente paragrafo.

Le caratteristiche preponderanti sono quelle del mercato immobiliare riferito al contesto della zona di Fontivegge, soggetta a domanda che privilegia gli edifici nuovi a conduzione autonoma ed indipendente ed a basso consumo energetico, con standard qualitativi e rifiniture almeno buone ed antisismici; la zona e la pubblica via Campo di Marte offrono una discreta disponibilità di posti auto pubblici, e la domanda del mercato immobiliare locale privilegia gli uffici e le attività commerciali con possibilità di un parcheggio auto, stimata incentivante alla vendita.

\* \* \* \* \*



### **3.1 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI**

Il bene immobile in oggetto è ubicato in zona centrale di Perugia di tipologia prevalente ad abitazione civile, distante circa 2 km a sud del centro storico, ad una quota altimetrica di 310 metri s.l.m.. L'area di Fontivegge in cui è ubicato l'immobile si è sviluppata negli anni Settanta ed è costituita da edifici pluripiano limitrofi l'uno all'altro a prevalente destinazione commerciale al piano terra, e residenziale ai piani soprastanti. Fontivegge deriva il nome dalle antiche fonti di Veggio (l'attuale fonte è del 1615-42), ed è a ridosso della stazione ferroviaria risalente al 1860 oggi servita anche dal minimetro. Ai primi del Novecento quest'area conosce il primo sviluppo industriale con l'insediamento degli stabilimenti della Perugina; negli anni del dopoguerra è investita dal boom edilizio ed è soggetta, nei decenni successivi, a svariati interventi urbanistici che guidano la formazione del nuovo polo direzionale e terziario della città moderna. Piazza Nuova, progettata dall'Arch. Aldo Rossi, è l'emblema di questo sviluppo: ammattonata, con la fontana centrale e con la vecchia ciminiera della Perugina, è circondata da edifici polifunzionali e rappresentativi. La zona è oggi nota per il degrado che negli ultimi decenni ha caratterizzato l'intera città di Perugia e Fontivegge in particolare, e quindi le quotazioni delle banche dati immobiliari risentono di tale andamento.

L'edificio di cui la porzione in oggetto è parte è ubicato lungo la via Campo di Marte, strada urbana asfaltata ad unico senso di circolazione che parte dalle immediate vicinanze dell'uscita "Prepo" del raccordo autostradale "Perugia-Bettolle" e si dirige in direzione del centro storico cittadino. La via ha un'alta



frequenza di traffico poiché costituisce un asse viario di primaria importanza a colore che sono diretti verso la limitrofa Stazione Ferroviaria di Fontivegge ed il nucleo storico cittadino, caratterizzata da fabbricati ad uso abitativo di antica edificazione di due/tre livelli fuori terra ben integrati con edifici di ben maggior altezza e di più moderna costruzione.

Le fermate più vicine del trasporto pubblico su ruota distano poche decine di metri mentre la stazione ferroviaria di Fontivegge è a soli 200 m circa.

La zona è fornita di servizi pubblici e privati come istituti di credito, farmacie, esercizi commerciali di vario genere e tipologia, alimentari e supermercati, uffici comunali e postali, scuole pubbliche da prescolastiche a secondarie e quant'altro, che distano poche centinaia di metri.

Il bene immobile in esecuzione è porzione al piano primo del fabbricato di maggior consistenza di sette livelli fuori terra ad uso direzionale residenziale, con accesso pedonale dal civico n°2/L di via Campo di Marte da un ampio portone che apre sull'androne comune da cui dipartono scala ed ascensore condominiali; ogni pianerottolo di piano conta quattro appartamenti, l'attico ne conta due mentre al piano primo mezzanino si trovano cinque locali con servizio ad uso deposito od ufficio; il piano terra è diviso in cinque esercizi commerciali ognuno con accesso dalla pubblica strada, ed al piano interrato ci sono 23 fondi e sette garages.

