

Perugia, 29 aprile 2024

TRIBUNALE DI PERUGIA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 165/2023



Giudice Esecuzioni Immobiliari: **Dott.ssa SARA FIORONI**

RELAZIONE DI STIMA



PREMESSO CHE

- ✓ In data 30 gennaio 2024 la Dott.ssa Elena Stramaccioni, Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per la procedura n. 165/2023, ha nominato per la stima dei beni immobili pignorati di proprietà della [REDACTED] il sottoscritto dott. ing. Antonello Malucelli, nato a Tripoli (Libia) il 12.10.1961 e domiciliato in Perugia via degli Olivi n. 62/A, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A934, quale Consulente Tecnico nella **procedura esecutiva n. 165/2023** (vd all.1);
- ✓ in ottemperanza a quanto fissato dal Giudice delle esecuzioni immobiliari, in data primo febbraio 2024 il consulente ha prestato giuramento, acquisito il quesito formulato e ritirato la documentazione tecnica presente agli atti nel portale informatico;
- ✓ per il giorno 7 febbraio 2024 il sottoscritto ha convocato le parti per il giorno 26 febbraio 2024 al fine di effettuare il primo sopralluogo presso l'immobile, [REDACTED] mediante raccomandata AR inviata presso l'indirizzo di [REDACTED] (come indicato anche agli atti), mentre all'avvocato Maurizio Grifoni e all'Istituto Vendite Giudiziarie è stata inviata comunicazione con posta certificata PEC agli indirizzi indicati negli atti;
- ✓ in data 4 marzo 2024, visto che durante il primo sopralluogo non è stato possibile controllare tutti i beni della procedura, è stato convocato con gli stessi metodi sopra citati un secondo sopralluogo per il giorno 20 marzo 2024 presso l'unità immobiliare oggetto di stima da eseguire eventualmente anche con accesso forzoso;
- ✓ in data 2 aprile 2024, a seguito delle difficoltà riscontrate per accedere agli atti presso il Comune di Perugia e l'Agenzia delle Entrate e nell'esecuzione del sopralluogo, il sottoscritto ha richiesto una proroga



- di quarantacinque giorni per la consegna della perizia di stima al nominato GE della procedura in questione dott.ssa Sara Fioroni;
- ✓ in ottemperanza all’incarico affidato, lo scrivente ha effettuato tutte le operazioni necessarie per l’espletamento dei mandati ricevuti.

CIO’ PREMESSO

il sottoscritto dott. ing. Antonello Malucelli, in base ai sopralluoghi fatti ed ai dati acquisiti e successivamente elaborati, ha redatto la presente relazione tecnica, che ha ritenuto opportuno articolare nei seguenti capitoli essenziali:

➤ DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E FORMAZIONE DEI LOTTI	pag.	4
➤ DESCRIZIONE ANALITICA BLOCCO.....	pag.	5
➤ PRG/NTA	pag.	10
➤ DATI CATASTALI.....	pag.	10
➤ STATO ATTUALE	pag.	11
➤ STATO D’USO.....	pag.	11
➤ GRAVAMI	pag.	12
➤ REGOLARITA’ EDILIZIA	pag.	14
➤ PROVENIENZA	pag.	15
➤ CRITERIO ESTIMATIVO ASSUNTO	pag.	16
➤ VALUTAZIONE BLOCCHI.....	pag.	16
• ALLEGATI		
• DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		



DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

Sulla base degli accertamenti effettuati presso l’Agenzia del Territorio di Perugia, **la persona oggetto di procedura esecutiva risulta proprietaria** dei seguenti beni immobili, **per i diritti dell’intera piena proprietà:**

- ✓ compendio immobiliare costituito da una porzione di fabbricato all’interno di un condominio destinato ad abitazione con fondo e garage (oltre le quote proporzionali sulle parti comuni), ubicato nel Comune di Perugia (PG) in Via Ettore Ricci n° 44 piano S1 -1 - 4 e n° 46 piano T, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al foglio n. 251, particella n. 571 sub 12 e 4 (vd visura all. 2).

La proprietà, destinata a civile abitazione, è ubicata al piano primo del condominio ed è servita da un fondo posto al piano Sottostrada e da un garage ubicato al piano Terra. Tale abitazione al momento del sopralluogo era occupata dalla sig.ra [REDACTED] (Verbale sopralluogo del 26.02.2024 del Custode e comunicazione – vd all. 3).

