

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
nella ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 136/2020 R.G. Es.

promossa da:

OMISSIS

OMISSIS

contro

OMISSIS

OMISSIS

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni

Dr. OMISSIS,

Il sottoscritto, Dr. Agr. OMISSIS , agronomo libero professionista nominato CTU con provvedimento del 04/07/2021, nell'Esecuzione immobiliare in epigrafe, accettato per via telematica in data 07/07/2021, veniva invitato rispondere ai seguenti quesiti tecnici:

1) Provveda l'esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2, segnalando immediatamente (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;

2) qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta , e-mail o pec, l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico;

3) provveda quindi

- all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;



- *ad una sommaria 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 e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;*
- *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, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;*
- *ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'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 della perizia senza ulteriore compenso;*
- *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 (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della 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);*
- *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 cause in corso*
- *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;*
- *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, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa*



in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

- 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 (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini. Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) 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 ecc.)

- a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se 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;

- che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse 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;

- accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizioni 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 nonchè 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; Consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; Dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto.

- ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior 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 procedura; a predisporre; qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

- 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;

- 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.

- 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 (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);

- in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; il mancato deposito nei termini originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e – in caso di particolare gravità – ai fini della revoca dell'incarico e della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori;



OPERAZIONI PERITALI

- accettato l'incarico, lo scrivente, così come indicato dal quesito al punto 1, ha dapprima provveduto ad esaminare il fascicolo, con particolare riferimento alla documentazione depositata e precisamente:
 - ✓ circa i **documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c.** è presente nel fascicolo telematico l'istanza di vendita depositata in data 20/07/2020 e, nei termini previsti, in pari data (20/07/2020), la certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;
 - ✓ circa l'**avviso 599 c.p.c ai comproprietari** relativamente ai soli sub. 9 e 10 della p.lla 3610, a parere dello scrivente, tale notifica non ha ragione di essere osservata, in quanto trattasi di beni pignorati in comproprietà tra il Debitore Esecutato e il Creditore Procedente, invece relativamente agli altri beni oggetto di pignoramento si evidenzia che il Debitore Esecutato risulta proprietario della quota 1/1, ed è quindi l'unico avente titolarità;
 - ✓ anche in relazione all'**avviso ai Creditori Iscritti (ex art. 498 c.c.c.)**, a parere dello scrivente, tale notifica non ha ragione di essere osservata, si evidenzia infatti che l'ipoteca legale a favore di OMISSIS spa trascritta al n. 2546 in data 18/09/2014 risulta iscritta contro OMISSIS (Creditore Procedente) e gravante tra gli altri immobili sui diritti di ½ non pignorati della p.lla 3610 sub. 9 e sub. 10.
- nei termini fissati dal quesito, in data 16/07/2021 come comunicato formalmente alle Parti (**Allegato n. 1: Convocazione formale inizio operazioni peritali del 07/07/2021**),



lo scrivente iniziava le operazioni peritali, presso il proprio studio, in Perugia. Nessuno presenziava alle operazioni peritali;

In quella sede si verificavano preliminarmente l'atto di pignoramento e la relazione notarile con l'esame dei beni estrapolati su base catastale.

- in data 21/07/2021 si riceveva una comunicazione a mezzo pec da parte del Custode Giudiziario nella quale si chiedeva allo scrivente la disponibilità ad effettuare un accesso preliminare presso i beni oggetto di pignoramento. Lo scrivente, sempre nella medesima data, rispondeva a mezzo pec confermando la piena disponibilità ad effettuare un sopralluogo di dettaglio presso gli immobili pignorati all'esito dell'acquisizione della documentazione tecnico-urbanistica. **(Allegato n. 2:Corrispondenza intercorsa con OMISSIS);**
- in data 30/07/2021 si inoltrava richiesta e.mail, al Notaio Dr. OMISSIS per acquisire copia dell'atto di divisione rep. 23280 del 18/04/2001 relativo ai beni immobili di cui il pignoramento. Tale atto veniva nella medesima data acquisito in copia a mezzo e.mail. Si richiedeva inoltre, in data 25/08/2021 a mezzo e.mail, al Notaio Dr. OMISSIS copia dell'atto originario di compravendita del 29/08/1996 rep. 33891 da parte dei Sig OMISSIS che veniva acquisito sempre a mezzo e.mail in data 30/08/2021 **(Allegato n. 3: Richiesta ed acquisizione copia atto di divisione e atto di compravendita);**
- in data **27/08/2021** si effettuava richiesta di accesso atti a mezzo pec presso il Comune di Perugia, Ufficio SUAPE; tale richiesta veniva registrata in data 06/09/2021 con Prot. n. GE 2021/0171877. Successivamente, in assenza di riscontro da parte degli



Uffici competenti lo scrivente effettuava un primo sollecito a mezzo pec in data 14/10/2021 ed un secondo sollecito a mezzo e.mail ed a mezzo pec in data 08/11/2021.

(Allegato n. 4: Richiesta accesso atti presso il Comune di Perugia e solleciti del 14/10/2021 e 08/11/2021);

- sempre in data **27/08/2021** si effettuava per i terreni posti in Perugia richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica presso il Comune di Perugia a mezzo pec, la richiesta veniva accolta e protocollata con prot. n. GE 2021/0165992 del 27/08/2021. Il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica veniva inoltrato a mezzo pec, in data 04/10/2021 con prot. n. 2021/0195630. **(Allegato n. 5: Richiesta ed acquisizione CDU Comune di Perugia);**
- in data 15/10/2021 si inviava per racc. a/r con ricevuta di consegna al debitore Esecutato per mezzo di pec al Legale del Creditore Procedente ed al Custode Giudiziario IVG, regolarmente notificata a tutte le Parti, comunicazione di accesso presso gli immobili pignorati posti in Perugia in Via del Favarone fissato per la data del 25/10/2021 alle ore 15:30 **(Allegato n. 6: Comunicazione di accesso in loco);**
- sempre in data 15/10/2021 si riceveva richiesta a mezzo pec da parte del Custode Giudiziario OMISSIS di acquisizione delle planimetrie catastali dei beni di cui il pignoramento. Tale richiesta veniva evasa a mezzo pec nella medesima data. **(Allegato n. 7: Corrispondenza intercorsa con OMISSIS con invio planimetrie catastali);**
- come fissato si procedeva dunque, in data 25/10/2021 alle ore 15:30 all'accesso in loco con la propria Collaboratrice Dr.ssa OMISSIS e del Sig. OMISSIS Debitore Esecutato presso gli immobili abitativi ed i terreni pignorati, posti in Perugia in Via Favarone. In quella circostanza, si rilevavano preliminarmente la natura,



destinazione, stato di conservazione e di occupazione degli immobili e dei terreni pignorati, illustrando il tutto con servizio fotografico. Il verbale redatto e sottoscritto veniva inoltrato alle Parti come rappresentate in data 26/10/2021 (**Allegato n. 8: Verbale di accesso del 25/10/2021 e notifiche di avvenuto invio a mezzo pec**);

- in data 04/11/2021, a seguito di intercorsi accordi per vie brevi, il Sig. OMISSIS si recava presso lo studio dello scrivente e forniva al sottoscritto copia del contratto di locazione di cui al sub. 15 oggetto di pignoramento e copia della documentazione urbanistica a Sua disposizione;
- in data 09/11/2021 lo scrivente inviava a mezzo pec al Custode Giudiziario OMISSIS ed al Legale del Creditore Procedente copia del contratto di locazione acquisito brevi manu da parte del Sig. OMISSIS (**Allegato n. 9: Invio a mezzo pec del 09/11/2021 della copia di contratto di locazione**)

Pertanto,

- verificata la **completezza dei documenti** in atti;
- presa visione dello stato attuale dei beni;
- verificato l'atto di provenienza;
- verificata la documentazione tecnica urbanistica acquisita;
- effettuato l'aggiornamento catastale ed ipotecario per l'esistenza di formalità pregiudizievoli a carico dei beni e del Debitore Esecutato

si è in grado di rispondere ai quesiti posti nella seguente:

RELAZIONE PERITALE

che si articola come qui di seguito:



1) ATTUALE PROPRIETÀ DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI, PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO E GRAVAMI PRESENTI:

Tenuto conto della documentazione in atti e precisamente del **certificato notarile datato 15/07/2020** a firma del Notaio OMISSIS e del successivo aggiornamento ipotecario a nominativo e per particelle pignorate si rileva quanto di seguito:

BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

Dall'atto di pignoramento immobiliare del 16/06/2020 repertorio n. 838, trascritto in data 02/07/2020 al n. part. 8903, si evince quanto di seguito riportato:

“... il Sig. OMISSIS come sopra rappresentato e difeso fa espressa richiesta di sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione i beni immobili di proprietà del Sig. OMISSIS, ubicati in Perugia Via del Favarone n. 17/E, dei quali lo stesso richiedentemi fornisce e sottoscrive la descrizione che segue:

- appartamento sito al piano terra, composto da tre vani, cucina ed accessori.

Detto immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Perugia, con i seguenti dati: - Foglio 236 particella 3610 sub 2 Via del Favarone piano T categ. A/3 classe 5 cons. 5 vani R.C. Euro 438,99;

- appartamento sito al piano primo, composto da due vani, cucina ed accessori.

Detto immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Perugia, con i seguenti dati: - Foglio 236 particella 3610 sub 15 Via del Favarone piano 1 categ. A/3 classe 5 cons. 3,5 vani R.C. Euro 307,29;

- locale magazzino con antistante portico sito al primo piano sottostrada.



Detto immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Perugia, con i seguenti dati: - Foglio 236 particella 3610 sub 7 Via del Favarone piano S1 categ. C/2 classe 3 cons. 62 mq R.C. Euro 80,05;

- due locali garage siti al primo piano sottostrada.