L'edificio ha forma planimetrica regolare rettangolare con struttura portante in c.a. gettato in opera ed orizzontamenti in laterocemento del tipo misto, con mura perimetrali in tramezze di laterizio costituite da forati e porizzati



rifiniti ad intonaco bianco sulla faccia interna, e color rosa ed ocra su quelle esterne, di spessore complessivo variabile tra 10 e 25 cm; la copertura è del tipo piana a lastrico solare in laterocemento in parte calpestabile, le facciate sono in discreto stato di conservazione con piccoli balconi chiusi ai lati sud ed ovest. Il livello al piano terra è ad uso attività commerciali, con accessi autonomi ed indipendenti; l'accesso all'interno dell'edificio è da un portone in alluminio anodizzato che conduce all'androne ed alla scala condominiale in posizione centrale del corpo di fabbrica, che collega i livelli fino all'attico.

Lo stato d'uso generale del fabbricato è appena sufficiente, le rifiniture sono di bassa qualità ed in condizioni in genere sufficienti, e comunque tali da non necessitare alcun lavoro di ripristino immediato.

L'unità ad uso ufficio è porzione del primo piano al lato ovest del palazzo ed ha accesso dal pianerottolo comune con portone in legno di ordinaria fattura e serratura classica. La superficie coperta è suddivisa in un'area di ingresso, tre uffici, due ripostigli, una camera ed un w.c. con anti w.c., per un'area coperta netta di 125 m<sup>2</sup> circa e con altezza utile variabile tra 1,98 e 2,15 m.

Mura e soffitti sono rifiniti ad intonaco di colore bianco e tonalità pastello, i tramezzi sono in forati intonacati, le pareti del vano w.c. sono ricoperte con piastrelle in ceramica monocottura di colore chiaro; tutti i pavimenti sono ricoperti con piastrelle in ceramica monocottura di ordinaria qualità di colore chiaro, fatta eccezione della camera ricoperta da moquette color verde. I sanitari dell'anti w.c. e del w.c. sono in ceramica di colore chiaro, in buone condizioni, e contano nel complesso due lavandini, una tazza con scarico a

zaino a parete ed un bidet, con rubinetterie del tipo a manopola di ordinaria qualità. Le porte interne sono in legno tamburato color bianco di ordinaria fattura, con maniglie in ottone; gli infissi sono in alluminio anodizzato di color marrone scuro, con maniglie e vetrocamera.

Le condizioni generali d'uso e manutenzione della proprietà sono sufficienti.

La seguente tabella analitica è redatta in accordo alla vigente normativa UNI EN 15733 ed indica le superficie netta e commerciale di ciascun vano della proprietà, i coefficienti usati per determinare quest'ultima, l'esposizione e lo stato di manutenzione.

<b>UNITA' USO UFFICIO - SUPERFICI COPERTE</b>							
<b>LOCALE</b>	<b>PIANO</b>	<b>SUPERF. netta (m<sup>2</sup>)</b>	<b>COEFF.</b>	<b>SUPERF. comm. (m<sup>2</sup>)</b>	<b>ESP.</b>	<b>CONDIZIONI MANUTENZ.</b>	<b>ALTEZZA UTILE (m)</b>
INGRESSO	1°	18,06	<b>1,0752688</b>	19,42	suffic.	sufficienti	2,15
UFFICIO	1°	36,08	<b>1,0752688</b>	38,80	suffic.	sufficienti	2,15
UFFICIO	1°	30,24	<b>1,0752688</b>	32,52	suffic.	sufficienti	2,15
UFFICIO	1°	15,84	<b>1,0752688</b>	17,03	suffic.	sufficienti	2,15
RIPOSTIGLIO	1°	4,12	<b>1,0752688</b>	4,43	insuff.	sufficienti	1,98
DEPOSITO	1°	5,26	<b>1,0752688</b>	5,66	insuff.	sufficienti	1,98
CAMERA	1°	12,06	<b>1,0752688</b>	12,97	insuff.	sufficienti	1,98
ANTI W.C.	1°	1,35	<b>1,0752688</b>	1,45	suffic.	sufficienti	2,15
W.C.	1°	1,61	<b>1,0752688</b>	1,73	suffic.	sufficienti	2,15
<b>TOTALE</b>		<b>124,62</b>		<b>134,00</b>			

