

**TRIBUNALE DI PERUGIA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Proc. n. 166/2023 R.G. Es. Imm.

Promossa da

[REDACTED]

**Esecutante**

**Avv. Enrico TONELLI**

**CONTRO**

[REDACTED]

**Esecutato in contumacia**

\*\*\*

**UDIENZA 13 FEBBRAIO 2024**

\*\*\*

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni

**dott.ssa Sara FIORONI**

Io scrivente con ordinanza del 08.08.2023 è stato nominato C.T.U.  
nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto con incarico di rispondere,  
con relazione scritta, al seguente quesito (all. n. 1):

*“Provveda il CTU:*

- 1) all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori*

- elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39), acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendolo ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*
- 2) *ad una sommatoria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi delle parti comuni, identificando ciascun immobile con la lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;*
- 3) *a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata;*
- 4) *ad individuare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti*

*registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione delle perizia senza ulteriore compenso;*

- 5) *ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione delle casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso – oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione – vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico-edilizie, difformità catastali);*
- 6) *a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:*
- a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
  - b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
  - c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi*

*due anni anteriori alla data della perizia;*

*d. eventuali spese in corso;*

- 
- 7) *ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;*
- 
- 8) *alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi nn. 47/85 e 724/94 e i relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;*
- 
- 9) *ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 
- 10) *a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato “DESCRIZIONE ANALITICA DEL (APPARTAMENTO,*

*CAPANNONE, ETC.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo “identificazione dei beni oggetto della stima” di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, etc.) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, etc.);*

*11) a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso e si vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

*12) che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni*

*anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

*13) accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criteri di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizione di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;*

*14) ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procura; a predisporre, qualora ritenga il*

*bene non comodamente divisibile, bozza do ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria:*

- 
- 15) ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;*
- 
- 16) a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica ed di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione Al GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso;*
- 
- 17) riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;*
- 
- 18) a formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo*

*altresì alla notifica alle parti”.*

\*\* \*\* \* \*\* \* \*\* \*

---

## **OPERAZIONI DEL CONSULENTE**

---

- **In data 10.08.2023**

Lo scrivente comunicava accettazione dell’incarico (all. n. 2);

---

- **In data 30.08.2023**

Lo scrivente comunicava al creditore procedente, all’esecutato, ai legali ed al Custode Giudiziario la data dell’inizio operazioni peritali per il giorno venerdì 15 settembre 2023 alle ore 9,20 sul luogo (all. n. 3);

---

- **In data 15.09.2023**

lo scrivente alle ore 9,20, alla presenza dell’esecutato [REDACTED]  
[REDACTED], dava inizio alle operazioni peritali dando lettura del testo del quesito cui seguiva, sulla base di quanto emerso a seguito di esame della documentazione allegata al fascicolo dell’esecuzione ed in particolare dell’atto di pignoramento e della documentazione catastale preventivamente acquisita, ad una prima ricognizione dei beni oggetto di pignoramento in loc. Torchiagina del comune di Assisi via Remo Lazzari n. 3 (in visura catastale via Adelmo Canini n. 39), eseguendo alcuni rilievi metrici e scattando ampia documentazione fotografica (all. n. 4);

---

- **In data successiva**

lo scrivente eseguiva ulteriori accessi sul luogo per rilievi di dettaglio, verifiche della conformità urbanistica dei beni ai progetti approvati oltre che

---

per acquisire ulteriori notizie ed informazioni di dettaglio utili e necessarie per la valutazione dei beni;

---

- **In data successiva**

---

lo scrivente eseguiva ricerche presso l'ufficio urbanistica del comune di Assisi per verificare la conformità urbanistica dell'immobile oggetto di esecuzione;

---

- **In data 25.01.2024**

---

Lo scrivente rilevato che :

- il fabbricato oggetto di valutazione catastalmente è intestato al precedente proprietario in quanto l'atto di compravendita, annullato con sentenza per simulazione, non è stata presentata la relativa voltura catastale;

- per i precedenti passaggi di proprietà non risultano trascritte alcune accettazioni di eredità;

- l'ufficio urbanistico del Comune di Assisi, al quale è stata presentata domanda di accesso agli atti, non risulta aver messo a disposizione copia delle autorizzazioni urbanistiche rilasciate per i lavori di ristrutturazione eseguiti sull'immobile oggetto di esecuzione;

---

ha depositato istanza di proroga per il deposito della consulenza (all. n. 5 e n. 6);

- **In date successive**

---

Lo scrivente completava le indagini presso l'ufficio urbanistico del Comune di Assisi e quindi presso la conservatoria dei registri immobiliari per aggiornamento delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile in allegato al presente elaborato.