Dette porzioni immobiliari sono riportate nel Catasto Fabbricati del Comune di Perugia, con i seguenti dati: - Foglio 236 particella 3610 sub 9 Via del Favarone piano S1 categ. C/6 classe 3 cons. 34 mq R.C. Euro 100,09 - Foglio 236 particella 3610 sub 10 Via del Favarone piano S1 categ. C/6 classe 3 cons. 34 mq R.C. Euro 100,09;

tutte aventi come bene comune non censibile la particella 3610 sub. 11;

- appezzamento di terreno sito in Perugia, prospiciente la Via del Favarone, adiacente il citato fabbricato, della superficie complessiva di metri quadrati duemilasettecentosessantotto (mq. 2.768). Detto appezzamento di terreno è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Perugia, con i seguenti dati: - Foglio 236 particella 602 are 02.80 R.D. Euro 1,30 R.A. Euro 1,37; Foglio 236 particella 3608 (ex 603/a) are 20.70 R.D. Euro 5,35 R.A. Euro 9,62, Foglio 236 particella 3611 (ex 711/b) are 04.18 R.D. Euro 1,08 R.A. Euro 1,94”

I dati inseriti nell'atto di pignoramento (ancorché non specificatamente indicati idiritti di piena proprietà o comproprietà) e relativa nota di trascrizione sono corretti sia in riferimento al diritto di proprietà che a quelli identificativi catastali dell'immobile.

I beni pignorati hanno subito i seguenti passaggi di proprietà, desunti dal certificato notarile e conseguenti atti:



- Ante ventennio i beni pignorati erano in proprietà del Sig. OMISSIS ;
- in data 29/08/1996 con atto di compravendita a rogito del Notaio Dr. OMISSIS rep. 33891 trascritto a Perugia in data 30/08/1996 al n. part. 11340 il Sig. OMISSIS sopra generalizzato vendeva a favore dei Sig.ri OMISSIS, in ragione di ½ ciascuno in separazione dei beni i beni oggetto di pignoramento;
- successivamente con atto pubblico di divisione a rogito del Notaio Dr. OMISSIS del 18/04/2001 rep. 23280 trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 24/04/2001 al n. part. 6389 il Sig. OMISSIS diventava pieno proprietario per i diritti pari ad 1/1 al CF dei sub. 2, 15 e 7 p.lla 3610 Foglio 236 ed al CT delle p.lle 602, 3608 e 3611, Foglio236.

Da evidenziare che i sub. 9 e 10 della p.lla 3610 del Foglio 236 (rappresentati da due locali ad uso garage) non risultavano oggetto di divisione e pertanto ad oggi sono in comproprietà per il diritto di ½ ciascuno tra i Sig.ri OMISSIS, così come correttamente indicato nella nota di trascrizione del pignoramento ed anche nella certificazione notarile.

Si riportano di seguito ed in ordine cronologico, come indicate nella relazione notarile le trascrizioni ed iscrizioni contro:

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI CONTRO:

- **n. part. 21493 del 31/12/2010:** trascrizione di costituzione di fondo patrimoniale del 29/12/2010 a rogito del Notaio OMISSIS Repertorio 38635/18248 a favore di



OMISSIS, con documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. part. 641 del 01/03/2016 (INEFFICACIA PARZIALE): Annotazione di atto giudiziario di inefficacia parziale con Sentenza del Tribunale di Perugia del 16/11/2015 rep. 3669/2016 con la quale è stata dichiarata l'inefficacia nei confronti di OMISSIS e limitatamente agli immobili di OMISSIS del fondo patrimoniale di cui sopra;

2. Annotazione n. part. 1698 del 09/05/2019 (INEFFICACIA PARZIALE): Annotazione di atto giudiziario di inefficacia parziale con Sentenza del Tribunale di Perugia del 15/04/2019 rep. 1272/2019 con la quale è stata dichiarata l'inefficacia nei confronti di OMISSIS e limitatamente agli immobili di OMISSIS del fondo patrimoniale di cui sopra;

- **n. part. 11861 del 17/07/2012:** trascrizione di domanda giudiziale di accertamento simulazione atti del Tribunale di Perugia del 11/05/2010 rep. 5319/2012 per accertare e dichiarare la simulazione assoluta della costituzione di fondo patrimoniale a rogito del Notaio Dr. OMISSIS rep. 38635/18248, sopra citato nei confronti di OMISSIS;

- **n. par. 2546 del 18/09/2014:** Ipoteca legale di € 81.572,54 di cui € 40.786,27 derivante da RUOLO (Art. 77 Del D.P.R. n. 602 del 1973) a favore di OMISSIS del 16/09/2014 Rep. 982/8014 e contro OMISSIS gravante tra gli altri immobili, sui diritti di ½ della p.lla 3610 sub. 9 e sub. 10;



- **n. part. 4097 del 06/03/2017:** trascrizione di domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione del Tribunale di Perugia del Repertorio 0 del 07/09/2015 per dichiarare l'inefficacia nei confronti di OMISSIS dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale di cui sopra a rogito del Notaio Dr. OMISSIS;

- **n. part. 7971 del 09/05/2018:** di atto esecutivo o cautelare di sequestro e contestuale confisca del Tribunale di Perugia Sezione per l'Applicazione del 06/02/2018 Rep. 7/2015 a favore del Tribunale di Perugia Sezione per l'Applicazione delle misure di Prevenzione Personali e Patrimoniali e contro Stentella Gianfranco gravante, tra gli altri, sui diritti di ½ sulla p.lla 3610 sub. 9 e sub. 10;

- **n. 8903 del 02/02/2020:** trascrizione di atto di pignoramento immobiliare a favore di OMISSIS emesso dal Tribunale di Perugia in data 16/06/2020 rep. 838, gravante sulle p.lle oggetto del presente elaborato;

Dagli aggiornamenti ipotecari effettuati per nominativo e per p.lle pignorate, dalla data del 15/07/2020 (data di sottoscrizione della certificazione notarile) fino al 29/11/2021, è stata riscontrata la seguente formalità:

Documenti successivi correlati alla nota n. Part. 7971 del 09/05/2018:

1. Annotazione n. 3478 del 22/09/2021 (Provvedimento di revoca parziale di sequestro e contestuale confisca): provvedimento della Corte di Appello di Perugia del 03/03/2021 Rep. 7/2018 relativa ad altri sub estranei alla procedura, oltre ai sub. 9, 10 e 11 (bcnc) e contro, per le p.lle oggetto di stima, OMISSIS.

Trattandosi di quote indivise l'incarico prevede espressamente di *“.....provveda ad indicarei rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente....”*



Relativamente al titolo di proprietà i beni oggetto della presente esecuzione (al CF Comune di Perugia p.lla 3610 sub. 9 e sub. 10 del Foglio 236) sono pervenuti agli attuali comproprietari Sig.ri OMISSIS) e OMISSIS per **Atto di compravendita del 29/08/1996 a rogito del Notaio Dr. OMISSIS rep. 33891 trascritto a Perugia in data 30/08/1996 al n. part. 11340 (Vedi allegato n. 3);**

Pertanto, il Sig. OMISSIS Debitore Esecutato, risulta ad oggi ancora comproprietario dei diritti di proprietà pari a $\frac{1}{2}$ dei sub di cui sopra n. 9 e n. 10 della p.lla 3610.

Invece, relativamente alle trascrizioni e iscrizioni contro a nome del OMISSIS , così come verrà meglio dettagliato nei capitoli successivi, ad oggi si ritiene di non estrapolare gli aggiornamenti ipotecari per nominativo, in quanto **sono state riscontrate numerose problematiche/criticità riguardanti le u.i. detenute in comproprietà con il Sig. OMISSIS, tali da escludere temporaneamente le stesse p.lle dagli accertamenti tecnici e valutativi e conseguentemente dalla formazione dei lotti da destinare alla vendita.**

A completamento e per un dettaglio delle formalità sopra richiamate si rimanda alle ispezioni e note ipotecarie.

(Allegato n. 10: Aggiornamento ipotecario a nominativo del Debito Esecutato e note ipotecarie particolareggiate).



2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:

Trattasi di due immobili a destinazione abitativa con accessori, facenti parte di un manufatto di maggiore consistenza e terreni a Perugia in Via del Favarone, n. 17/E, catastalmente così identificati:

CATASTO FABBRICATI AL COMUNE DI PERUGIA:

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale (mq)	Rendita (€)
236	3610	2	1	A/3	5	5 vani	Totale: 103 m ² Totale escluse aree Scoperte: 101 m ²	438,99
Intestazione catastale:	OMISSIS Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni							
236	3610	7	1	C/2	3	68 m ²	Totale: 72 m ²	87,80
Intestazione catastale:	OMISSIS) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni							
236	3610	9	1	C/6	3	34 m ²	Totale: 40 m ²	100,09
Intestazione catastale:	OMISSIS Proprietà per 1/2 OMISSIS Proprietà per 1/2							
236	3610	10	1	C/6	3	34 m ²	Totale: 40 m ²	100,09
Intestazione catastale:	OMISSIS Proprietà per 1/2 OMISSIS Proprietà per 1/2							
236	3610	15	1	A/3	5	5 vani	Totale escluse aree Scoperte: 78 m ²	438,99
Intestazione catastale:	OMISSIS Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni							
236	3610	11				Bene comune non censibile dal 12/02/2001		

CATASTO TERRENI AL COMUNE DI PERUGIA:

Foglio	Particella	Qualità/classe	Superficie (mq)	Reddito		Dati derivanti da
				Dominicale (€)	Agrario (€)	
236	3610	Ente urbano (Area di enti urbani e promiscui dal 10/01/2001)	1.210	/	/	Tabella di variazione del 10/01/2001 protocollo n. 220210 in atti dal 10/01/2001 (n. 587000.1/2001)
236	602	Seminativo arbor./3	280	1,30	1,37	FRAZIONAMENTO del 05/01/1981 in atti dal 07/10/1994 (n. 14.2/1981)



Intestazione catastale: OMISSIS Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni



236	3608	Uliveto/1	2.070	5,35	9,62	FRAZIONAMENTO del 05/10/2000 protocollo n. 7791 in atti dal 05/10/2000 (n. 287897.1/2000)
Intestazione catastale: OMISSIS Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni						
236	3611	Uliveto/1	418	1,08	1,94	FRAZIONAMENTO del 05/10/2000 protocollo n. 7791 in atti dal 05/10/2000 (n. 287897.1/2000)
Intestazione catastale: OMISSIS Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni						