Gli impianti di servizio, ivi incluso quello riscaldamento che è alimentato da una caldaia murale a gas naturale metano dalla rete pubblica ubicata nel w.c. ed include ventilconvettori fan coil a parete negli uffici, sono in apparenti buone condizioni di uso e manutenzione; l'efficienza è da accertarsi tramite



specifiche prove di funzionamento. Il quadro dell'impianto elettrico ubicato all'ingresso include un interruttore magnetotermico bipolare potenza 10A per luci e circuiti di alimentazione e 16 A per prese elettriche. Le dichiarazioni di conformità di tutti gli impianti non sono disponibili. Non è installato impianto antiintrusione. È installato citofono.

Si rimanda all'allegata documentazione fotografica e planimetrie per maggior esaustività delle finiture, dello stato di fatto all'interno dell'unità immobiliare nonché dell'esterno dell'edificio di cui è parte, nonché delle caratteristiche degli impianti di servizio.

\* \* \* \* \*

### **3.m GRAVAMI**

Il bene immobile in estimazione non risulta gravato da censo, livello od uso civico; tanto meno risulta esservi stata alcuna affrancazione da detti pesi.

\* \* \* \* \*

### **3.n IMPORTO ANNUO SPESE DI GESTIONE**

La quota annuale per manutenzione ordinaria condominiale a carico della proprietà in esecuzione è stata di € 346,61 per il 2023. Non sono definite per il 2024 le quote annuali per la manutenzione ordinaria condominiale a carico della proprietà in esecuzione.

\* \* \* \* \*

### **3.o VALORE DI MERCATO E CRITERIO DI STIMA UTILIZZATO**

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore di mercato del bene immobile in estimazione è quello della stima comparativa, che raffronta



la proprietà con valori tipici di altri beni simili ed aventi stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nelle stesse aree territoriali ed oggetto di recenti valutazioni. Sono state assunte informazioni a riguardo presso studi tecnici del settore ed agenzie immobiliari tenendo conto dei dati seguenti oggettivi ed elementi tecnici:

- ubicazione e consistenza;
- finitura, nonché stato delle rifiniture architettoniche esterne ed interne;
- stato di manutenzione e conservazione della costruzione e degli impianti fissi di servizio;
- informazioni desunte sull'andamento del mercato immobiliare nella zona in cui si trovano i beni in oggetto;
- condizioni di irregolarità edilizia e regolarità amministrativa;
- attuale stato di fatto dell'immobile, locato fino al novembre 2029 in forza di un contratto di locazione;
- insussistenza di quota di usufrutto riferita ai beni in estimazione.

Il sottoscritto si è riferito al Listino dei Prezzi degli Immobili del 4° trimestre 2023 edito dalla Borsa Immobiliare della Camera di Commercio per Industria Artigianato e Agricoltura della Provincia di Perugia, il più aggiornato alla data della presente valutazione, ed alle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate, primo semestre 2023.

Lo scrivente ha poi comparato i prezzi degli immobili ad uso ufficio in zona centrale di Perugia, con quelli attinti dalle agenzie immobiliari della zona e



riferiti all'area ove si trova la proprietà in oggetto, articolando il procedimento come segue:

- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzati nella zona per beni simili;
- esistenza di parametri tecnici di comparazione tra gli immobili da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di un valor medio ordinario, scaturito dalla acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzatisi recentemente;
- definizione di eventuali aggiunte e detrazioni al valor medio ordinario, in funzione delle caratteristiche specifiche del bene in estimazione.

Sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi, assunti per il confronto, si è definito il parametro tecnico-estimativo di raffronto:

- il **metro quadrato (m<sup>2</sup>)** riferito alla superficie commerciale dell'ufficio.

Da fonte "Tecnocasa", nel dicembre 2023 su un totale di 6.836 annunci nel comune di Perugia, quelli relativi ad uffici sono circa 900; le loro quotazioni sono mediamente variabili, a seconda se trattasi di vecchio o nuovo, e della zona con le meno ricercate periferiche e la più appetibile del centro storico, dove i valori variano tra €/m<sup>2</sup> 710 e €/m<sup>2</sup> 1.485. Il valor medio degli immobili ad uso ufficio ubicati nel Comune di Perugia è di € 850 al m<sup>2</sup>.

La Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Perugia valuta le unità ad uso ufficio in zona semicentrale di Perugia, in normali condizioni d'uso, al prezzo compreso tra € 800 e € 1.500 al m<sup>2</sup> di superficie commerciale.

L'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate valuta la zona centrale B8 in microzona catastale 2 di Perugia dove è ubicato il bene in oggetto, per una tipologia

prevalente di uso civile abitazione e destinazione terziaria, in normale stato conservativo, tra € 750 e € 1.150 al m<sup>2</sup>, con valor medio di € 950 al m<sup>2</sup>.

Poiché l'andamento del mercato immobiliare residenziale nella zona è infatti l'elemento preponderante, lo scrivente ha avuto conferma della valutazione economica di riferimento sopra riferita dalle compravendite di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili con quello oggetto di stima ubicati in stessa zona, per simili tipologia e vetustà, ed assunte dalle agenzie immobiliari della zona e dai siti web che il sottoscritto C.T.U. ha consultato in conformità al criterio di stima scelto, in accordo al principio di ordinarietà e concretezza che presiede l'attività dell'estimatore. Di seguito se ne riportano i nominativi:

- "FB Immobiliare s.n.c." di Falleri e Belati c/o Unika – via Martiri dei Lager, n°64 a Perugia; e-mail: [giovanni.belati@unikaimm.it](mailto:giovanni.belati@unikaimm.it) ;

- "Tecnocasa Franchising Network" – [www.tecnocasa.it](http://www.tecnocasa.it);

- "Casa.it" – [www.casa.it](http://www.casa.it)

Le sopra citate Agenzie riferiscono di una domanda stazionaria del terziario a Perugia, a fronte di un'offerta stazionaria con prezzi pure stazionari; sono privilegiati gli immobili ad uso ufficio ubicati in posizione strategica.

\* \* \* \* \*

Per calcolare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto congruo con la realtà, lo scrivente ha determinato la superficie netta dell'immobile su base dell'elaborato grafico redatto durante il sopralluogo, in accordo alla UNI EN 15733 ed alle istruzioni dell'Agenzia delle Entrate per la "determinazione



della consistenza degli immobili urbani utile alla rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare", con criterio di calcolo come stabilito dal D.P.R. 138/98.

La superficie è stata determinata misurando l'area dell'unità, computata al lordo delle murature esterne; le murature interne e perimetrali esterne sono state computate tenendo conto del loro spessore rispettivamente variabili tra 10 e 25 cm.

In ragione dello stato di conservazione e manutenzione dell'unità oggetto di estimazione e del livello qualitativo generale delle finiture dell'edificio di cui è parte, tenuto conto degli elementi tecnici ed oggettivi già sopra elencati e dell'appetibilità commerciale del bene, oltre che dello stato di occupazione in ragione del contratto di locazione in essere, si è adottato il prezzo inteso in €/m<sup>2</sup> di superficie commerciale pari a €/m<sup>2</sup> 950,00 già ridotto di quota parte in ragione del contratto di locazione in essere poiché considerato come fattore disincentivante alla compravendita.

