

# TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

---

-----  
Esecuzione Immobiliare N°170/2023

-----  
C/  
-----

\*\*\*\*\*

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

**DOTT.SSA SARA FIORONI**

## RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA DI UFFICIO

Foligno 28 marzo 2024

Il C.T.U

Dott. agr. Ferdinando Desantis



## INDICE

<b>1.</b>	<b>ACCESSI, SOPRALLUOGHI E RICHIESTA CHIARIMENTI ATTO D'OBBLIGO</b>	<b>PAG. 4</b>
<b>2.</b>	<b>OGGETTO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE E QUOTE DI DIRITTO</b>	<b>PAG. 5</b>
<b>3.</b>	<b>FORMAZIONE LOTTI E IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	<b>PAG. 6</b>
<b>4.</b>	<b>PROVENIENZA DEI BENI E PASSAGGI DI PROPRIETÀ NEL VENTENNIO</b>	<b>PAG. 9</b>
<b>5.</b>	<b>DESCRIZIONE- CONSISTENZA- SPESE CONDOMINIALI STATO DI POSSESSO-COERENZE-CONFORMITÀ</b>	<b>PAG.10</b>
<b>6.</b>	<b>CARICHI E GRAVAMI PENDENTI- SITUAZIONE URBANISTICA</b>	<b>PAG. 25</b>
<b>7.</b>	<b>ANALISI DI MERCATO – CRITERI DI STIMA CONTEGGI –VALUTAZIONE</b>	<b>PAG. 26</b>
<b>8.</b>	<b>VALUTAZIONE IN UN UNICO LOTTO</b>	<b>PAG. 33</b>
<b>9.</b>	<b>CONCLUSIONI</b>	<b>PAG. 35</b>



# TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

---

Esecuzione Immobiliare N°170/2023

-----  
C/  
-----

Giudice dell'Esecuzione  
**Dott.ssa Sara Fioroni**

Ill.ma Sig.ra Giudice dell'Esecuzione

## **PREMESSA**

Il sottoscritto dott. Ferdinando Desantis, con studio in Via dei Trinci 73 a Foligno, e iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Perugia con il numero 760, veniva nominato consulente tecnico d'ufficio (CTU) in seguito all'ordinanza di nomina datata 19 settembre 2023, relativa alla procedura esecutiva sopra citata. Nella medesima data, il sottoscritto ha accettato l'incarico e ha prestato giuramento di svolgere le operazioni affidategli con diligenza e fedeltà.



## **ACCESSI E SOPRALLUOGHI- RICHIESTA CHIARIMENTI**

Le operazioni peritali si sono avviate in data 17 ottobre 2023 alla presenza della signora ----- delegata da parte della società esecutata e del signor ----- incaricato dall'IVG. Le stesse si sono concluse in data 09 novembre 2023. Durante i sopralluoghi è stato possibile visionare tutti i beni oggetto di perizia con l'acquisizione dei rilievi fotografici e la misurazione delle consistenze.

A completamento delle operazioni si sono assunte informazioni sull'attuale andamento del mercato immobiliare, per mezzo di interviste dirette presso referenziate Agenzie Immobiliari operanti in zona.

Dall'analisi delle indagini condotte sul cespite pignorato, sono emerse delle problematiche significative riguardanti le condizioni riportate nell'atto d'obbligo unilaterale a favore della Regione dell'Umbria e del Comune di Perugia. Queste criticità rappresentano un ostacolo significativo nello svolgimento e completamento dell'incarico ricevuto. Pertanto, allo scopo di affrontare tali questioni in modo efficace, si è ritenuto opportuno richiedere dei chiarimenti alla S.V.I. su come procedere. ( vedi allegati A e 8 )

In seguito alla Vostra risposta in merito, si sono adottate le misure necessarie per portare a termine l'incarico ricevuto. Tuttavia, si rimane pienamente consapevoli delle criticità emerse nella formazione dei lotti e nella determinazione del valore da attribuire ai beni attenzionati.

Tutto ciò premesso, in esito ad un attento esame degli atti e dei documenti acquisiti presso gli uffici competenti, alla catalogazione, all'analisi ed elaborazione dei dati tecnici, economici ed estimativi reperiti sul luogo, lo



scrivente è ora in grado di esporre tanto il risultato delle indagini svolte, quanto la procedura valutativa, nella seguente relazione tecnica.