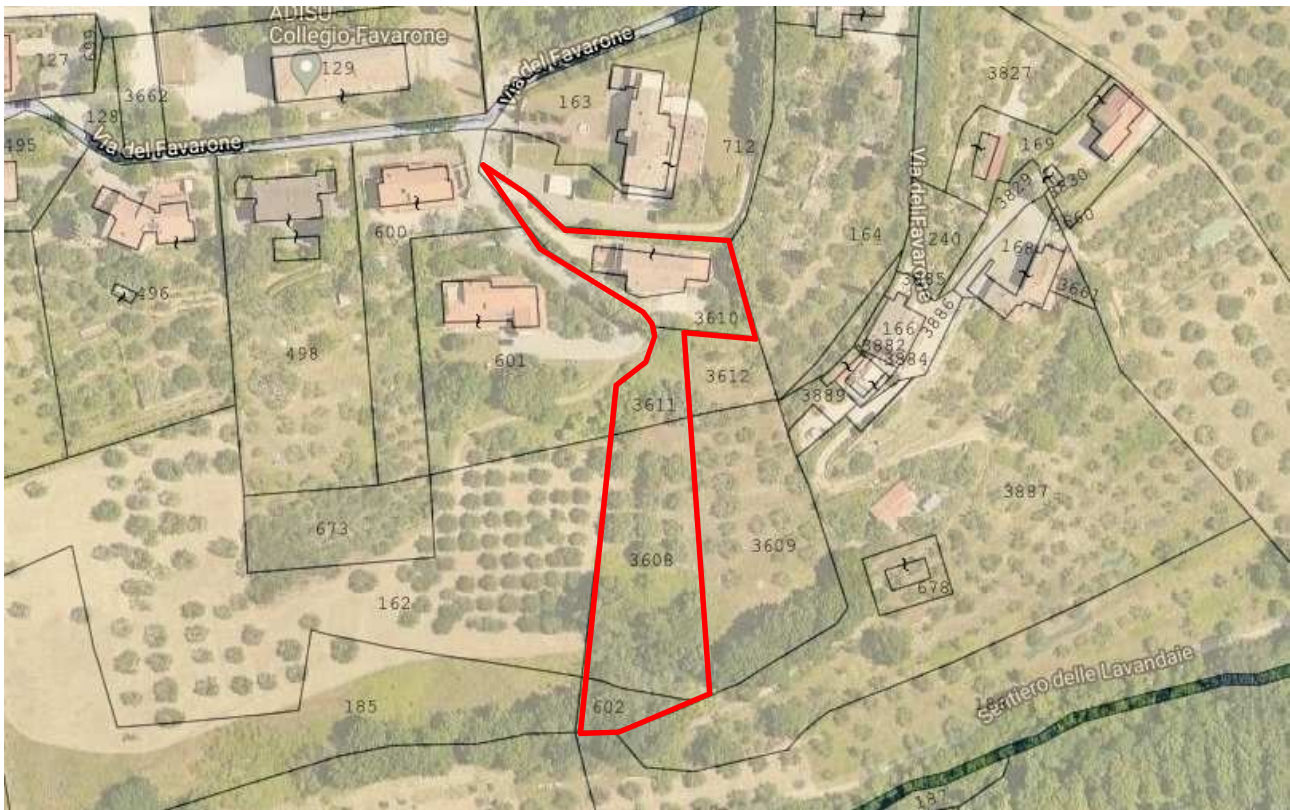
Si fa presente che **l'intestazione catastale di tutte la p.lle pignorate, con relativi diritti reali di proprietà risulta essere corretta**, poiché conforme ai reali diritti di proprietà, come da atto di compravendita a rogito del Notaio OMISSIS rep. 33891 del 29/08/1996 e atto di divisione a rogito del Notaio Dr. OMISSIS rep. 23280 del 18/04/2001.

Si allegano, a complemento descrittivo, le visure catastali storiche, l'estratto di mappa, l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali. **(Allegato n. 11: Documentazione catastale).**

3) DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:

Trattasi di due abitazioni abitative con presenza di due garages ed un magazzino, oltre ad un appezzamento di terreno agricolo sottostante pertinenziale, posti in Perugia in Via del Favarone, n. 17/E, in zona residenziale adeguatamente collegata e servita rispetto al centro abitato di Perugia.





Al complesso immobiliare costituito da u.i. ad uso abitativo e garage, dotato di corte oltre ai terreni agricoli sottostanti si accede direttamente da strada pubblica di Via Favarone.

Tale complesso risultava acquistato in comproprietà tra il Sig. OMISSIS, Debitore Esecutato ed il proprio fratello Sig. OMISSIS, Creditore Procedente che successivamente hanno proceduto alla divisione delle u.i..

Oggetto di pignoramento risultano in concreto le due abitazioni, con terreni e magazzino di esclusiva proprietà del Sig. OMISSIS oltre a due garage (sub. 9 e 10) che invece, nonessendo stati oggetto di divisione, risultando ancora in comproprietà in ragione di $\frac{1}{2}$ ciascuno, tra i Sig.ri OMISSIS.

In particolare, le u.i. ad uso abitativo (sub. 2 e sub 15) sono rappresentate da due appartamenti posti rispettivamente al piano terra-rialzato ed al piano primo-sottotetto del cespite di maggiore consistenza.



L'appartamento posto al piano terra (catastalmente sub. 2), accessibile dalla corte attraverso veranda esterna si compone di ingresso/soggiorno dotato di camino su cui si affaccia a vista la cucina e poi attraverso piccolo disimpegno si riconoscono una camera da letto, un piccolo bagno, un'altra camera da letto dotata di bagno esclusivo ed un piccolo terrazzo.





Esternamente l'accesso all'appartamento avviene attraverso lastrico solare pavimentato e recintato con ringhiera e cancelletto d'ingresso in ferro.



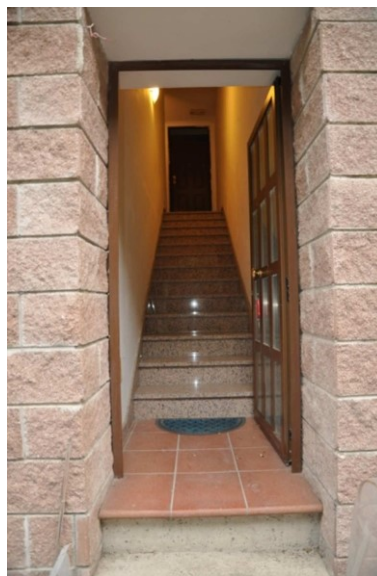
Circa le finiture si evidenziano pavimento in gres porcellanato, porte in legno tamburato, infissi con persiane e doppi vetri, i bagni risultano rivestiti ed accessoriati con doccia.



Discrete le condizioni d'uso dell'u.i, i cui impianti risultano essere autonomi e adeguati alla natura dell'immobile abitativo.

L'immobile ad oggi, risulta essere abitato e nella disponibilità del nucleo familiare del figlio del Sig. OMISSIS, come dichiarato durante l'accesso.

Passando sul retro, si raggiunge attraverso camminamento pavimentato l'altra u.i. pignorata di natura abitativa posta al piano primo del manufatto (sub. 15), il cui accesso dall'esterno è garantito da portoncino esterno e scala interna.



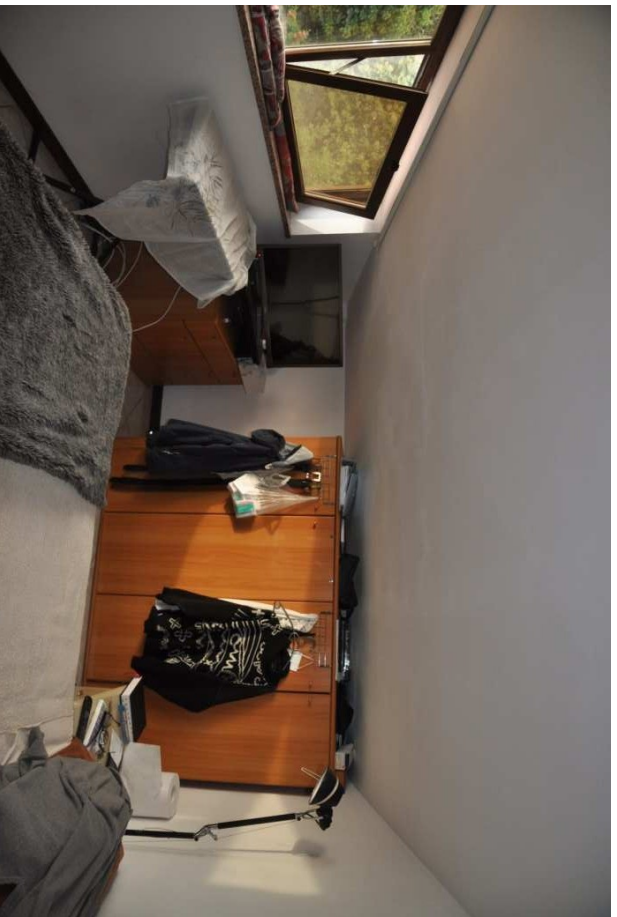
Trattasi di appartamento sottotetto-mansardato composto da ingresso/disimpegno con un soggiorno dotato di camino, una camera da letto con bagno e un corridoio su cui si affacciano un locale ad uso promiscuo ed una cucina.

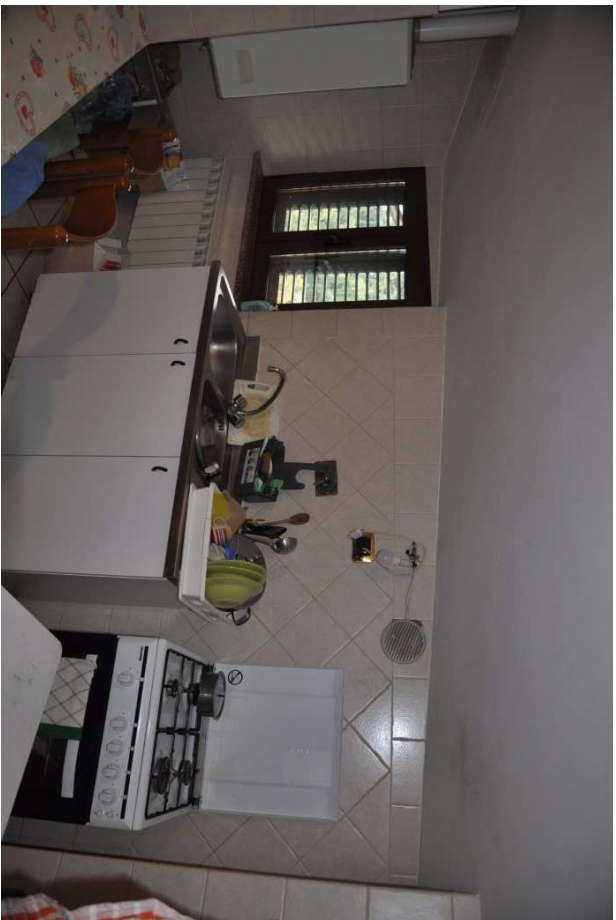
Il pavimento è in gres, gli infissi in pvc con doppi vetri, il bagno è rivestito ed accessorato con doccia, le porte sono in legno tamburato.