\*\*

Tutto ciò premesso in esito quindi ad un attento studio degli atti di causa e  
dei documenti in essi riportati;

eseguite le necessarie indagini estimative per conoscere il reale valore di  
mercato dei beni oggetto di pignoramento;

eseguite visure catastali per la verifica delle intestazioni nei RR II con  
richiesta e ritiro della documentazione occorrente oltre che per  
aggiornamento delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni;

elaborati i dati tecnici reperiti in loco unitamente a quelli emersi dalla  
documentazione reperita presso l’Agenzia del Territorio di Perugia e quindi  
le varie richieste e solleciti effettuati presso gli Uffici Urbanistici, Tecnici e  
SUAPE del comune di Assisi;

lo scrivente si ritiene ora in grado di riassumere il risultato delle indagini  
compiute e la procedura valutativa adottata nella presente

## **CONSULENZA TECNICA**

la quale, per maggiore chiarezza espositiva, viene articolata nei seguenti  
capitoli:

- 1) PREMESSA**
- 2) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**
- 3) PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE**
- 4) RILIEVO DEI CARICHI PENDENTI**
- 5) STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI**
- 6) CONCLUSIONI**

\*\* \*\* \* \* \* \* \*

## ***CAPITOLO N. 1***

### **PREMESSA**

Forma oggetto della presente C.T.U., come disposto dalla S.V. Ill.ma nei precisi termini del quesito formulato, l'individuazione, descrizione e valutazione dei beni immobili di cui all'atto di pignoramento immobiliare a firma del Legale Luca Patalini del 07.06.2023 (all. n. 7) a favore di

[REDACTED]  
ed a carico della

[REDACTED]  
**gravante per la quota di 1/1 - intera proprietà** - su :

*“... immobile sito in A475 - Comune di Assisi (PG), Fraz. Torchiagina, Via Remo Lazzari, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 25, Particella 168, subalterno 12 e al Foglio 25, Particella 201, Subalterno 4, p.T – 1 – 2 Categoria A/3 – Abitazione i tipo economico, cl. 4, di vani 8,5, rendita € 790.18 ....”*

\*\*\*

## ***CAPITOLO N. 2***

### ***DATI CATASTALI***

Premesso che:

- con atto a rogito notaio dott. Paolo Pettinacci del 13.01.2010 rep. 244523 l'esecutato [REDACTED] vendeva l'immobile pignorato

oggetto dell'attuale esecuzione immobiliare al [REDACTED];

- con annotazione presso la Conservatoria dei RR II di Perugia del

20.10.2020 n. 4323 di formalità la predetta vendita è stata revocata e pertanto l'immobile è rientrato nella disponibilità/proprietà dell'esecutato

██████████;

- a seguito di visure presso l'Agenzia del Territorio (ex catasto) risulta presentata voltura catastale a nome dell'acquirente ██████████;

- a seguito dell'annotazione della sentenza di revoca della vendita - sentenza Tribunale di Perugia 25.08.2020 rep. 928 - non risulta presentata voltura catastale a nome dell'esecutato sig. ██████████;

ne consegue, concludendo, che i beni oggetto di esecuzione attualmente in Agenzia del Territorio (ex catasto) risultano intestati alla ditta ██████████  
██████████ dovendo presentare – per una regolare intestazione – nuova voltura catastale da quest'ultimo a nome dell'esecutato ██████████;

ne consegue che attualmente i beni pignorati, all'Agenzia del Territorio, risultano censiti in CF del comune di Assisi (all. n. 8, n. 9, n. 10, n. 11) alla ditta:

- ██████████ (nato a Perugia il 10.08.1933 – ██████████  
██████████

- **foglio n. 25**

§ **part.lla n. 168 sub 12 graffata con la part.lla 201 sub 4**; via Adelmo Canini n. 39; piano T-1-2; cat. A/3; cl. 4; cons. vani 8,5; superficie catastale totale mq. 192 totale escluse aree scoperte mq. 192; rendita € 790,18;

la corte ed il sedime del fabbricato risultano censiti nel CT del detto comune al (all. n. 8, n. 12) :

- **foglio n. 135**

§ **part.lla n. 201**; ente urbano, di ha. 0.05.68, senza reddito;

---

**si da atto:**

---

**a) non corretta intestazione catastale del bene (vedi sopra);**

**b) disposizione interna dei locali non conforme a quanto riportato**

---

**nelle planimetrie catastali.**

\*\*\*

---

### **DESCRIZIONE**

Oggetto di valutazione, sulla base di quanto accertato a seguito di attento esame degli atti di causa, i diritti di piena proprietà di rata di terreno di modesta superficie con entrostante porzione di fabbricato cielo-terra costituito da locali accessori al piano terra, locali abitativi al piano primo e secondo sottotetto di edificio primi anni '70 in comune di Assisi frazione Torchiagina Via Remo Lazzari n. 3 (in visura catastale via Adelmo Canini n. 39);

il compendio, al quale si accede direttamente da via Lazzari a mezzo di ingresso percorrendo nel primo tratto corte di terzi che immette nella giardino/corte di proprietà sulla quale si apre la porta d'accesso al locale al piano terra, insiste in contesto residenziale caratterizzato dalla prevalente presenza di costruzioni con tipologia di villette e ville (uni e plurifamiliari) in buona posizione distando circa km. 2,000 dall'uscita di Pianello dalla strada di scorrimento a 4 corsie Perugia-Ancona e circa km. 18,000 dalla città di Perugia (all. n. 13 e n. 14).