La superficie commerciale è stata calcolata rilevando il 100% delle superficie coperte calpestabili pari a 124,62 m<sup>2</sup>; si è poi aggiunto il 100% delle superfici dei muri divisorii interni e si è ottenuta l'area commerciale, come per UNI EN 15733, pari a 134,00 m<sup>2</sup>.

Adottando poi il prezzo unitario di € 950,00 al m<sup>2</sup> già citato nel precedente paragrafo "3.L" si determina il più probabile valore di mercato commerciale:

valore stimato della proprietà: 134,00 m<sup>2</sup> x 950,00 €/m<sup>2</sup> = **€ 127.300,00**

**(valore stimato area commerciale dell'unità ad uso ufficio).**

**Riassumendo:**

**Valore stimato complessivo del bene immobile lotto "A":**

**€ 127.300,00**

**(euro centoventisettemilatrecento/00)**

**che rappresenta il più probabile valore di stima del Lotto "A" in oggetto**  
prezzo base d'asta da inserire nell'emanato bando di vendita.

\* \* \* \* \*

**Valutazione eventuali quote indivise**

Non esistono quote indivise per l'immobile oggetto di esecuzione.

\* \* \* \* \*

**Allegati che fanno parte integrante della Relazione Peritale:**

1. Provvedimento nomina del C.T.U. stimatore del 31.10.2023;
2. Dichiarazione accettazione incarico C.T.U. del 01.11.2023;
3. Comunicazione p.e.c. del 06.11.2023 dell'inizio delle oo.pp. alle parti ed all'I.V.G. di PG;
4. Comunicazione via raccomandata A/R del 07.11.2023 per inizio delle oo.pp.;
5. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale Perugia, Ufficio Provinciale Territorio servizi catastali, cat. fabbricati Perugia, visura storica F.252, part.1582, sub.47;
6. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale Perugia, Ufficio Provinciale Territorio servizi catastali, catasto fabbricati Perugia, planimetria F.252, part.1582, sub.47;



7. Porzione di mappa Foglio 252;
  8. Elaborato planimetrico parziale F.252 part.1582;
  9. Elenco subalterni F.252 part.1582;
  10. Google Maps, vista generale;
  11. Google Maps, vista area;
  12. Google Maps, vista immobili;
  13. Atto separazione consensuale del 15.03.2012, rep. n°6270/2011;
  14. Atto n°24483/18439 del 02.11.2012;
  15. Istanza accesso atti Agenzia Entrate PG del 06.11.2023;
  16. Risposta Agenzia Entrate PG del 01.12.2023;
  17. Copia contratto di locazione n°12955 mod. 3T registrato il 13.11.2017;
  18. Scrittura privata di modifica del contratto di locazione di cui al punto 17;
  19. Agenzia delle Entrate, Ufficio Prov.le Perugia Territorio, Conservatoria RR.I. ed Ufficio del Catasto, elenco gravami aggiornato al 01.02.2024;
  20. E-mail da amm.re condominio \_\_\_\_\_ ;
  21. Istanza accesso atti/copia Comune di Perugia per indagine urbanistica sull'immobile in esecuzione del 02.11.2023, e protocollo;
  22. D.I.A. n°336 del 19.06.2011, prot. 0020179;
  23. Autorizzazione abitabilità del 06.06.1962 di cui al n°168, prot. n°11028;
  24. Planimetria stato autorizzato dell'immobile;
  25. Planimetria stato di fatto dell'immobile;
- Foto nn°1-16 di documentazione fotografica.

\* \* \* \* \*



**La presente Relazione di Stima si compone di:**

- pagine dattiloscritte: n°27;
- allegati: n°24;
- oltre a documentazione fotografica: ulteriori n°16 foto a colori.

Perugia, 02.02.2024

In fede, il C.T.U. incaricato dott. Ing. Paolo Cogliati