Discrete le condizioni d'uso dell'u.i, i cui impianti risultano essere autonomi e adeguati alla natura dell'immobile abitativo.

L'altezza minima riscontrata è risultata pari a ml. 1,35 mentre la massima è risultata di ml. 2,60 circa.









STATO DI POSSESSO:

L'immobile ad oggi risulta essere locato al Sig. OMISSIS in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo (ai sensi dell'art. 2, comma 1 legge 431/1998) del 20/05/2019 registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 23/05/2019 con al n. 005414- Serie 3T e codice identificativo T3H19T005414000VD e prot. 19052312212719395 – 000001. La durata del contratto pattuita è di anni 1 con scadenza quindi al 19/05/2020 e clausola automatica di ulteriore rinnovo per un altro anno, così come specificato alle pattuizioni di cui l'art. 1 *“...alla prima scadenza, il contratto si rinnova automaticamente per altri 1 (uno) anni, se nessuna della parti comunica all'altra, almeno tre mesi prima della data di scadenza con lettera raccomandata, che non intende rinnovarlo”*.

Tale durata apparirebbe non perfettamente coerente all'articolo richiamato sul frontespizio del contratto e precisamente art. 2 comma 1 nella Legge 431/1998, laddove per gli immobili abitativi si prevede una durata non inferiore ai quattro anni.



Alla data del sopralluogo, l'immobile risultava ancora abitato e nella disponibilità del Conduttore Sig.OMISSIS, anche se come sopra indicato apparirebbe scaduto e non rinnovato e quindi occupato senza titolo.

Il canone di locazione convenuto veniva pattuito pari ad € 3.960,00 annuali, con rate mensili anticipate di € 330,00 (**Vedi allegato n. 9**).

A valle delle suddette u.i. ad uso abitativo sono presenti i due garage ed il magazzino, oggetto di pignoramento, il cui accesso dalla pubblica via è garantito da un ingresso carrabile mediante cancello metallico.

Trattasi di tre locali seminterrati posti al piano sottostrada.

In particolare il primo locale (sub. 9) è rappresentato da un garage/magazzino con struttura in blocchetti di cemento, pavimento in cls, dotato di due aperture carrabili metalliche automatizzate.





In aderenza al suddetto garage è presente ulteriore manufatto con antistante portico esterno ad uso magazzino (sub. 7) al grezzo, con vano scala interno intercluso per eventuale accesso diretto all'u.i. sovrastante, privo di impianti e di finiture. Anche il portico esterno, inmurazione aperto su tutti i lati, risulta essere al grezzo.



Infine, durante l'accesso in loco, non è stato possibile accedere internamente al manufatto di cui il sub. 10, nella disponibilità del Sig. OMISSIS Creditore Procedente.

E' stato effettuato solo esternamente un rilievo fotografico.





Tutte le u.i. di cui sopra presentano corte comune (sub. 11 b.c.n.c) anche con le u.i. escluse dal pignoramento di esclusiva proprietà del Sig. OMISSIS.

La corte presenta due accessi carrabili, uno esclusivo all'u.i. di cui al sub. 2 ed uno invece ai garages sottostanti. La stessa che delimita e circoscrive tutto il perimetro del complesso immobiliare si presenta recintata, nel primo tratto pavimentata e poi sterrata, priva comunque di particolari pregi e/o finiture quali sistemazioni a verde.



Al di sotto della corte è presente, infine un appezzamento di terreno olivetato di forma allungata, molto scosceso, posto ad una quota di livello inferiore con presenza pertanto di elevato dislivello. L'oliveto si presenta, non come impianto specializzato ma con piante sparse, in mediocre stato vegetativo ed agronomico, con forma di allevamento non curata,



presenza di numerose infestanti (erbacee ed arbustive), nessuna cura colturale e/o sistemazione idraulica/agraria presente nel terreno.



ACCERTAMENTO E DESTINAZIONE URBANISTICA:

A seguito del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica n.701/2021 (**vedi allegato n. 5**) si evince che il complesso immobiliare ricade in parte in zona di completamento “B/2” (art. 18-118-133 del TUNA) ed in parte, così come l’appezzamento di terreno olivetato, in zona Area agricola “EB2” (art. 59 del TUNA) in ambito di interesse paesaggistico, ambientale e storico “AIPAS” (art. 44 del TUNA).

Gli ambiti AIPAS” sono ambiti territoriali caratterizzati dalla presenza di insediamenti storici, di beni individui, di assetti insediativi congruenti con la morfologia, di usi del suolo e sistemazioni agricole tipici e, più in generale, da architetture del paesaggio di pregio e da elementi distintivi. Sono perimetrati e contrassegnati con le lettere AIPAS nella “Cartografia Generale del territorio comunale” parte strutturale. La loro definizione cartografica e normativa integra la parte strutturale del PRG. All'interno di tali aree,



comprendenti zone variamente classificate dal PRG, gli interventi edilizi ammessi, devono essere realizzati in via prioritaria nelle adiacenze di edifici esistenti e devono armonizzarsi con essi per ciò che riguarda le tipologie edilizie, le caratteristiche architettoniche e i materiali.

Come indicato nel T.U.N.A., tutti gli interventi sono soggetti alle seguenti limitazioni:

A. nelle nuove costruzioni e ricostruzioni, nonché negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni degli edifici esistenti, devono essere rispettate le prescrizioni dettate per le zone BA di cui all'art. 24.

B. per ciò che riguarda le possibilità edificatorie nelle zone agricole EA e EB: - la densità fondiaria massima, ai fini residenziali, è pari a 2 mq/ha. e l'altezza dei nuovi edifici non può essere superiore a m.4,50; - la densità fondiaria massima per gli annessi agricoli è pari a 2 mq/ha. e l'altezza dei manufatti non può essere superiore a m. 3,50; - è vietata la realizzazione di laghetti e invasi irrigui e la coltivazione di cave.

C. la realizzazione di attrezzature ludico-sportive non coperte con strutture fisse, connesse con attività ricettive agrituristiche ed extralberghiere, quali piscine, campi da tennis, campi da bocce, sono ammesse solo se di dimensioni commisurate al numero massimo di ospiti e comunque all'interno delle aree di pertinenza degli insediamenti, purchè non interferiscano con i caratteri storico/architettonici degli edifici e non comportino modifiche morfologiche dei luoghi o muri di contenimento che non siano completamente interrati.

D. la realizzazione di nuove infrastrutture viarie, deve avvenire con modalità e scelte che escludano rilevati, muri di sostegno, di sottoscarpa, ecc.; non sono ammessi movimenti di



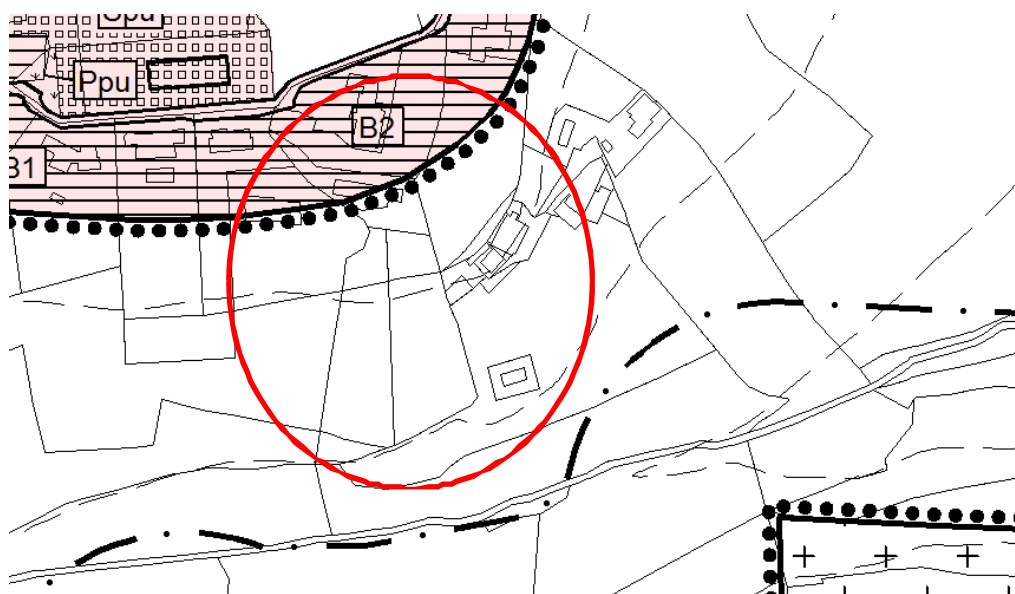
terra che alterano l'orografia dei luoghi, la realizzazione di invasi, l'abbattimento di alberi.

La sostituzione della vegetazione arborea deve avvenire con alberature della stessa specie.

E. l'edificazione di nuovi edifici è comunque subordinata al preventivo recupero degli edifici esistenti nel fondo. Ogni intervento edificatorio deve essere corredato da un rilievo dello stato di fatto, attestato anche da esauriente documentazione fotografica dimostrativa delle caratteristiche paesaggistiche del luogo dai punti più significativi di intervisibilità, nonché da elaborazioni di immagini contenenti le proposte progettuali.