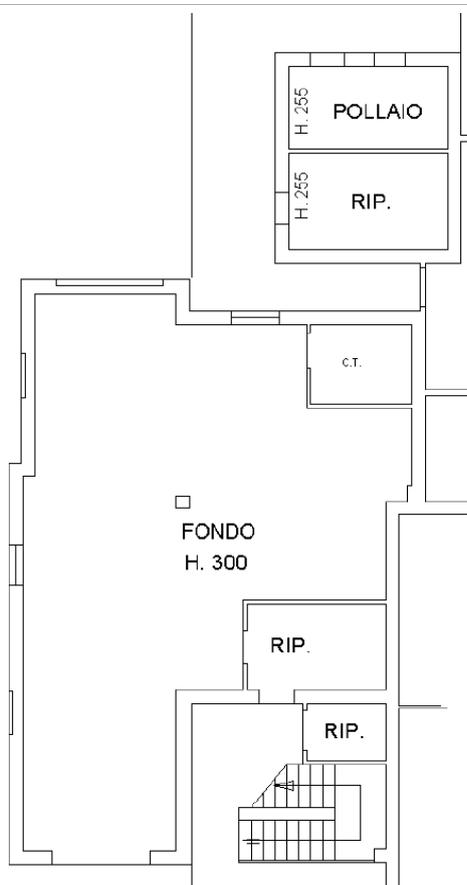
Il bene pignorato si compone:

## A) PIANO TERRA

Al quale si accede direttamente dalla corte esterna con presenti locali

accessori ed in particolare:

- **garage**, con finestra, con accesso diretto dalla corte esterna a mezzo di porta carrabile,
- **ripostiglio** (privo di illuminazione) con accesso dal garage che dal vano scala esterna di pertinenza esclusiva di accesso all'abitazione;



- **fondo/cantina**, nella parete di fondo, illuminato da finestra dal quale, a mezzo di porta interna, si accede, infine, a :
- **lavanderia** con finestra.

Nel retro del fabbricato è presente un piccolo manufatto isolato, piano terra,

in muratura ospitante :

- **rimessa attrezzi**
- **pollaio;**

---

**il tutto per una superficie dei locali al piano terra dell'edificio principale**

---

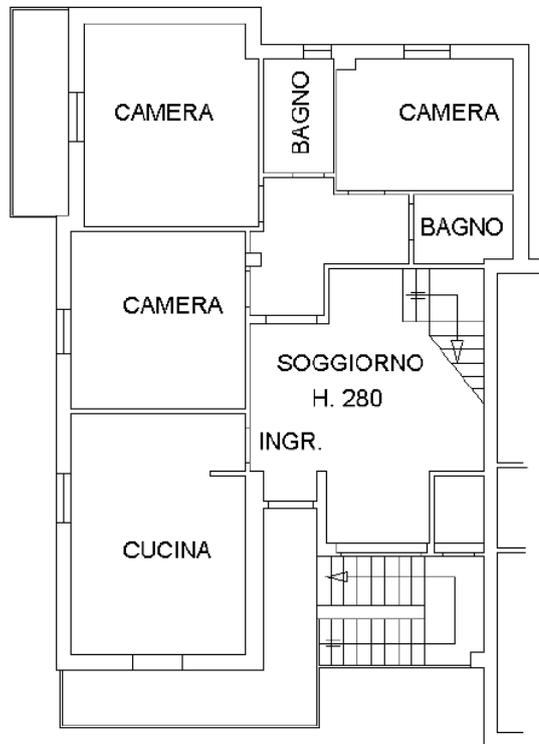
**di circa mq. 120,00 oltre a circa mq. 24,00 la rimessa attrezzi ed il pollaio nel retro.**

---

\*\*\*

## **B) PIANO PRIMO**

al quale si accede a mezzo di scala coperta ma non tamponata di uso esclusivo partente dal piazzale al piano terra per terminare in corrispondenza del pianerottolo antistante la porta d'ingresso all'appartamento (in comunicazione con il terrazzo presente a questo livello) il quale, per quanto accertato in sede di sopralluogo, si compone dei seguenti locali:



- **soggiorno con finestra** entrando comunicante, sulla sinistra con:

- **cucina abitabile** con finestra e porta finestra di accesso al terrazzo a forma di “L” presente nel prospetto principale (allo sbarco della scala) ed in prosecuzione in quello laterale;

una porta frontale all’ingresso immette nella zona notte rappresentata da:

- **breve disimpegno**, privo di illuminazione naturale, dal quale si accede ai rimanenti ambienti presenti a questo piano ed in dettaglio, partendo dal lato a sinistra:

- **camera da letto** con finestra;
- **camera da letto** con porta finestra comunicante con un secondo **terrazzo laterale**;
- **bagno con finestra** normalmente accessoriato;
- **camera da letto** con finestra;
- **bagno di servizio**, privo di illuminazione naturale;

**il tutto per una superficie dei locali abitativi del piano primo di circa mq. 120,00 oltre ai 2 terrazzi per complessivi circa mq. 16,00.**

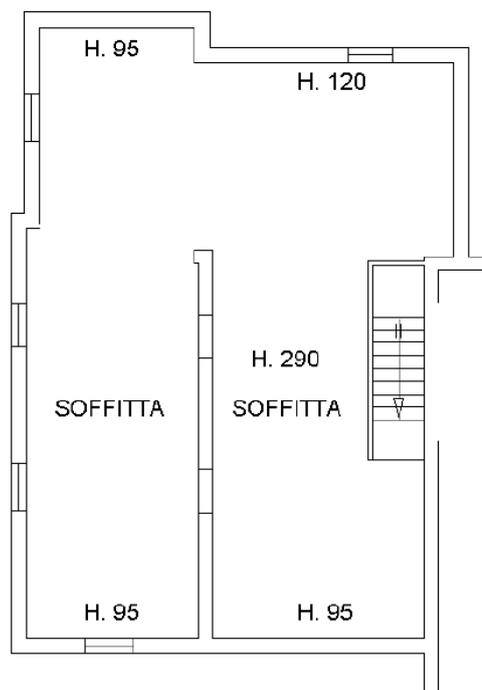
\*\*\*

### **C) PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)**

Dal soggiorno al piano primo a mezzo di scala interna in legno si accede ad ampio ambiente al un piano sottotetto (altezza in gronda ridotta) con attuale utilizzo come **zona giorno dell’unità immobiliare**:

- **ampio locale** con altezza in gronda nei due lati ridotta (inferiore al metro);

**il tutto per una superficie dei locali del piano sottotetto di circa mq. 130,00; è di pertinenza esclusiva dell’abitazione piccola rata di terreno ad uso piazzale ed orto di circa mq. 568,00.**



\*\*\*

L'appartamento ed i locali accessori, per quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali, vertono in ordinario stato di uso e manutenzione in relazione all'epoca di costruzione del fabbricato con presenti alcune finiture e dotazioni parte risalenti alla data di costruzione ed in parte aggiornate in epoca recente;

portoncino d'ingresso in legno con serratura di sicurezza (no blindato),

infissi di porta in legno tamburato, infissi di finestra in legno con vetri semplici protetti esternamente da "avvolgibili" in pvc;

pavimenti in parquet ed in piastrelle (bagni e cucina), bagni con parziale maiolicatura delle pareti normalmente accessoriati con sanitari, mattonelle e rubinetteria datati e di tipo economico fin dall'origine in normale stato di conservazione e manutenzione in relazione all'età della costruzione.

L'appartamento è provvisto di impianto di riscaldamento con caldaia murale

a metano installata nel locale lavanderia al piano terra, radiatori a parete in tutti gli ambienti; impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico, citofonico; impianti da ritenere in parte risalenti alla data di costruzione dell'edificio e pertanto non a norma.

Il tutto, alla data dei sopralluoghi, in ordinario stato di manutenzione e conservazione in relazione alla destinazione ed epoca di realizzazione della costruzione (foto dalla n. 1 alla n. 20) come meglio illustrato e rilevabile nella documentazione fotografica che si allega.

\*\*\*

### ***SITUAZIONE URBANISTICA***

L'edificio del quale fanno parte i beni oggetto della presente valutazione è stato realizzato, così come risultato a seguito delle indagini esperite presso l'ufficio urbanistico del comune di Assisi, a seguito del rilascio da parte del Sig. Sindaco del Comune di Assisi delle seguenti Autorizzazioni/Concessioni a Costruire:

- Pratica n. 13 del 1969 prot. n. 446
- Pratica n. 188 del 1971 prot. n. 7856
- Pratica n. 462 del 1978 prot. n. 13574

Risulta presentata pratica approvata di :

- Condono Edilizio anno 1986 n. 3290 pratica 647/2008

Infine dalle stesse indagini esperite è risultato che :

- a) **Non risulta rilasciato certificato di abitabilità/agibilità;**
- b) **Sono presenti alcune difformità relative alla partizione interna dei locali da ritenere sanabili.**

\*\*\*\*

### ***PROVENIENZA***

---

L'immobile oggetto di pignoramento risulta pervenuto all'attuale proprietario per:

- atto di successione del 10.05.1995 in morte della madre [REDACTED]

[REDACTED] (all. n. 15);

- sentenza Tribunale di Perugia 25.08.2020 rep. 928 (annotata presso la Conservatoria dei RR II di Perugia del 20.10.2020 n. 4323) per revoca di vendita.