## **2. OGGETTO DELL'ESECUZIONE E QUOTE DI DIRITTO**

L'oggetto della presente esecuzione immobiliare, tratta quanto riportato nel relativo Atto Esecutivo di Pignoramento trascritto a Perugia 28 luglio 2023 a favore di ----- contro -----

### **BENI PIGNORATI CON RELATIVA QUOTA DI PIGNORAMENTO**

**DITTA :-----**

**per la quota di 1/1 di proprietà**

Beni ubicati nel Comune di Perugia (PG) via Siena 1, frazione

Fontignano censiti nel Catasto Fabbricati al **Foglio 385 particella 121:**

- **Sub 4** ( bene comune a tutti i sub. non censibile) ai terreni particelle 121 e 122;
- **sub 5** appartamento categoria A3 interno 1;
- **sub 6** appartamento categoria A3 interno 2;
- **sub 7** appartamento categoria A3 interno 3;
- **sub 8** appartamento categoria A3 interno 4;
- **sub 9** appartamento categoria A3 interno 5;
- **sub 10** appartamento categoria A3 interno 6;
- **sub 11** appartamento categoria A3 interno 7;
- **sub 12** appartamento categoria A3 interno 8;
- **sub 14** appartamento categoria A3 interno 9



### 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E FORMAZIONE LOTTI

Al fine di rendere la presente relazione maggiormente intelligibile fin d'ora si individuano i diversi Lotti costituiti dai beni oggetto di pignoramento:

#### **Lotto n. 1 Appartamento piano T. con fondo piano S1**

**Comune di Perugia – Località Fontignano - via Siena.** Allibrato al Catasto Fabbricati:

Foglio	Part.	sub	Zona Cen	categ	Classe	consistenz	Superficie catastale	rendita
385	121	5	2	A/3	3	6,5 vani	Tot.: 151m <sup>2</sup> Tot.: ESCLUSE AREE ESTERNE 151 m <sup>2</sup>	€ 335,70

EX FOGLIO 385 PARTICELLA 121 SUB. 3; EX FOGLIO 385 PARTICELLA 133 SUB. 1 -2; EX FOGLIO 385 PARTICELLA 252 SUB. 1; EX FOGLIO 385 PARTICELLA 255

#### **Lotto n. 2 Appartamento piano 1 con fondo piano S1**

**Comune di Perugia – Località Fontignano - via Siena.** Allibrato al Catasto Fabbricati:

Foglio	Part.	sub	Zona Cen	categ	Classe	consistenz	Superficie catastale	rendita
385	121	6	2	A/3	3	6 vani	Tot.: 149 m <sup>2</sup> Tot.: ESCLUSE AREE ESTERNE 149 m <sup>2</sup>	€ 309,87

EX FOGLIO 385 PARTICELLA 121 SUB. 3; EX FOGLIO 385 PARTICELLA 133 SUB. 1 -2; EX FOGLIO 385 PARTICELLA 252 SUB. 1; EX FOGLIO 385 PARTICELLA 255

#### **Lotto n. 3 Appartamento piano T. con fondo piano S1**

**Comune di Perugia – Località Fontignano - via Siena.** Allibrato al

Catasto Fabbricati:

Foglio	Part.	sub	Zona Cen	categ	Classe	consistenz	Superficie catastale	rendita
385	121	7	2	A/3	3	4 vani	Tot.: 109 m <sup>2</sup> Tot.: ESCLUSE AREE ESTERNE 109 m <sup>2</sup>	€ 206,58

EX FOGLIO 385 PARTICELLA 121 SUB. 3; EX FOGLIO 385 PARTICELLA 133 SUB. 1 -2; EX FOGLIO 385 PARTICELLA 252 SUB. 1; EX FOGLIO 385 PARTICELLA 255



## Lotto n. 4 Appartamento piano T. con fondo piano S1

Comune di Perugia – Località Fontignano - via Siena. Allibrato al

Catasto Fabbricati:

Foglio	Part.	sub	Zona Cen	categ	Classe	consistenz	Superficie catastale	rendita
385	121	8	2	A/3	3	4,5 vani	Tot.: 109 m <sup>2</sup> Tot.: ESCLUSE AREE ESTERNE 109 m <sup>2</sup>	€ 232,41