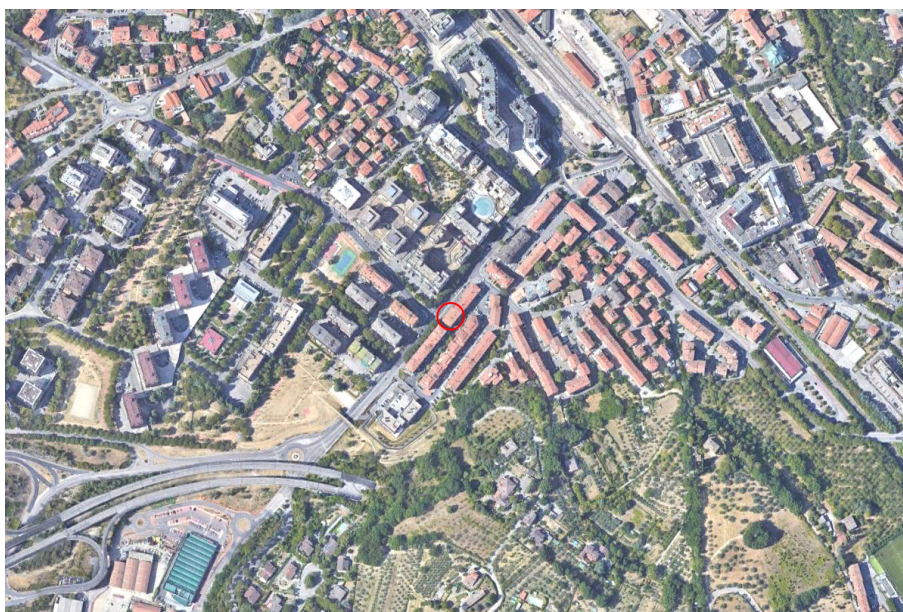
Dopo aver esaminato la consistenza e le caratteristiche dei beni sopra descritti il sottoscritto ritiene che la valutazione degli stessi possa essere fatta in un **UNICO LOTTO.**



LOTTO

Compendio immobiliare in Perugia (PG)

Via Ettore Ricci 44 e 46



DESCRIZIONE ANALITICA DEL FABBRICATO

Il bene immobile oggetto di studio, di proprietà della [REDACTED], è ubicato nel **Comune di Perugia alla via Ettore Ricci 44 e 46** ed è composto da un appartamento al piano primo del fabbricato, da un fondo al piano sottotrada e da un garage posto al piano terra, oltre le parti condominiali (vd Vax all. 4).





L'area è collocata in posizione pianeggiante all'interno del Comune di Perugia, nell'area urbana. Via Ettore Ricci è una via parallela a via Settevalli nella parte iniziale verso la stazione di Perugia. Il

fabbricato non è di recente edificazione ed è limitrofo da una parte a via Ettore Ricci (da cui si accede) e dall'altro lato a via Settevalli, di fronte ai fabbricati definiti come Ottagono (vd all. 5). Questo ambito urbano è caratterizzato principalmente da edifici condominiali su più piani, garage o negozi al livello terreno ed abitazioni ai livelli superiori, con strade ampie ma altamente transitate, il tutto inserito in un contesto di edilizia residenziale densamente edificato fin dagli anni 1960 in area definita all'epoca "fuori dal centro abitato".

La viabilità principale è assicurata dalla via Settevalli che collega l'area urbana di Perugia con gli innesti alla vicina strada a scorrimento veloce E/45 (SS3bis).



L'unità immobiliare oggetto di studio è individuata catastalmente al foglio n. 251, particella n. 571 sub 4 e 12 ed è inserita in un edificio con sviluppo su quattro piani fuori terra ed uno interrato destinato ai fondi dei vari

appartamenti e locali tecnici (contatori).



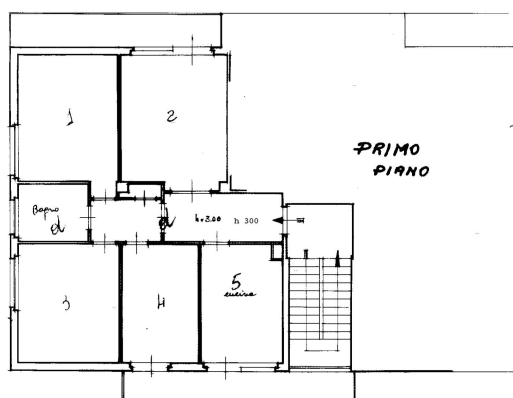
La struttura portante è realizzata con una intelaiatura ortogonale di pilastri e travi in conglomerato cementizio armato, con tamponatura esterna in muratura rivestita in parte con mattoni faccia a vista ed in parte con intonaco e tinteggio. I solai sono in laterocemento e la copertura è a falde a padiglione.