\*\*

### ***STATO DELL'IMMOBILE - OCCUPAZIONE***

---

Il bene oggetto di esecuzione risulta, per quanto accertato al momento dell'accesso, è nella disponibilità dell'esecutato e della di lui famiglia.

\*\*

### ***SITUAZIONE CONDOMINIALE***

Non esiste condominio costituito.

\*

---

## **CAPITOLO N. 3**

### **PRINCIPI VALUTATIVI E VALUTAZIONE DEI BENI**

Lo scrivente, come richiesto nei precisi termini del quesito formulato, andrà qui di seguito ad illustrare il procedimento di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in precedenza meglio individuati e descritti applicando un procedimento di stima sintetica comparativo per valori tipici ritenendo utilizzare, come parametro tecnico

di riferimento la superficie “commerciale” del fabbricato espressa in metri quadrati in quanto parametro, a giudizio dello scrivente, che si ritiene essere il più adatto allo scopo ed al quesito ricevuto consentendo di esprimere giudizio di stima sulla base di riferimenti effettivamente oggettivi.

#### **a) Il criterio di stima**

La formulazione di un giudizio di stima comporta la previsione di quello che potrebbe essere il valore di un certo bene se offerto sul mercato in occasione di libera contrattazione mentre il prezzo consiste in una certa quantità di moneta che è stata scambiata e/o pagata per acquistare quel determinato bene e pertanto implica la cognizione di un dato certo ed inconfutabile, sempre relativo a posteriori di transazione già avvenuta risultando il giudizio di stima previsione del prezzo che potrebbe avere quel determinato bene in occasione di una ipotetica compravendita e pertanto è incerto oltre che probabilistico;

le stime possono essere eseguite in base a vari “criteri di stima” ritenendo nel caso in esame essere più rispondente al quesito formulato quello del “**più probabile valore di mercato**” seppur con tutte le difficoltà del caso e di cui diremo in seguito.

#### **b) Procedimenti e metodi di stima**

Sono molteplici e tutti in funzione dello scopo specifico della stima di volta in volta richiesta ritenendo adottare, in questo caso, procedimento di stima “**sintetico comparativo per valori tipici**” in quanto consente di formulare il giudizio di stima sulla base ed in diretto riferimento a parametri certi ed oggettivi rappresentati da valori di mercato già praticati ed applicati in

occasioni di recenti compravendite di beni simili a quelli oggetto di valutazione.

---

Per l'applicazione di tale metodo è stata ovviamente necessaria preliminarmente indagine ed analisi oltre ad un dettagliato studio volto ad individuare tutta una serie di valori e prezzi storici di mercato, già applicati e sperimentati nel libero mercato in occasione di recenti vendite di beni simili a quelli da stimare ed in particolare:

- 1) scelta del parametro tecnico di riferimento ;
- 2) individuazione delle superfici dei fabbricati (espresse in metri-quadri);
- 3) indagini di mercato per conoscere i correnti prezzi medi unitari per beni simili a quelli oggetto di valutazione, possibilmente già applicati in occasione di recenti compravendite;
- 4) successiva individuazione del prezzo unitario del parametro tecnico di riferimento prescelto apportando le opportune aggiunte e/o detrazioni ai prezzi unitari rilevati sulla base delle effettive reali caratteristiche possedute dagli immobili oggetto di stima;
- 5) definizione del valore di stima.

---

Ciò è stato agevole per i beni oggetto di stima in quanto per fabbricati ad uso residenziale nelle frazioni dell'Assisano e comuni limitrofi esiste mercato con presenza di scambi di beni simili e comunque paragonabili e confrontabili con quelli oggetto di stima e quindi con possibilità di reperire numerose ed attendibili informazioni circa il reale valore di mercato del bene.

In particolare nella valutazione dei beni lo scrivente ha tenuto conto di

molteplici fattori – sia positivi che negativi – ritenuti influenti ai fini della determinazione del valore di mercato del fabbricato, tra i quali:

---

**a) fattori positivi**

- buona posizione presentando l'edificio posizione di pianura, assolato a breve distanza dalla uscita di Pianello del raccordo Perugia-Ancona a 4 corsie distando pochi chilometri dal centro storico della città di Perugia;
- comoda accessibilità a mezzo di viabilità ordinaria;
- corretta distribuzione degli spazi;
- presenza di piazzale ed area ad orto di proprietà;
- porzione di fabbricato cielo-terra;
- ordinario stato di manutenzione e conservazione;
- etc.

di contro nella valutazione hanno inciso negativamente i seguenti fattori:

**b) fattori negativi**

- zona con scarsa presenza di servizi;
- finiture interne dei locali talune di tipo economico oltre che datate risalenti, alla data della costruzione dell'edificio;
- costi per regolarizzazione catastale ed urbanistica del bene;
- etc.