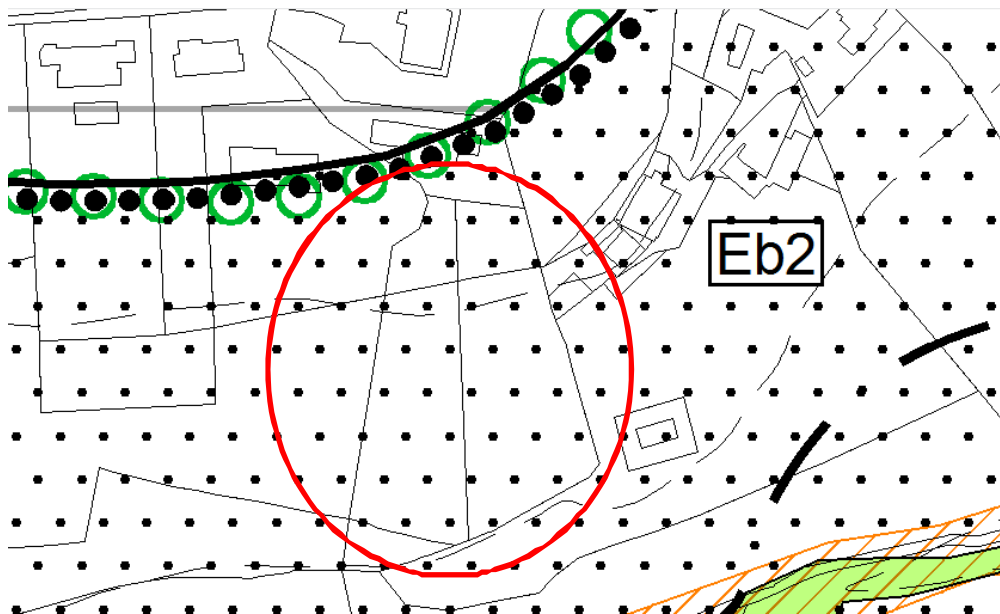
Come si evince dal CDU, l'area è inoltre sottoposta ai seguenti vincoli

- Aree sottoposte a vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi del D.Lgs.n.42/04 art.136 lett.c) e d) ed alle prescrizioni di cui alla D.G.R. 1066/99 e successive modifiche e integrazioni;
- Gruppi filari e piante sparse (art.50 del TUNA);
- Aree di intervisibilità dei coni visuali (art.53 del TUNA)
- Unità Comunali di Connessione Ecologica (art.82 del TUNA)
- Connettività UCE (art.82 del TUNA)



Particolare Tavola n. 8 – PRG Parte Operativa





Particolare Tavola n. 8 – PRG Parte Strutturale

CONSISTENZA:

A) Per il **calcolo della consistenza** si è fatto riferimento ai rilievi sul posto, confrontandoli con le planimetrie acquisite catastali. Stante la presenza di arredi ed ingombri all'interno dei fabbricati, le misurazioni a campione sono viziate da un'inevitabile errore, rientrante, tuttavia, nella ordinaria tolleranza per le finalità di una stima immobiliare.

Ai fini della stima, la stessa si esprimerà in termini di **Superficie Convenzionale Vendibile (Scv)**, diversificata a seconda della tipologia immobiliare.

In particolare si prevede che il computo della Superficie Convenzionale Vendibile (*Scv*), tenendo anche conto delle linee guida proposte dal Listino immobiliare della Camera di Commercio di Perugia, opportunamente adattate alle tipologie immobiliari in oggetto, venga effettuato per le u.i. con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali, sino ad uno spessore massimo di 50 cm;





- c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- d) quanto all' u.i. ad uso abitativo posta al piano primo-sottotetto (sub. 15), stante le caratteristiche accertate si adotta un coefficiente di ponderazione pari al 70%;
- e) la corte esterna pertinenziale comune ad altre u.i. stante la stretta complementarietà con le porzioni abitative e l'assenza di particolari pregi e/o sistemazioni, sarà valutata nel valore dell'edificato, non essendo scindibile autonomamente dallo stesso;
- f) relativamente al lastrico solare antistante l'u.i. di cui al sub 2 rappresentando la copertura del garage di cui al sub. 9, appare incerto il titolo di piena proprietà non richiamato espressamente nell'atto di divisione e pertanto non verrà considerato ai fini della consistenza immobiliare;
- g) per i locali ad uso garage/magazzino al seminterrato (su. 9, 7 e 10) ed il lastrico antistante il sub. 2, trattandosi di beni per i quali ad oggi non è possibile accertare la regolarità urbanistica, come meglio verrà descritto nei capitoli di competenza, si prevede di escludere gli stessi dal computo della consistenza commerciale.

Circa l'**appezzamento di terreno**, si è considerata la superficie catastale espressa in Ha (0.27.68).

Tutto ciò premesso la consistenza viene così riepilogata:

- quanto all'u.i. ad uso abitativo di cui al sub. 2:

Locali abitativi e terrazzo al piano terra-rialzato mq. 98

- quanto all'u.i. ad uso abitativo di cui al sub. 15:

Locali abitativi al piano primo sottotetto mq. 51



4) VERIFICHE URBANISTICHE E CATASTALI, ACCERTAMENTI RELATIVI ALLE AREE

COMUNI E SERVITU’:

Verifiche urbanistiche:

Le verifiche urbanistiche, stante le problematiche legate alle normative sanitarie in materia di Covid-19, sono risultate particolarmente difficoltose poiché i vari step preliminari sono stati possibili solo con richiesta scritta e/o colloqui telefonici. A seguito delle modifiche effettuate dal Comune di Perugia sulla visione delle rubriche, non più in presenza ma solo su via telematica, è stata effettuata dapprima la ricerca per nominativo presso l’archivio telematico pubblico.

Tale ricerca ha dato esito positivo e sulla base di quest’ultima in data 27/08/2021, a mezzo pec, è stata presentata richiesta di accesso atti.

Non avendo avuto alcun riscontro da parte degli Uffici Competenti, lo scrivente effettuava due distinti solleciti rispettivamente in data 14/10/2021 e 08/11/2021 per i quali ad oggi non è stata acquisita alcuna risposta da parte del Comune di Perugia. **(vedi allegato n. 4).**

Tuttavia, il Sig. OMISSIS, brevi manu, consegnava allo scrivente presso il proprio studio, la documentazione urbanistica in proprio possesso.

Dalla documentazione acquisita dal Sig. OMISSIS si rileva quanto di seguito indicato:

- inizialmente è stata rilasciata dal Comune di Perugia **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 867 del 27 giugno 1997** a nome del Sig. OMISSIS, precedente Proprietario, avente per oggetto la sanatoria delle opere allo stato rustico rappresentate da *“Realizzazione di un edificio con struttura portante in c.a. e solai in laterizio armato, privo di tamponatura esterna e manto di copertura , elevato di un*



- piano fuori terra, oltre a sottotetto e seminterrato destinati rispettivamente ad abitazione, soffitta e portico e sono ubicate in Perugia, Loc. Perugia Via del Favarone distinte al Catasto al Foglio n. 236 p.lla n. 711”*; Il titolo abilitativo acquisito era privo degli elaborati progettuali;
- in data 21/07/1997 con prot. 36951 è stata rilasciato dal Comune di Perugia Dipartimento Assetto del Territorio- Ripartizione Edilizia Privata- Sezione **Concessioni Edilizie un’Autorizzazione ex art. 7 Legge 1497/39 e Concessione a Costruire n. 1245 del 21/07/1997** ai Sig.ri OMISSIS avente per oggetto il *“rilascio della concessione Edilizia per i lavori di installazione di una recinzione e accessi siti in Perugia Via del Favarone”*, con tale titolo abilitativo venivano autorizzati gli accessi e la recinzione;
 - successivamente è stata rilasciata dal Comune di Perugia Dipartimento Assetto del Territorio – Ripartizione Edilizia Privata- Sezione Concessioni Edilizie **Concessione a costruire ed autorizzazione ex art 7 Legge 1497/39 n. 1345 del 04/08/1997** ai Sig.ri OMISSIS avente per oggetto *“Il Rilascio della concessione edilizia per i lavori di completamento di un edificio posto in Perugia Viadel Favarone già autorizzato con Concessione Edilizia a sanatoria n. 867 del 27/06/1997 e la voltura della stessa da OMISSIS”*; gli elaborati progettuali acquisiti ed afferenti al titolo di cui sopra illustrano uno stato dei luoghi relativamente alla consistenza ed alla disposizione e destinazione dei vani diversa da quella riscontrata durante gli accertamenti peritali;
 - in data 17/12/1998 è stata rilasciata dal Comune di Perugia Settore Ambiente e Territorio – Unità Operativa Concessioni Edilizie un **Provvedimento n. 2246 del**



17/12/1998 ai OMISSIS avente per oggetto “*variante alla costruzione di un edificio trifamiliare posto in Perugia Via del Favarone di cui alla Concessione Edilizia n. 1345 del 04/08/1997*”; dagli elaborati acquisiti, comunque non completi e, specificatamente dalla relazione tecnica, si evince che pur non modificando l’ingombro e la volumetria dell’edificio si intendeva ricavare tre u.i. (al posto delle due previste in precedenza) e l’estetica dell’edificio prevedeva lo spostamento e la creazione di alcune aperture esterne;

- In data 13/05/1999 veniva rilasciato dal Comune di Perugia Settore Ambiente e Territorio – Unità Operativa Concessioni Edilizie il **Certificato di Abitabilità n. 150 del 13/05/1999** dell’immobile posto in Via del Favarone numero civico n. 17/E su terreno distinto al NCT al Foglio 236 p.lla 3610. Tale immobile, oggetto di concessioni edilizie n. 867 del 27/06/1997, n. 1345 del 04/08/1997, n. 2246 del 17/12/1998, è così composto:

Piano Sottotrada: Portico;

Piano Terra: 3 alloggi;

Piano Primo: 2 soffitte.

- in data **13/09/2006 con Prot. 2006.0150636** è stata presentata dal Sig. OMISSIS **DIA n. 3458** per interventi in Arre sottoposte a Vincolo avente per oggetto il “Cambio di destinazione di sottotetto in abitazione - (senza interventi esterni)”; dagli elaborati, peraltro non completi ed in particolare dalla relazione tecnica illustrativa si rileva che il cambio di destinazione d’uso da soffitta ad abitativo prevedeva la formazione di vani utili ad uso abitativo con adeguate superfici finestrate con le seguenti destinazioni: cucina, pranzo/soggiorno, camera e bagno; tale conformazione



troverebbe ulteriore riscontro in un elaborato depositato in data 17/04/2007, prot. 2007.0070307 a nome di OMISSIS per cambio di destinazione da sottotetto ad abitazione nella cui pianta dello stato di progetto sono indicati i sopradetti vani.

- in data 08/10/2007 venne rilasciato dal Comune di Perugia Settore Ambiente e Territorio Unità Operativa Attività Edilizie – Sportello Unico per l’Edilizia il **Certificato di Agibilità n. 511 del 08/10/2007** relativo all’immobile sito in Via del Favarone n. 17/E, censito al N.C.U. al Foglio 236 p.lla 1610 (erroneamente indicata, trattasi infatti della p.lla 3610) subalterno 12 (attualmente subalterno 15) così composto:

Piano Sottotetto: 1 Abitazione costituita da 3 vani ed 1 Wc.