Il fabbricato, edificato all'inizio degli anni '60, è costituito da un edificio condominiale con buone rifiniture nelle parti comuni e composto da un piano terra e da ulteriori tre piani tutti adibiti ad abitazione e da un piano sottostrada adibito locali tecnici e fondi. Dall'ingresso si accede al vano scale che collega verticalmente tutti i diversi piani e, non essendo presente un ascensore, le scale sono state dotate di montascale per persone anziane o con difficoltà motorie. L'ingresso, il vano scale ed i pianerottoli hanno pavimentazione in marmo e le pareti sono rivestite con materiale plastico e tinteggiate nelle parti più elevate.

Nel complesso, quindi, l'immobile è distribuito sui vari piani collegati da una scala interna senza ascensore, con due o tre appartamenti per piano e garage esterni al piano terra (vd all. 2).

L'unità abitativa in oggetto è ubicata al piano primo con fondo al sottostrada, mentre il garage è posto al piano terra.

Le porzioni di immobile oggetto di stima:



Appartamento al piano Primo (sub 12 – vd all. 6).

L'unità abitativa è costituita da un ingresso, soggiorno con terrazza, cucina con terrazza e, tramite un disimpegno, si accede alla zona notte

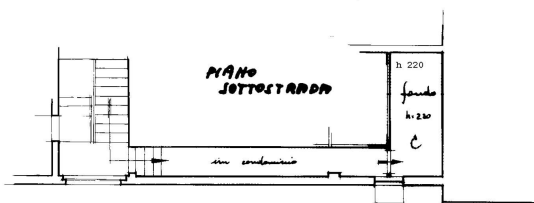


composta da due camere da letto matrimoniali, una cameretta, un bagno ed un ripostiglio. L'appartamento ha una superficie lorda commerciale di mq 111, oltre ai due balconi di mq 18 complessivamente, ed ha una altezza utile interna di ml 3.00.

Va evidenziato che, in mancanza del Permesso di Costruire, visto l'anno di costruzione ante 1967, si è constatato che nelle planimetrie catastali i locali della zona giorno sono tra loro separati da tramezzi e porte, mentre nello stato di fatto questi sono stati abbattuti e che nella zona notte le porte sono state sostituite con porte scorrevoli con scrigno ed è stata spostato l'ingresso della camera 1. Tali interventi dovranno essere sanati presso gli Uffici del Comune di Perugia tramite pratica edilizia.

Le finiture sono di recente realizzazione e, quindi, sono di buon livello. I pavimenti sono in gres porcellanato ed anche quelli delle terrazze sono realizzati in gres porcellanato. Le porte interne sono in legno tamburato o impiallacciato color legno e tutte sono a battente filo muro con scrigno, mentre le finestre sono realizzate in PVC con doppi vetri termici e scuri in laminato. Il bagno è ben arredato con rivestimenti in gres porcellanato e dotato di vasca oltre i normali sanitari e rubinetteria, anche se questi si presentano non in buone condizioni; le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle fino alla quota superiore della porta. L'impianto di riscaldamento è autonomo a metano con caldaia collocata nel balcone, ma lo scarico dei fumi non è regolare rispetto alla sovrastante terrazza; il tubo deve essere prolungato verso l'esterno. I radiatori, presenti in tutti gli ambienti, sono in alluminio; l'impianto elettrico è standard con differenziale magnetotermico posto all'ingresso dell'appartamento, inoltre l'appartamento è dotato di videocitofono, prese forza elettromotrice e tv e telefono. Le prese dell'impianto elettrico sono rovinate da un utilizzo non consono.

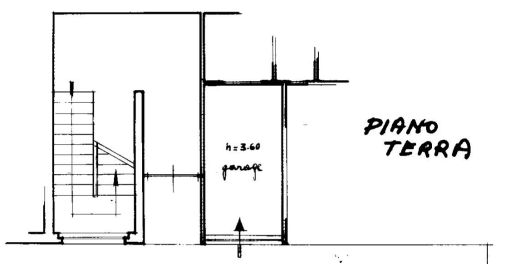




Tale appartamento è dotato di un fondo posto al piano sottostrada, avente dimensioni di circa 8 mq ed altezza interna libera di 2.10 ml. Il locale è fornito di impianto di illuminazione, di pavimentazione ed è tinteggiato di bianco sulle pareti ed il soffitto (vd all. 6).