EX FOGLIO 385 PARTICELLA 121 SUB. 3; EX FOGLIO 385 PARTICELLA 133 SUB. 1 -2; EX FOGLIO 385 PARTICELLA 252 SUB. 1; EX FOGLIO 385 PARTICELLA 255

## Lotto n. 5 Appartamento piano T. con fondo piano S1

Comune di Perugia – Località Fontignano - via Siena. Allibrato al

Catasto Fabbricati:

Foglio	Part.	sub	Zona Cen	categ	Classe	consistenz	Superficie catastale	rendita
385	121	9	2	A/3	3	6 vani	Tot.: 120 m <sup>2</sup> Tot.: ESCLUSE AREE ESTERNE 120 m <sup>2</sup>	€ 309,87

EX FOGLIO 385 PARTICELLA 121 SUB. 3; EX FOGLIO 385 PARTICELLA 133 SUB. 1 -2; EX FOGLIO 385 PARTICELLA 252 SUB. 1; EX FOGLIO 385 PARTICELLA 255

## Lotto n. 6 Appartamento piano 1. con fondo piano T.

Comune di Perugia – Località Fontignano - via Siena. Allibrato al

Catasto Fabbricati:

Foglio	Part.	sub	Zona Cen	categ	Classe	consistenz	Superficie catastale	rendita
385	121	10	2	A/3	3	4,5 vani	Tot.: 108 m <sup>2</sup> Tot.: ESCLUSE AREE ESTERNE 108 m <sup>2</sup>	€ 258,23

EX FOGLIO 385 PARTICELLA 121 SUB. 3; EX FOGLIO 385 PARTICELLA 133 SUB. 1 -2; EX FOGLIO 385 PARTICELLA 252 SUB. 1; EX FOGLIO 385 PARTICELLA 255



**Lotto n. 7 Appartamento piano 2. con fondo piano T.**

Comune di Perugia – Località Fontignano - via Siena. Allibrato al

Catasto Fabbricati:

Foglio	Part.	sub	Zona Cen	categ	Classe	consistenz	Superficie catastale	rendita
385	121	11	2	A/3	3	4,5 vani	Tot.: 120 m <sup>2</sup> Tot.: ESCLUSE AREE ESTERNE 120 m <sup>2</sup>	€ 232,41

EX FOGLIO 385 PARTICELLA 121 SUB. 3; EX FOGLIO 385 PARTICELLA 133 SUB. 1 -2; EX FOGLIO 385 PARTICELLA 252 SUB. 1; EX FOGLIO 385 PARTICELLA 255

**Lotto n. 8 Appartamento piano 2. con fondo piano S1.**

Comune di Perugia – Località Fontignano - via Siena. Allibrato al

Catasto Fabbricati:

Foglio	Part.	sub	Zona Cen	categ	Classe	consistenz	Superficie catastale	rendita
385	121	12	2	A/3	3	5 vani	Tot.: 107 m <sup>2</sup> Tot.: ESCLUSE AREE ESTERNE 107 m <sup>2</sup>	€ 258,23

EX FOGLIO 385 PARTICELLA 121 SUB. 3; EX FOGLIO 385 PARTICELLA 133 SUB. 1 -2; EX FOGLIO 385 PARTICELLA 252 SUB. 1; EX FOGLIO 385 PARTICELLA 255

**Lotto n. 9 Appartamento piano T. e 1. fondo piano S1.**

Comune di Perugia – Località Fontignano - via Siena. Allibrato al

Catasto Fabbricati:

Foglio	Part.	sub	Zona Cen	categ	Classe	consistenz	Superficie catastale	rendita
385	121	14	2	A/3	3	5,5 vani		€ 284,05

EX FOGLIO 385 PARTICELLA 121 SUB. 3; EX FOGLIO 385 PARTICELLA 133 SUB. 1 -2; EX FOGLIO 385 PARTICELLA 252 SUB. 1; EX FOGLIO 385 PARTICELLA 255