- appare doveroso evidenziare anche la **Comunicazione del Comune di Perugia Settore Governo e Sviluppo del Territorio e dell’Economia- Unità Operativa Edilizia Privata 23/10/2012 prot. int. n. 38 del 23/10/2012 con prot. PG/2012/0172566** avente per oggetto il *”Diniego di rilascio di Autorizzazione Paesaggistica relativa a: Tamponatura portico, svuotamento terrapieno, realizzazione garage e costruzione veranda di legno in Via del Favarone n. 17/E- Istanza prot. 125598 del 01/07/2010- (Pratica 2010/2352)”*.

Tale diniego era conseguente alla domanda prot. 125598 del 01/07/2010 con la quale si chiedeva il rilascio di compatibilità paesaggistica per tamponature portico, svuotamento terrapieno, realizzazione garage e costruzione veranda in legno; l’Amministrazione al momento comunicava che l’intervento proposto in base alle risultanze emerse contrastava con l’art. 167 del D.Lgs 42/2004 e che quindi emergevano allo stato motivi ostativi all’accoglimento della domanda e quindi al



rilascio del relativo abilitativo. Dalla documentazione tecnica acquisita non è possibile trarre chiarimenti e dati tecnici oggettivi, stante l'incompletezza e l'incertezza sulla conformità degli stessi elaborati acquisiti rispetto a quelli depositati presso gli Uffici Competenti per la mancanza di riscontri oggettivi e formali sull'autenticità quali ad es. timbri e/o protocolli.

- in data **12/03/2019 con Prot. GE 2019/0062269 del 12/03/2019** a mezzo pec è stata presentata **Pratica SCIA** da parte del Sig. OMISSIS per opere interne all'unità immobiliare urbana sita nel Comune di Perugia in Via del Favarone n. 17/E, come si evince dagli elaborati progettuali acquisiti.

(Allegato n. 12: Titoli abilitativi, Comunicazione di diniego e Certificato abitabilità n. 150 del 13/05/1999 e agibilità n. 511 del 08/10/2007 acquisiti dal Debitore Esecutato)

Evidenziato quanto sopra, si ritiene che solo la visione e l'estrazione copia della documentazione richiesta con domanda Accesso Atti presso l'Ufficio SUAPE del Comune di Perugia in data 27/08/2021 permetterà di verificare direttamente e puntualmente la regolarità amministrativa delle u.i. pignorate e la loro effettiva commerciabilità, soprattutto in riferimento ai locali ad uso garage/magazzino posti al piano primo sottostrada.

Lo scrivente, ai fini della presente relazione e per le finalità della stima, ritiene ad oggi di non considerare le u.i. poste al piano primo sottostrada (sub. 9, 7 e 10), che pertanto verranno escluse dal giudizio di stima; riservandosi in un supplemento di indagine di integrare l'elaborato peritale a seguito dell'acquisizione della documentazione presso gli Uffici Competenti; il tutto permetterà di accertare puntualmente la regolarità amministrativa degli stessi e la loro commerciabilità.



Pertanto, all'esito delle definitive acquisizioni i cui tempi ad oggi non sono prevedibili, sarà cura dello scrivente aggiornare gli Organi della procedura a riguardo degli aspetti sopra richiamati, con un supplemento peritale.

Verifiche della regolarità urbanistica e catastale:

Dal confronto degli elaborati progettuali assentiti, qualora riscontrati unitamente alle planimetrie catastali con lo stato dei luoghi, così come è stato possibile verificare, emerge quanto segue:

VERIFICA CATASTALE:

La **planimetria catastale del sub 2 (vedi allegato n. 11)** presentata in data 13/03/2019 (Dichiarazione protocollo n. PG0026089) appare sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi accertato, durante il sopralluogo, sia nella consistenza, nella destinazione in A/3 (Abitazioni di tipo economico) e nella disposizione dei singoli vani. L'unico aspetto da evidenziare è la presenza di lastrico esterno posto all'ingresso dell' u.i. pavimentato e recintato, riscontrato in loco ma non riportato nella planimetria catastale.

Anche la **planimetria catastale del sub 15 (vedi allegato n. 11)** presentata in data 13/03/2019 (Dichiarazione protocollo n. PG0026047) appare sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi accertato, durante il sopralluogo sia nella consistenza, nella destinazione in A/3 (Abitazioni di tipo economico) e nella disposizione dei singoli vani.

Parimenti, anche la **planimetria catastale del sub 9 (vedi allegato n. 11)** presentata 12/02/2001 appare sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi accertato, durante il sopralluogo sia nella consistenza, nella destinazione in C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) e come disposizione di unico vano.



Relativamente, infine alla **planimetria catastale del sub 7 (vedi allegato n. 11)** presentata in data 14/03/2019 (Dichiarazione protocollo n. PG0026657) si evidenzia anche in questo caso sostanziale conformità rispetto allo stato dei luoghi accertato, durante il sopralluogo sia nella consistenza, nella destinazione in C/2 (Magazzini e locali di deposito) e come disposizione di unico vano, con antistante portico.

Nulla è invece possibile asserire circa la **regolarità catastale del sub. 10 (vedi allegato n. 11)** che durante l'accesso in loco è risultato inaccessibile, in quanto nella disponibilità del Sig. OMISSIS .

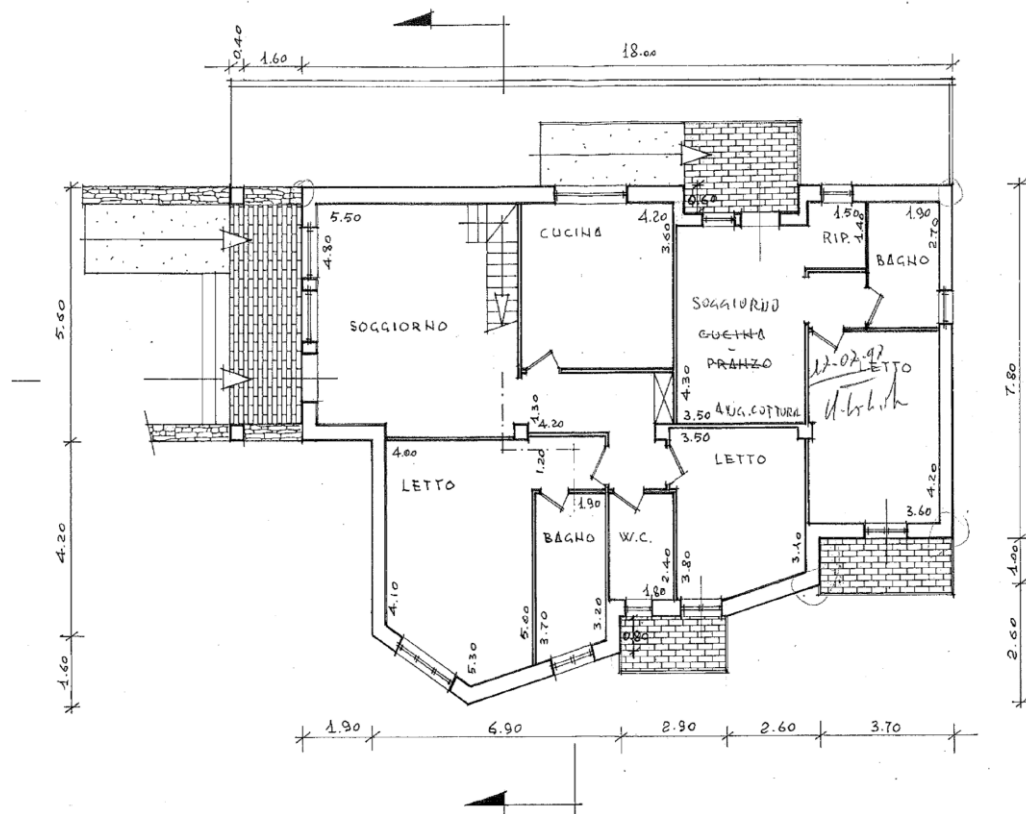
VERIFICA URBANISTICA:

Parimenti a quanto effettuato circa la conformità catastale, di seguito si riportano le prospettazioni, suddivise per ciascuna u.i., circa la regolarità urbanistica rispetto agli elaborati progettuali dell'ultimo titolo abilitativo rilasciato (**vedi elaborati progettuali di cui l'allegato n. 12**) utile al riguardo, **pur con le riserve evidenziate circa la completezza e l'autenticità degli elaborati progettuali acquisiti direttamente dal Debitore Esecutato:**

- immobile abitativo posto al piano terra di cui il sub 2:

Gli ultimi elaborati progettuali a disposizione dello scrivente sono quelli relativi alla C.E. n. 1345 del 05/08/1997 e non sono conformi allo stato dei luoghi accertato, durante il sopralluogo laddove negli elaborati progettuali sono indicate al piano terra rialzato due u.i. ad uso abitativo.





Solo successivamente con C.E. n. 2246 del 17/12/1998 sono state effettuate delle modifiche interne al fine di ricavare tre u.i. al posto delle due risultanti nel progetto di completamento approvato nella seduta della Commissione Edilizia del 23/07/1997 (CE n. 1345 del 04/08/1997). **Di questa seconda C.E. non sono stati ancora acquisiti formalmente gli elaborati grafici, tuttavia nel successivo rilascio di abitabilità n. 150 del 13/05/1999 sembrerebbe essere stata certificata l'agibilità per l'u.i. di cui al sub. 2 nella destinazione, disposizione e nella consistenza riscontrata in sede di sopralluogo, laddove nell'attestazione del Direttore dei Lavori del 08/04/1999 così viene specificata l'u.i. " ...ingresso/soggiorno con antistante portico; cucina; due camere; due servizi igienici; un disimpegno ed una terrazza a balcone"**



- immobile abitativo posto al piano sottotetto di cui il sub 15:

Gli elaborati progettuali di cui la DIA n. 3458 del 13/09/2006 e successiva pratica SCIA del 12/03/2019 appaiono sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi accertato, durante il sopralluogo nella consistenza, destinazione e nella disposizione dei singoli vani. A riprova per l'immobile è stato rilasciato certificato di Agibilità n. 511 del 08/10/2007 con il quale veniva accertata l'abitabilità al Piano Sottotetto di un'abitazione costituita da tre vani ed un wc.