Per quanto concerne le fonti di informazioni e le indagini di mercato svolte per la raccolta dei dati necessari alla definizione dei prezzi storici unitari di beni paragonabili per posizione, giacitura, vocazione, ubicazione, stato di conservazione, destinazione, etc., agli immobili oggetto di stima, lo scrivente

riferisce di aver eseguito particolari e personali approfondite indagini conoscitive sia presso studi notarili, qualificate agenzie ed agenti immobiliari, studi tecnici, mediatori, imprese edili, etc.

Successivamente i valori così reperiti sono stati confrontati e paragonati a valori certi riportati in documenti di trasferimento di immobili simili a quelli in esame ed in particolare ai valori indicati negli atti di mutuo ipotecario dei maggiori Istituti di Credito operanti sul territorio ed in particolare degli Istituti di Credito Fondiario, vendite di Enti Pubblici, Valori medi fondiari reperiti presso le Pubblicazioni dell'INEA oltre ad aver consultato il listino della Borsa Immobiliare della locale Camera di Commercio (listino immobili) ed infine quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del Territorio (valori OMI) (all. n. 16; n. 17), valori tabellari che seppur di massima risultano fornire indicazione dell'andamento attuale del mercato immobiliare

In ultimo i dati così raccolti sono stati quindi, a seguito di ulteriore e scrupolosa indagine, selezionati in base alla realtà dei beni oggetto di stima ed alle realtà storiche del momento di riferimento della presente valutazione al fine di giungere alla determinazione di valori certi ed attendibili cui basare il presente giudizio di stima sulla base delle aggiunte e/o detrazioni ai valori unitari in riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni ed in particolare nella determinazione del valore di stima del bene:

- si è tenuto conto dei costi di regolarizzazione urbanistica e catastale (a carico dell'aggiudicatario) che sono, di massima, valutati per un importo complessivo, per onorari, diritti, sanzioni, etc. di € 8.000,00

- nel valore del cespite sono compresi tutti gli impianti fissi per destinazione;

risultando in ultimo possibile definire i seguenti valori di stima :

| <b>VALUTAZIONE IMMOBILI ES. IMM. N. 166/2023</b> |                          |                |              |            |       |             |           |                        |                        |
|--|--------------------------|----------------|--------------|------------|-------|-------------|-----------|------------------------|------------------------|
| n. ord   | destinazione             | Dati catastali |              |            |       |             | sup. (mq) | valore unitario (€/mq) | valore complessivo (€) |
|  |                          | fg.            | part/sub     | ubicazione | piano | cat.        |           |                        |                        |
| 1  | garage - fondo           | 25             | 168/12 201/4 | Via Canini | T     | A/3         | 120,00    | € 200,00               | € 24.000,00            |
| 2  | rimessa attrezzi/pollaio |                |              |            | T     | A/3         | 24,00     | € 150,00               | € 3.600,00             |
| 3  | appartamento             |                |              |            | 1     | A/3         | 120,00    | € 800,00               | € 96.000,00            |
| 4  | terrazzi                 |                |              |            | 1     | A/3         | 16,00     | € 200,00               | € 3.200,00             |
| 5  | locale sottotetto        |                |              |            | 1     | A/3         | 130,00    | € 450,00               | € 58.500,00            |
| 7  | corte compreso sedime    |                |              |            | T     | ente urbano | 550,00    | € 5,00                 | € 2.750,00             |
| <b>VALORE COMPLESSIVO</b>                        |                          |                |              |            |       |             |           |                        | <b>€ 188.050,00</b>    |

Infine lo scrivente CTU ha ritenuto opportuno applicare una riduzione forfettaria del 15% sul valore di stima come sopra calcolato che permette di tener conto dei costi per regolarizzazione urbanistica e catastale per presenza di opere realizzate in difformità dei titoli abilitativi rilasciati, assenza del certificato di agibilità/abitabilità, delle finiture, stato di manutenzione e conservazione ed in particolare per mancanza di garanzia per vizi/difetti dell'opera occulti

Valore di stima €188.050,00

A detrarre per le motivazioni di cui sopra € 28.200

Valore di stima del bene

€188.050,00 - € 28.200 = € 159.800,00

per un più probabile valore di mercato del complesso immobiliare dei beni in precedenza descritti di complessivi **€ 159.800,00 ed in cifra tonda**

€ 160.000,00 (diconsi euro centosessantamila).