Garage al piano Terra (sub 4 – vd all. 7)

Al piano terra sono ubicati i garage di tutti i condomini e, quindi, anche quello della proprietà in questione.



Il locale ha una superficie lorda commerciale di circa mq 9.50 (2.15 ml*4.40 ml) ed un'altezza libera interna di ml 3.50.

Il garage, ubicato in adiacenza all'ingresso delle abitazioni, è tinteggiato e dotato di porta basculante in metallo. La pavimentazione è realizzata con piastrelle in graniglia e l'impianto elettrico è costituito da una presa per forza elettromotrice ed un punto luce. La larghezza interna libera del garage e l'apertura dello stesso verso l'esterno sono pari a 2.15 ml circa e, quindi, risulta non agevole l'ingresso per autovetture soprattutto di grosse dimensioni.

Beni comuni

Nello stabile sono di proprietà condominiale l'ingresso principale al piano terra, i pianerottoli ed il corpo scala ed il locale contatori posto al piano sottostrada. Le rifiniture sono di mediocre livello e sono mantenute in

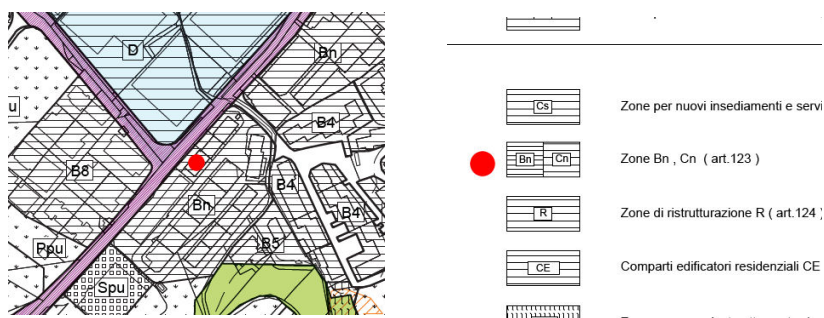


discreto stato di conservazione. La scala è dotata di montascale per le persone con difficoltà motoria.

PRG/NTA

L'area coperta dal fabbricato è classificata dal vigente strumento urbanistico del Comune di Perugia (vd all. 8) come segue:

P.R.G. Parte Operativa Vigente



TAV PO 8 - *Zone di Completamento Bn (art. 123 TUNA)*

La destinazione d'uso definita dal TUNA conferma che il fabbricato è di costruzione ante primo settembre 1967, infatti recita che “Le zone indicate in “Cartografia Generale del territorio comunale” parte strutturale, ovvero nelle cartografie costitutive la parte operativa, con le lettere Bn o Cn (cerchiate) sono disciplinate da piani attuativi già approvati o convenzionati” alla data dell’approvazione del PRG.

Per le ulteriori possibilità edificatorie ed interventi ammessi si rimanda agli strumenti urbanistici vigenti, alle Norme Tecniche di Attuazione del Prg e al Regolamento Edilizio Comunale.

DATI CATASTALI



Catasto dei Fabbricati del Comune di Perugia (vd visure all. 2)

- Foglio **251**, particella **571**, sub **12** piano 1 – S1, categoria A/2 classe 4, vani 6,0 rendita € 728,20.
- Foglio **251**, particella **571**, sub 4 piano T, categoria C/6 classe 5, mq. 11, rendita € 36,72.

STATO ATTUALE

Al momento del sopralluogo l'appartamento, oggetto della procedura e sopra descritto, risultava occupato, ma dalla verifica fatta presso l'Agenzia delle Entrate non risulta in essere alcun contratto di locazione. L'ultimo contratto registrato è a nome del [REDACTED] ed è scaduto il 27/03/2014 (vd. all. n. 9).

L'unità immobiliare risultava arredata, anche se tenuta in cattivo stato di manutenzione e di igiene.

Il fondo ed il garage al momento del sopralluogo risultavano liberi dall'utilizzo di terze persone e, pertanto, è stato necessario forzare e rimuovere le chiusure per poter accedere agli stessi. Entrambi i locali sono stati trovati pieni di oggetti e mobili tanto che nell'autorimessa non è stato possibile nemmeno entrare agevolmente.