- unità abitativa ad uso garage/magazzino di cui al sub. 9, 7 e 10:

Relativamente a questi immobili in presenza della sola comunicazione di Diniego del Comune di Perugia fornita dal Sig. OMISSIS (**Vedi allegato n. 12**) le u.i. apparirebbero non regolari da punto di vista urbanistico, essendo stato negato il rilascio di Compatibilità Paesaggistica propedeutico al rilascio del Permesso di Costruire per la possibilità di sanatoria di una tamponatura portico, dello svuotamento di un terrapieno con realizzazione di garage e costruzione di veranda di legno in Via del Favarone n. 17/E.

Tuttavia, come sopra esplicitato, per le criticità individuate, si ritiene, ad oggi di escludere queste ultime u.i. (sub. 9, 7 e 10) dal presente giudizio di stima e di riservarsi, all'esito dell'acquisizione della documentazione tecnica ufficiale del Comune di Perugia, in un eventuale supplemento l'integrazione di stima e della formazione dei lotti per le u.i. di cui sopra.

Ovviamente, vale lo stesso criterio per le u.i. ad uso abitativo (sub. 2 e sub. 15), riservandosi quindi eventuali integrazioni all'esito delle acquisizioni della



documentazione richiesta con accesso atti, anche se l'impatto sul giudizio di stima e sulla commerciabilità appaiono di minore incidenza.

SERVITÙ E PARTI COMUNI:

L'immobile sito in Perugia in Via del Favarone, quale compendio articolato in vari piani, risulta essere distinto in varie porzioni, subalterne dal punto di vista catastale e quale parte comune è censito il sub. 11 (b.c.n.c ai sub 2, 3, 4, 15, 15 e 9, 7, 8 e 10), rappresentato da corte comune pertinenziale a tutti i sub. con un ingresso carrabile comune, oltre a spiazzi peraccesso ai garage, scale interne ai vari piani e camminamenti esterni e lastrici solari.

5) CRITERI, METODI E GIUDIZIO DI STIMA:

In relazione alla tipologia dei beni oggetto di pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, diretto a valutare beni (unità immobiliari abitative e terreni agricoli circostanti) da destinare ad una vendita giudiziaria, gli stessi verranno stimati utilizzando l'aspetto economico del **valore di mercato all'attualità**.

Per la formulazione del più probabile valore di mercato, che scaturirebbe cioè in una libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla base della conoscenza del mercato delle unità immobiliari ad uso residenziale e dei terreni nel comprensorio di competenza, nonché della concreta possibilità di reperire prezzi di mercato realizzati in detta zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quelli in oggetto, ha ritenuto opportuno adottare **il procedimento estimativo per confronto diretto**.

Tale procedimento si estrinseca attraverso le seguenti fasi:

- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzati nella zona per beni simili;
- esistenza di un parametro tecnico in comune, cioè di comparazione tra i beni da stimare e quelli presi a confronto;



- definizione di un valore medio-ordinario scaturito dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzatisi recentemente;
- definizione delle aggiunte e detrazioni al valore medio-ordinario per portare i beni da stimare nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trova all'attualità.

Per avere una casistica più ampia di prezzi di mercato, lo scrivente ha successivamente effettuato un'indagine, al fine di definire il valore medio-ordinario il più possibile aderente alle caratteristiche degli immobili in oggetto, acquisendo, quali **fonti dirette**, i prezzi di mercato realizzatisi in recenti compravendite e come verifica anche le **fonti indirette** quali i valori pubblicati dall'OMI, dal Listino Immobiliare della CCIAA di Perugia e le eventuali offerte sul mercato della zona di appartenenza.

Come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto il **metro quadrato (mq)**, riferito alla consistenza calcolata secondo i criteri sopra dettagliati.

Sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi assunti per il confronto, si è definito per ciascun bene il valore medio-ordinario unitario (€/mq).

Successivamente sono state analizzate criticamente e valutate qualitativamente le aggiunte e detrazioni da apportare al valore medio-ordinario in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle diverse porzioni immobiliari.

Relativamente alle **offerte pubblicate** presenti sui canali telematici di Agenzie Immobiliari, è stata adottata la metodica prezzo/offerta che sostanzialmente prevede che le richieste possano essere “normalizzate”, cioè riportate al probabile prezzo di transazione, applicando un coefficiente che rappresenta statisticamente il divario tra prezzi richiesti e prezzi effettivi di compravendita.



Tale coefficiente, desunto da pubblicazioni di Settore (Nomisma spa- Divario medio tra prezzi richiesti e prezzi effettivi di compravendita nel comune di Perugia per abitazioni usate- Aggiornamento al marzo 2019) è risultato pari al -17%.

Tale coefficiente scaturisce dalla mediocre vivacità del mercato immobiliare di riferimento, nel senso che le offerte di immobili abitativi così come le richieste, risultano essere orientate, nella forbice del valore di riferimento, ad altre tipologie immobiliari (appartamenti in zone maggiormente dotate di servizi o villini al massimo bifamiliari) e ciò determina necessariamente un divario sensibile, anche in considerazione dei tempi molto lunghi di realizzo, durante la trattativa tra aspettative dell'Acquirente e possibilità di concretizzare il migliore investimento del Venditore.

Occorre quindi evidenziare che ad oggi la domanda nel comparto di riferimento (zona Monteluca) è principalmente rivolta ad abitazioni con caratteristiche estrinseche ed intrinseche più consone alla richieste dell'attualità (minore investimento e minore consistenza poste in zone maggiormente ed adeguatamente dotate di servizi oppure tipologia con maggiore tipicità a villino).

Di ciò se ne terrà conto nella determinazione del giudizio di stima.

GIUDIZIO DI STIMA:

Di seguito si riporta il quadro organico di riferimento di natura estimativa, relativo alle fonti dirette, che è stato possibile accertare, in un periodo omogeneo di un biennio 2019-2020 ritenuto congruo e coerente.

FONTI DIRETTE:

Circa le fonti dirette la ricerca, espletata su canali telematici specialistici di settore di tipologie catastali A/2, A/3 ed anche A/7 nei fogli catastali 236 (di appartenenza) e 217



(confinante) nel periodo di un biennio, ritenuto comunque congruo ha dato esito positivo, così come sopra già indicato per le tipologie A/2 ed A/3; mentre non si è avuto alcun riscontro per le tipologie a villino, il cui mercato quindi appare nella zona meno vivace rispetto ad altre tipologie commercialmente più appetibili.

Di seguito si riportano gli atti di comprabili acquisiti ed utilizzati ai fini della stima:

ATTI DI COMPRAVENDITA:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio Dr OMISSIS del 22/12/2020 Rep. 7.507 avente per oggetto la piena proprietà appartamento, ad uso abitativo, posto al piano primo sottostrada, composto da ingresso-disimpegno, cucina, due camere, bagno e fondo, oltre a relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune al prezzo complessivo di € **34.975,00** corrispondente ad un prezzo unitario, calcolato con riferimento alla consistenza catastale **di 530,00 € al mq circa;**
- Atto di compravendita a rogito del Notaio OMISSIS del 12 novembre 2020 Rep. 15.524 avente per oggetto la piena proprietà di appartamento al piano terra con annessi locale ad uso fondo al piano primo sottostrada e locale soffitta al piano sottotetto al prezzo complessivo di € **52.000,00** corrispondente ad un prezzo unitario, calcolato con riferimento alla consistenza catastale **di 540,00 € al mq circa;**
- Atto di compravendita a rogito del Notaio Dr. OMISSIS del 8 novembre 2019 Rep. 2313 avente per oggetto la piena proprietà di appartamento ad uso abitativo al piano terzo, con annesso e pertinenziale fondo al piano terra al prezzo complessivo di € **65.000,00** corrispondente ad un prezzo unitario, calcolato con riferimento alla consistenza catastale di **700,00 € al mq circa;**



Utilizzando tali parametri, la stima del più probabile valore di mercato è stata effettuata attraverso il criterio sintetico-comparativo che, considerando i prezzi di mercato desunti, ha permesso di ponderare le porzioni da stimare con i tre comparabili, sulla base di alcune caratteristiche rilevate su tutti i beni.

Le caratteristiche tecniche/estimative rilevate ed utilizzate per la ponderazione sono le seguenti:

- **Comparto/ubicazione:** intesa come accessibilità, disponibilità e vicinanza ai servizi primari e secondari premiando quelli con le migliori caratteristiche accertate;
- **Tipologia immobiliare - Anno di edificazione e successive migliorie:** intesa come caratteristiche architettoniche/strutturali dell'immobile (anno di edificazione con eventuali successivi interventi, ristrutturazioni, ampliamenti, cambi di destinazione ecc.), premiando quelle con le migliori caratteristiche accertate;
- **Contesto ambientale** intesa come caratteristica che misura il contesto ambientale percettibile e lo stato di panoramicità di un immobile, premiando quelli con le migliori caratteristiche accertate, anche in relazione alla privacy;
- **Presenza di pertinenze esterne coperte e scoperte e sistemazioni esclusive:** intesa come caratteristica che misura la disponibilità e l'adeguatezza di pertinenze esclusive sia coperte che scoperte, premiando gli immobili con le migliori caratteristiche accertate.

Per ognuna queste è stata individuata una percentuale di incidenza sul valore unitario dei beni, che è stata poi ponderata con una scala di merito compresa in un range da un minimo di 1 ad un massimo di 5 dove



1 = 20%,

2 = 40%

3 = 60%

4 = 80%

5 = 100%

In questo modo si è quindi stimata, per ciascun immobile, la reale incidenza, in percentuale che ogni caratteristica possiede nella determinazione del valore di mercato, nonché l'incidenza totale sul valore data dalla sommatoria di tutte le caratteristiche analizzate.

Una volta determinata la percentuale di incidenza totale per ognuno dei comparabili, si è ottenuto, attraverso la proporzione, il più probabile valore unitario (€/mq) per l'immobile nelle sue condizioni reali e quindi, dalla media dei valori è stato stimato il più probabile valore unitario nel libero mercato.