\*\*\*

---

## **CAPITOLO N. 4**

---

### ***VERIFICA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI***

A seguito di attente indagini ed ispezioni presso la Conservatoria dei RR II di Perugia a nome dell'esecutato sui beni pignorati, con repertori aggiornati alla data del 29/03/2024 FEBBRAIO 2024, risultano le iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli come meglio ed in dettaglio indicate nella visura ipotecaria che si allega alla presente valutazione (all. n. 18) e precisamente:

- 1) *TRASCRIZIONE del 10/05/1995 - Registro Particolare 7116 Registro Generale 9973 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 64/827 del 10/02/1994 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE*
- 2) *TRASCRIZIONE del 27/11/2007 - Registro Particolare 22005 Registro Generale 39345 Pubblico ufficiale BRIGANTI MARIO Repertorio 227716/39901 del 31/10/2007 ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA*
- 3) *ISCRIZIONE del 27/06/2008 - Registro Particolare 4395 Registro Generale 18597 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 247 del 22/05/2008 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO*
  1. *Annotazione n. 4371 del 14/11/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)*
- 4) *TRASCRIZIONE del 15/02/2010 - Registro Particolare 2485 Registro Generale 4125 Pubblico ufficiale PETTINACCI PAOLO MARIA Repertorio*

244523/47778 del 13/01/2010 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

1. Annotazione n. 4323 del 20/10/2020 (NULLITA')

---

5) TRASCRIZIONE del 24/11/2010 - Registro Particolare 19027 Registro

Generale 31176 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio

4064/2010 del 09/11/2010 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO

DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

1. Annotazione n. 1676 del 07/08/2014 (SENTENZA CONDANNA

ESECUTIVA)

---

6) TRASCRIZIONE del 02/02/2015 - Registro Particolare 1499 Registro

Generale 1980 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 10/2014

del 08/01/2015 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A

TRASCRIZIONE

---

7) TRASCRIZIONE del 20/07/2023 - Registro Particolare 14825 Registro

Generale 20828 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 2816 del

06/07/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI

\*\*\*

---

## **CAPITOLO N. 5**

### **STUDIO E FORMAZIONE LOTTI**

A seguito di particolari indagini esperite per verificare la comoda divisibilità del bene oggetto di valutazione in uno o più lotti, per il migliore realizzo nel corso della vendita al pubblico incanto, per quanto in precedenza riferito;

rilevato che trattasi di porzione cielo-terra di fabbricato ad uso residenziale

progettato e realizzato per ospitare un unico nucleo abitativo, con propria specifica autonomia funzionale composto da locali accessori al piano terra,

locali abitativi al piano primo e locali sottotetto e modesta rata di terreno;

rilevato che eventuale frazionamento, oltre ad elevati costi per autorizzazioni per lavori ed interventi necessari andrebbe a determinare

realizzazione di beni sicuramente di minor valore ed appetibilità nel mercato;

lo scrivente ritiene, per maggiore realizzo unitamente a maggior facilità di collocazione, che il bene oggetto di pignoramento debbano essere proposto in vendita in un lotto unico così concepito e formulato:

### **LOTTO UNICO**

Diritti di proprietà per la quota di 1/1 (100%) su porzione di fabbricato cielo-terra

(porzione di bifamiliare) in Assisi frazione Torchiagina via Remo Lazzari n. 3 (in

visura catastale via Adelmo Canini n. 39) costituito da garage, cantina, fondo,

lavanderia al piano terra del fabbricato principale e su modesta adiacente

costruzione pollaio e ripostiglio, appartamento al piano primo con soggiorni,

cucina, n. 3 camere e n. 2 bagni oltre ad ampio locale sottotetto con altezza in

gronda ridotta (inferiore al metro); piazzale, giardino ed orto per catastali mq. 568;

il tutto censito in CF del comune di Assisi foglio n. 25; **part.lla n. 168 sub 12**

**graffata con la part.lla 201 sub 4**; via Adelmo Canini n. 39; piano T-1-2; cat. A/3;

cl. 4; cons. vani 8,5; superficie catastale totale mq. 192 totale escluse aree scoperte

mq. 192; rendita € 790,18; la corte ed il sedime del fabbricato in CT del detto

comune al **foglio n. 25; part.lla n. 201**; ente urbano, di ha. 0.05.68, senza reddito;

si rilevano modeste difformità urbanistiche e catastali; non è presente certificato di

agibilità/abitabilità (operata riduzione forfettaria del valore di stima per regolarizzazione urbanistica e catastale per opere in difformità, assenza del certificato di agibilità/abitabilità, stato di manutenzione e conservazione, mancanza di garanzia per vizi/difetti dell'opera occulti a carico dell'aggiudicatario).

a confine con strada comunale foglio n. 25, par.lla n. 168; part.lla n. 1002, s.s.a.