STATO D'USO

Lo stato generale di conservazione e manutenzione può essere considerato "**buono**" (si veda doc. fotografica allegata) in quanto l'appartamento è stato rinnovato da alcuni anni per le pavimentazioni, le rifiniture e gli impianti, ma necessita delle normali opere di manutenzione e di igiene e, inoltre, è



necessario rivedere gli impianti termico. Non vi sono in corso lavori di manutenzione di alcun tipo né nella proprietà né nelle parti comuni.

Come riferito dall'amministratore [REDACTED] il debito complessivo verso il condominio ammonta ad € 15.543,20, mentre le rate mensili sono di € 44,08 e, pertanto, il debito di due annualità è pari ad € 1.057,92. Alla data di aprile 2024 non ci sono spese straordinarie deliberate in Assemblea.

Gli immobili oggetto di stima hanno destinazione d'uso a civile abitazione e come tali sono utilizzati.

GRAVAMI

Dall'esame della *certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale*, redatta del Notaio Dott. Vincenzo CALDERINI e aggiornato alla data del 02.08.2023 (vd all. 10) i beni immobili in stima risultano gravati da: *(si riporta qui una estrema sintesi invitando alla lettura integrale dei documenti originali allegati per una completa e corretta interpretazione)*.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

[REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

A [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni gli immobili riportato in NCEU a Foglio 251 Particella 571 Subalterno 12, riportato in NCEU a Foglio 251 Particella 571 Subalterno 4 sono pervenuti per atto pubblico



notarile di compravendita del Notaio Caiazza Alfredo del 5 dicembre 2000 repertorio n. 22760 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 21 dicembre 2000 al numero di registro generale 29230 e numero di registro particolare 19578 d [REDACTED] per i diritti pari a ½ di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti pari a ½ di piena proprietà bene personale degli immobili siti nel comune di Perugia di cui alla procedura.

ISCRIZIONI IPOTECARIE

- **Ipoteca Volontaria** concessione a garanzia di apertura di credito atto Notaio Caiazza Alfredo del 26 giugno 2008 repertorio n. 34948/15222 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 1 luglio 2008 al numero generale 18842 e al numero particolare 4455 **a favore di** Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana S.p.A con sede in Fabriano (AN) C.F. 00077790426, domicilio ipotecario eletto in Fabriano Via Don Riganelli n. 36, per capitale di € 115.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 230.000,00, durata 1 anni 8 mesi, [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 251 Particella 571 Subalterno 12, riportato in NCEU a Foglio 251 Particella 571 Subalterno 4 siti nel comune di Perugia di cui alla procedura.
- **Ipoteca Volontaria** concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Caiazza Alfredo del 16 aprile 2010 repertorio n. 37600/17380



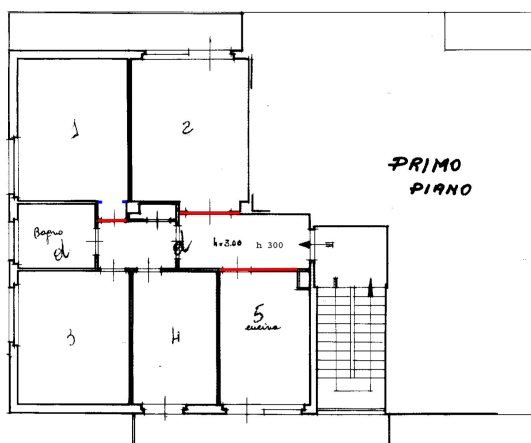
ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 21 aprile 2010 al numero generale 10237 e al numero particolare 2153 **a favore di** Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana S.p.A con sede in Fabriano (AN) C.F. 00077790426, domicilio ipotecario eletto in Fabriano Via Don Riganelli n. 36, per capitale di € 115.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 230.000,00, durata 15 anni 1 mesi, **a carico di** [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 251 Particella 571 Subalterno 12, riportato in NCEU a Foglio 251 Particella 571 Subalterno 4 siti nel comune di Perugia di cui alla procedura.

REGOLARITA' EDILIZIA e LEGGE 28.02.1985 N. 47

Le ricerche effettuate allo Sportello telematico polifunzionale del Comune di Perugia nella sezione Edilizia – Ricerca pratiche ed in Edilizia- Registri storici non hanno dato alcun risultato.

Pertanto, preso atto che le planimetrie catastali presenti in atti presso il Catasto Fabbricati sono state depositate in data 29/12/1965, si può affermare che l'immobile è stato edificato ante Settembre 1967 in area, all'epoca, non definita "centro urbano".