La stima del valore unitario delle u.i. oggetto di pignoramento, sulla base delle fonti dirette viene riassunta nella tabella, di seguito riportata:



	Bene oggetto di stima	Bene comparabile n. 1	Bene comparabile n. 2	Bene comparabile n. 3						
Riferimento temporale atto	/	Dr. Tiecco Nicolò del 22/12/2020 Rep. 7.507	Atto a rogito del Notaio Dr. Francesco Alberti del 12 novembre 2020 Rep. 15.524	Atto a rogito Notaio Dr. Antonio Bertotto del 8 novembre 2019 Rep. n. 2313						
Comparto/ubicazione:	Via Del Favarone	Stesso comparto	Comparto adiacente	Comparto adiacente						
Tipologia immobiliare - Anno di edificazione e successive migliorie:	Sanatoria del 1997 e con agibilità per entrambe le u.i.	Costruzione ante 1° settembre 1967 e successivamente non sono state apportate modifiche, privo del certificato di agibilità	Costruzione ante 1° settembre 1967 e successivamente è stata rilasciata la concessione a sanatoria n. 11464 del 18 febbraio 2003	Costruzione ante 1° settembre 1967 e successivamente non sono state apportate modifiche, privo del certificato di agibilità						
Contesto ambientale	Buono	Discreto	Mediocre	Discreto						
Presenza di pertinenze esterne coperte e scoperte e sistemazioni esclusive	Trattasi di due appartamenti posti al piano terra-rialzato ed al piano primo stotetto, con corte comune ad altre u.i. e privi di locali accessori pertinenziali	Appartamento, ad uso abitativo, posto al piano primo sottostrada, composto da ingresso-disimpegno, cucina, due camere, bagno e fondo, oltre a relativa quota di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune	Appartamento al piano terra con annessi locale ad uso fondo al piano primo sottostrada e locale soffitta al piano sottotetto	Appartamento ad uso abitativo al piano terzo, con annesso e pertinenziale fondo al piano terra						
Valore unitario di vendita (€/mq)	/	530,00 €/mq	540,00 €/mq	700,00 €/mq						
Caratteristiche analizzate										
n ordine		% incidenza	% merito	% incidenza sul bene	% merito	% incidenza sul bene	% merito	% incidenza sul bene	% merito	% incidenza sul bene
1	Comparto/ubicazione:	20,00%	40,00%	8,00%	40,00%	8,00%	80,00%	16,00%	80,00%	16,00%
2	Tipologia immobiliare - Anno di edificazione e successive migliorie:	25,00%	100,00%	25,00%	20,00%	5,00%	20,00%	5,00%	20,00%	5,00%
3	Contesto ambientale	40,00%	80,00%	32,00%	40,00%	16,00%	20,00%	8,00%	60,00%	24,00%
4	Presenza di pertinenze esterne coperte e scoperte e sistemazioni esclusive	15,00%	60,00%	9,00%	40,00%	6,00%	60,00%	9,00%	60,00%	9,00%
% incidenza totale		100,00%	74,00%		35,00%		38,00%		54,00%	
Proiezione del valore unitario del bene nelle compravendite n. 1, 2 e 3 (€/mq)										
Valore unitario del bene oggetto di stima (€/mq)					1.043,80					

Lo scrivente ritiene che al valore unitario sopra determinato pari ad € 1.044,00 €/mq (arr.) debba essere riconosciuta una maggiorazione nella misura del 10%, ritenuta un' aggiunta (A) al valore ordinario, per la presenza di rata di terreno agricolo in olivetato, in grado di rappresentare un' utilità e migliore fruibilità all' u.i. ad abitativo ad essa collegata (sub. 2), poiché di maggiore consistenza.

Pertanto,

$$V_m (\text{€}) = scv (\text{mq}) \times V_u (\text{€/mq})$$

dove:

$V_m (\text{€}) = \text{Valore di mercato}$

$scv (\text{mq}) = \text{consistenza immobiliare}$

$V_u (\text{€/mq}) = \text{Valore unitario}$

oltre a maggiorazione = A (%) per presenza di terreno agricolo

applicando i criteri e la metodologia adottata il più probabile valore di mercato all'attualità, della piena proprietà delle u.i. ad uso abitativo oggetto della presente, viene così ad essere determinato:

appartamento al piano terra-rialzato (sub. 2):

$$V_m = (98 \text{ mq} \times 1.044,00 \text{ €/mq}) + 10 \% = \mathbf{113.000,00 \text{ € (arr.)}}$$

appartamento al piano primo sottotetto (sub. 15):

$$V_m = (51 \text{ mq} \times 1.044,00 \text{ €/mq}) = \mathbf{53.000,00 \text{ € (arr.)}}$$

La congruità e la coerenza di tali valori stimati saranno verificate anche rispetto al quadro organico riscontrato nelle **fonti indirette** e cioè rispetto ai Valori pubblicati ed alle offerte di mercato, utilizzabili come verifica di massima della stima effettuata e di seguito riportate:

FONTI INDIRETTE:

DATI PUBBLICATI:

a) **Fonte OMI** (I° Sem. 2021)

abitazioni civili, in condizioni normali (Zona Semicentrale: Monteluce/San Marco, Monte Grillo Ponte D'Oddi):

1.000,000 – 1.450,00 €/mq;

b) **Fonte CCIAA** (III° Trim. 2021), abitazioni “di tipologia abitabili”, in posizione semicentrale,

.....€ 900,00- 1.300,00 €/mq



OFFERTE DI MERCATO:

- In zona Monteluce appartamento da ristrutturare facente parte di una villa costituita da tre unità abitative con grandi terrazzi e spazio verde condominiale **in vendita a € 185.000,00 di superficie dichiarata di 194,00 mq**, dal rapporto tra l'offerta di vendita "normalizzata" e i dati di consistenza dichiarati si ricava il valore unitario che si aggira intorno ad **€ 790,00 al mq** circa;
- Abitazione composta da due piani abitativi ed uno interrato ad uso garage e cantina, con giardino e ampio terrazzo, posto macchina assegnato nel piazzale condominiale, con al piano terra una cucina, un bagno e un soggiorno e al piano primo quattro camere e bagno **in vendita a € 250.000,00 di superficie dichiarata di 140,00 mq**, dal rapporto tra l'offerta di vendita "normalizzata" e i dati di consistenza dichiarati si ricava il valore unitario che si aggira intorno ad **€ 1.480,00 al mq** circa;
- Villa indipendente, divisa in 2 unità abitative indipendenti con ampio terreno recintato costituita da quattro livelli, collegati tra loro tramite una scala centrale, circondata da una corte esclusiva, con un appartamento al piano terra ed un appartamento al piano seminterrato, fondi al piano interrato e piano mansardato a soffitta **in vendita a € 345.000,00 di superficie dichiarata di 320,00 mq**, dal rapporto tra l'offerta di vendita "normalizzata" e i dati di consistenza dichiarati si ricava il valore unitario che si aggira intorno ad **€ 900,00 al mq** circa.

Dalla verifica sulle offerte di mercato, debitamente "normalizzate" si evince un range di valori oscillanti da un minimo di € 790,00 per un immobile da ristrutturare ad un massimo di € 1.480,00 al mq, riferito ad immobile semindipendente, con accessori coperti e scoperti ed un valore medio di €/mq 1.135,00.



Invece relativamente ai dati pubblicati i valori medi riscontrati oscillano dagli 900,00 €/mq per abitazioni di tipologia abitabile ai 1.450,00 €/mq per abitazioni civili, in stato conservativo normale, con un valore medio di € 1.175,00 al mq.

In questa ottica **si ritiene congruo e coerente il valore assegnato con criterio analitico e quindi confermato in 1.044,00 €/mq**

che rappresenta quindi il più probabile valore di mercato all'attualità del compendio immobiliare e riferito al diritto di piena proprietà, così allo stato riepilogato:

- **quanto all'u.i. ad uso abitativo al piano terra-rialzato (sub. 2) con terreni agricoli**
€ 113.000,00

- **quanto all'u.i. ad uso abitativo al piano promo- sottotetto (sub. 15)**
€ 53.000,00

6) FORMAZIONE DEI LOTTI:

Dal punto di vista commerciale ed estimativo, vista la natura delle u.i. pignorate rappresentate da due u.i. ad uso abitativo, facenti parte dello stesso cespite immobiliare di maggiore consistenza con corte pertinenziale comune ad altre u.i. e appezzamento di terreno agricolo annesso, si ritiene coerente con le caratteristiche accertate di dover prevedere due lotti **da destinare alla vendita giudiziaria, redatti sulla base dell'attuale atto di pignoramento e riferiti il primo lotto all'u.i. di maggiore consistenza (sub 2) posta al piano terra –rialzato con rate di terreno agricolo annesso ed il secondo lotto rappresentato da u.i. ad uso abitativo posta al piano primo-sottotetto (sub. 15), entrambe site in Perugia in Via del Favarone n. 17/E.**

In tal modo, si ritiene che venga incrementata l'appetibilità commerciale relativamente a ciascun bene ed apprezzato il valore di mercato, anche per la presenza



di una situazione di fatto già consolidata che prevede due u.i. comunque distinte e separate.

7) BANDI DI VENDITA E CONSIDERAZIONI FINALI:

Relativamente alle u.i. ad uso garage/magazzino (sub. 7, 9 e 10), escluse nella stima e conseguentemente nella formazione dei lotti di vendita, si confermano le prospettazioni già ampiamente dettagliate.

Si rimane pertanto, a disposizione del G.Es., in un eventuale supplemento da predisporre all'esito delle acquisizioni documentali dell'accesso atti presso il Comune di Perugia volto all'aggiornamento formale degli aspetti urbanistici relativamente alle suddette u.i. che interferiscono in maniera preponderante sulla commerciabilità e vendibilità delle stesse u.i.

Per quanto riguarda invece, **le due u.i. ad uso abitativo (sub. 2 e sub. 15), ancorché la documentazione acquisita direttamente dal Debitore Esecutato ha permesso, con sufficiente attendibilità, l'espletarsi del giudizio di stima, lo stesso valore probatorio non può essere utilizzato per la redazione dei rispettivi bandi di vendita.**

Si ritiene, pertanto, **di redigere nel supplemento peritale i bandi di vendita delle due u.i. ad uso abitativo, all'esito delle formali e complete acquisizioni della documentazione richiesta agli Uffici Competenti.**

In entrambi i casi si rimane a disposizione della S.V. per eventuali chiarimenti/integrazioni necessarie che Voglia disporre.



Si allega infine attestazione di avvenuto invio e consegna della presente relazione al Legale del Creditore Procedente, Il Debitore Esecutato e p.c. al Custode Giudiziario OMISSIS.

(**Allegato** n. 13: Attestazione avvenuto invio al Debitore Esecutato ed al Custode Giudiziario).

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Perugia li, 16/12/2021

Allegati n. 13 e servizio fotografico illustrativo

Il Perito Estimatore

OMISSIS