**LE VISURE CATASTALI RISULTANO SOSTANZIALMENTE**  
**CONFORMI ALLE CONSISTENZE FINALI DI TUTTI I LOTTI**





#### 4. **PROVENIENZA DEI BENI E PASSAGGI DI PROPRIETÀ NEL VENTENNIO**

- ✓ Si premette che gli immobili oggetto di esecuzione sono stati generati dalla soppressione degli immobili allibrati nel Catasto Fabbricati del comune di Perugia al Foglio 383 Particella 121 Sub. 3, Particella 133 Sub. 1-2, Particella 252 Sub. 1 e Particella 255

Tutto ciò premesso, in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del **28/07/2023**, si rilevano le seguenti provenienze:

- ✓ Alla Società AREA GESTIONI S.R.L., la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Perugia **Foglio 385 Particella 121 Sub. 4**, Particella **121 Sub. 5**, Particella **121 Sub. 6**, Particella **121 Sub. 7**, Particella , Particella **121 Sub. 9**, Particella **121 Sub. 10**, Particella **121 Sub. 11**, Particella **121 Sub. 12**, Particella 121 Sub. 13, Particella **121 Su b. 14** è pervenuta per atto di compravendita del 14/01/2009 Numero di repertorio 71717/22438 Notaio FABI ANTONIO Sede GUALDO TADINO (PG) trascritto il 15/01/2009 nn. 1132/816 da potere di CASE PER LAVORATORI SOCIETA' COOPERATIVA Sede MARSCIANO (PG) Codice fiscale 004555 80548

**N.B** l'appartamento individuato come sub 13 è stato oggetto di vendita a seguito di compromesso stipulato il 14/09/2009 e validato con sentenza 145-2020 Tribunale di Spoleto. ( vedi all. A/ 5).

- ✓ A COOPERATIVA CASE PER LAVORATORI A.R.L, la quota pari all'intero in piena proprietà degli immobili sopra descritti è pervenuta per atto di compravendita del 28/03/1995 Numero di repertorio 30572 Notaio CRISPOLTI ADRIANO trascritto il 18/04/1995 nn. 8507/5985 da potere di CORNELI ANNA MARIA Nata il 24/08/1923 a MARSCIANO (PG), CORNELI ROMANO Nato il 21/04/1936 a MARSCIANO (PG)



## 5. DESCRIZIONE E STATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI

(DESCRIZIONE-CONSISTENZA-SPESE CONDOMINIALI-STATO DI POSSESSO-COERENZE-CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE)

### COMPLESSO RESIDENZIALE

L'immobile è posizionato nel centro storico di Fontignano, una frazione che conta circa 1.400 abitanti all'interno del comune di Perugia. Il paese si trova lungo la Strada statale 220 Pievaiola, a circa metà strada tra gli abitati di Mugnano e Tavernelle, a 22 km a sud-ovest di Perugia. La località è collocata sulle pendici di una collina, nelle immediate vicinanze del lago Trasimeno.

Costruito nei primi anni del Novecento con muratura portante in laterizio e elementi in pietra, il complesso ha subito interventi di riqualificazione nei primi anni del 2000. Inoltre, è regolarmente collegato alla rete fognaria pubblica. Un cortile comune di ampie dimensioni, accessibile esclusivamente dai residenti attraverso la strada comunale, arricchisce il complesso residenziale. Le aree comuni, tra cui i vani scala, sono mantenute in buone condizioni, e l'ampio cortile comune offre spazi per parcheggio. In aggiunta, ci sono locali supplementari nei piani sotterranei, indicati catastalmente come sub 4, a disposizione dei residenti.

#### **Attualmente non è prevista alcuna spesa condominiale.**

- L'intero complesso ricade da Piano Regolatore Generale vigente in **Zona con carattere storico, artistico e/o di particolare pregio ambientale "A". art. 112 del TUNA**