Le planimetrie sostanzialmente sono corrispondenti allo stato attuale dell'unità immobiliare, in quanto sono state riscontrate solamente piccole modifiche edilizie interne. Infatti in epoca successiva alla costruzione del



fabbricato sono stati demoliti tre tramezzi interni (come evidenziato in rosso nello schema adiacente – vd all. n. 11) e precisamente:

- quello di separazione tra la sala e l'ingresso;
- quello di separazione tra la cucina e l'ingresso;
- quello di separazione tra la camera 1 ed il disimpegno per realizzare la porta a scorrere nello scrigno.

Trattandosi di difformità interne, non strutturali né volumetriche, per la loro regolarizzazione è necessario presentare al Comune di Perugia una CILA in sanatoria e successivamente al Catasto Fabbricati una Denuncia di Variazione per l'unità immobiliare.

Il costo presunto per tale operazione è di circa € 3.720,00, considerando i seguenti costi: diritti di sanatoria presso il Comune di Perugia pari ad euro 1.000,00, diritti di segreteria pari ad euro 70,00, tributi catastali pari ad euro 50,00, delle spese tecniche per le due procedure pari a circa euro 2.600,00 comprensivi di iva.

PROVENIENZA

(Si riporta qui una estrema sintesi della Relazione Notarile (vd all. 10) invitando alla lettura integrale dei documenti originali allegati per una completa ed approfondita interpretazione).

Attuale Proprietario:

[REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

A [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in



regime di separazione dei beni gli immobili riportato in NCEU a Foglio 251 Particella 571 Subalterno 12, riportato in NCEU a Foglio 251 Particella 571 Subalterno 4 sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Caiazza Alfredo del 5 dicembre 2000 repertorio n. 22760 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 21 dicembre 2000 al numero di registro generale 29230 e numero di registro particolare 19578 da [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a ½ di piena proprietà, [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a ½ di piena proprietà bene personale degli immobili siti nel comune di Perugia di cui alla procedura.

CRITERIO ESTIMATIVO ASSUNTO

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 quello in esame oggetto di recenti valutazioni.

VALUTAZIONE

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza, che presiede l'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 (zona e ubicazione, dintorni degli immobili, viabilità e accessi, caratteristiche costruttive, finiture, impiantistica, distribuzione planimetrica, stato d'uso e manutenzione, disponibilità, ecc.).

La valutazione, che include impianti, pertinenze, residue possibilità edificatorie 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.

In merito ai criteri utili per la misurazione degli immobili, la presente valutazione è conforme alla Borsa Immobiliare dell'Umbria, che si uniforma alla norma UNI 10750 elaborata dall'Uniter. Inoltre, per la valutazione degli stessi si fa riferimento anche al Listino trimestrale dei prezzi accertati presso la Borsa Immobiliare edita dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura dell'Umbria in base al mercato immobiliare (vd all. 12). Nel contesto di un mercato immobiliare caratterizzato da una grande complessità ed articolazione di soggetti, atti e iniziative, la Borsa Immobiliare ha certamente apportato un grande contributo e, pertanto, il Listino trimestrale dei prezzi degli immobili rappresenta uno strumento di trasparenza, visibilità e garanzia nei confronti delle transazioni immobiliari, e garantisce che le valutazioni effettuate rispecchino i reali valori di mercato.

Per l'immobile oggetto di stima, oltre a confrontare valori di mercato simili, si prende in considerazione quanto riportato nella sezione del Listino Immobiliare IV Trim. 2023 per la vendita di abitazioni "abitabili" poste in "periferia".



Eseguendo i conteggi si ottiene:

A) Unità immobiliare

- Abitazione al piano primo (h. 2.70 ml)	mq. 111 x €/mq. 700,00	€	77.700,00
- Balconi	mq. 18 x €/mq. 250,00	€	4.500,00
- Fondo al piano sottostrada (h. 1.96-2.60 ml)	mq. 8 x €/mq. 100,00	€	800,00
- Garage al piano terra (h. 2.55 ml)	mq. 11 x €/mq. 300,00	€	<u>3.300,00</u>
		€	86.300,00

RIEPILOGO VALUTAZIONE LOTTO

LOTTO UNICO:

Unità immobiliare in Perugia Via Ettore Ricci 44/46 piano primo con fondo al piano interrato e garage al piano terra.

€ **86.3000,00**

che arrotondati ad € 85.000,00 rappresentano il prezzo base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita (lotto unico).



La presente relazione si compone di:

- n. 19 pagine dattiloscritte;
- n. 12 allegati;
- n. 75 foto a colori.

Perugia, 29 aprile 2024