**valore del lotto per i diritti di piena proprietà                      € 160.000,00.**

\*\*\*

## **CAPITOLO N. 6**

### **CONCLUSIONI**

In risposta al quesito ricevuto lo scrivente, per tutto quanto esposto nella trattazione che precede, sinteticamente ritiene riferire che :

**a) forma oggetto della presente esecuzione immobiliare n.**

**166/2023 la valutazione dei diritti di piena proprietà di porzione di fabbricato cielo-terra (porzione di bifamiliare) in Assisi frazione Torchiagina via Remo Lazzari n. 3 (in visura catastale via Adelmo Canini n. 39) costituito da garage, cantina, fondo, lavanderia al piano terra del fabbricato principale e su modesta adiacente costruzione pollaio e ripostiglio, appartamento al piano primo con soggiorni, cucina, n. 3 camere e n. 2 bagni oltre ad ampio locale sottotetto con altezza in gronda ridotta (inferiore al metro); piazzale, giardino ed orto per catastali mq. 568;**

**b) il compito estimativo è stato svolto applicando metodo di stima**

**sintetico comparativo per confronto diretto sulla base dei correnti valori di mercato di beni simili per consistenza,**

**destinazione, ubicazione, qualità, estensione, stato di manutenzione e conservazione, caratteristiche anche costruttive e qualità delle finiture dei beni (sulla base di quanto accertato alla data dei sopralluoghi), consistenze dei beni mediante verifica della documentazione catastale con riscontri metrici a campione nel corso dei sopralluoghi, è stato attribuito il più probabile attuale valore di mercato di**

**€ 160.000,00.**

**c) per la vendita al pubblico incanto, per le ragioni ed argomentazioni in precedenza esposte, si è ritenuto proporre la formazione di LOTTO UNICO, autonomo ed indipendente come meglio in precedenza formulato;**

**d) per quanto concerne la situazione urbanistica, verifica dei carichi pendenti, situazione catastale, condominiale e tutte le altre notizie ed informazioni lo scrivente si riporta integralmente a quanto riferito nella relazione che precede.**

**\*\***

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione al mandato ricevuto.

Letto, confermato e sottoscritto in Perugia, lì 3 Aprile 2024.

Il Tecnico Stimatore

**Geom. Mirco BACELLI**

*Allegati : documentazione fotografica da n. 1 a n. 20*

*documentazione allegata da n. 1 a n. 18*



- **con sentenza del 25.08.2020**

il Tribunale di Perugia disponeva revoca della vendita, al sig. ██████████

del 2010 per la quale non venne presentata voltura (all. n. 1)

- **con sentenza del 16.03.2023**

la Corte di Appello di Perugia ha confermato la sentenza di I° grado; anche

per questa sentenza non venne presentata la relativa voltura (all. n. 2);

il bene, pertanto, all’Agenzia del Territorio risultava ancora a nome

dell’acquirente revocato sig. ██████████.

ooo

#### **ATTIVITA’ DEL CONSULENTE**

- **in data 27.08.2024**

lo scrivente ha depositato domanda di voltura catastale (in esito a quanto

disposto con le due richiamate sentenze) a nome dell’esecutato ██████████

██████████ allegando Nota di Trascrizione della Sentenza Corte di Appello

(all. n. 3)

- **in data 06.09.2024**

L’Agenzia del Territorio ha richiesto copia dei titoli che danno diritto alla

variazione della intestazione (copia delle due sentenze) (all. n. 4);

- **in data 25.09.2024**

copia delle due sentenze sono state trasmesse dallo scrivente all’Agenzia del

Territorio (all. n. 5);

- **in data 01.10.2024**

l’Agenzia del Territorio ha richiesto correzione del nominativo risultante

nella propria Banca Dati dall’Agenzia (nome corretto ██████████)

come risultante in alcuni atti amministrativi e catastali) (all. n. 6);

- **in data 01.10.2024**

lo scrivente inviava al catasto Voltura con la richiesta correzione del  
nominativo (all. n. 7);

- **in data 07.10.2024**

l'Agencia del Territorio ha approvato la voltura presentata prot. n.  
24791.1/2024 che in copia si allega (all. n. 8);

Per tutto quanto precede lo scrivente con la presente

**RIFERISCE**

**di aver portato a termine l'incarico ricevuto;**

**l'unità abitativa oggetto di esecuzione, attualmente, nei registri**

**immobiliari è correttamente intestata a nome dell'esecutato :**

██████████

Ed è censita in CF del comune di Assisi

- foglio n. 25

- part.lla n. 168 sub 12; via Adelmo Canini n. 39; PT-1-2; cat. A/3; cl. 4;

consistenza n. 8,5 vani; sup. catastale totale mq. 192; superficie totale

escluse aree scoperte mq. 192; rendita € 790,18 graffata con la part.lla n.

201 sub 4.

Con osservanza.

Perugia, li 10 ottobre 2024

Il Tecnico Stimatore

**Geom. Mirco BACELLI**