----0---

**Lotto n. 1 Appartamento indicato al sub 5** interno 1

L'appartamento si trova al piano terra di un edificio bifamiliare caratterizzato dalla tradizionale muratura in pietra e mattoni a faccia vista, distribuito su due piani con solai realizzati in laterocemento. Inoltre, l'edificio presenta un piano interrato dove è collocato un accessorio adibito a fondino-cantina di pertinenza dell'appartamento stesso. Va notato che l'accesso a questo accessorio è possibile sia attraverso una scala esterna con gradini in pietra già presente, sia direttamente dal locale cucina-soggiorno, sebbene al momento la scala interna non sia ancora stata realizzata. La disposizione dell'appartamento comprende un soggiorno e sala da pranzo, due bagni, due camere da letto, uno studio, un disimpegno e un ripostiglio. I pavimenti sono rivestiti con elementi in gres porcellanato, mentre gli infissi sono realizzati in legno con vetro doppio garantendo un adeguato isolamento termo acustico. Gli impianti di riscaldamento, elettrico e idraulico, risultano funzionanti. Il riscaldamento autonomo è assicurato da caldaia a gas metano e diffusori in alluminio. Le finiture con materiali di media qualità si presentano un buono stato di conservazione. Inoltre, l'immobile beneficia di aree comuni condominiali, tra cui un ampio cortile con possibilità di parcheggio. L'altezza dell'appartamento è di 2,71 metri, mentre il locale accessorio adibito a fondo-cantina presenta un'altezza di 1,90 risultando ideale per svariate necessità di stoccaggio o utilizzi aggiuntivi.

**CONSISTENZA (al lordo delle murature esterne e interne)**

- Appartamento 140,00 m<sup>2</sup>
- Fondo 24,60 m<sup>2</sup>

**Superficie calpestabile dell'appartamento è di circa 107 m<sup>2</sup>**



**COERENZE** : La palazzina in cui è situato l'immobile descritto confina a nord con la corte individuata al Foglio 385 Part.121, a sud con altri immobili individuati al Foglio 385 Part.237-134-135, a est con la corte individuata al Foglio 385 Part.122, e a ovest con il bene individuato al Foglio 385 Part.133.

**CONFORMITA' EDILIZIA E CATATALE:** L'immobile risulta conforme

### **STATO DI POSSESSO**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal signor Mearini Enrico Maria e famiglia, in virtù di un contratto di affitto con durata 4+4 e rinnovo automatico a scadenza, stipulato il 17/11/2021, con scadenza il 30/11/2025, registrato il 18/11/2021 presso l' Agenzia Entrate di Perugia ai nn. 012979-serie 3T. È importante notare che il contratto è stato registrato prima dell'atto di pignoramento dell'immobile. L'importo dichiarato nel contratto di affitto è di euro 3.960,00 annui, oltre all'IVA.

### **Lotto n. 2 Appartamento indicato al sub 6** interno 2

L'appartamento si trova al piano primo di un edificio bifamiliare caratterizzato dalla tradizionale muratura in pietra e mattoni a faccia vista, distribuito su due piani con solai realizzati in laterocemento.

Inoltre, l'edificio presenta un piano interrato dove è collocato un accessorio adibito a fondino-cantina di pertinenza dell'appartamento stesso.

L'appartamento è composto da un ampio soggiorno-pranzo, due bagni, due camere da letto e un disimpegno. I pavimenti sono rivestiti con elementi in cotto, mentre gli infissi sono realizzati in legno con vetro doppio garantendo



un adeguato isolamento termo acustico. Gli impianti di riscaldamento, elettrico e idraulico, sono funzionanti. Il riscaldamento autonomo è assicurato da caldaia a gas metano e diffusori in alluminio. Le finiture con materiali di media qualità si presentano un buono stato di conservazione. Inoltre, l'immobile beneficia di aree comuni condominiali, tra cui un ampio cortile con possibilità di parcheggio. L'altezza dell'appartamento varia da 2,00 metri ai lati a 3,70 metri al culmo, fornendo spazi con un'ampiezza adeguata e confortevole in tutto l'ambiente. Il locale accessorio adibito a fondo-cantina presenta un'altezza di 1,85 metri, risultando ideale per svariate necessità di stoccaggio o utilizzi aggiuntivi.

**CONSISTENZA (al lordo delle murature esterne e interne)**

- Appartamento 142,70 m<sup>2</sup>
- Fondo 15,40 m<sup>2</sup>

**Superficie calpestabile dell'appartamento è di circa 113 m<sup>2</sup>**

**COERENZE :** La palazzina in cui è situato l'immobile descritto confina a nord con la corte individuata al Foglio 385 Part.121, a sud con altri immobili individuati al Foglio 385 Part.237-134-135, a est con la corte individuata al Foglio 385 Part.122, e a ovest con il bene individuato al Foglio 385 Part.133.

**CONFORMITA' EDILIZIA E CATATALE:** L'immobile risulta conforme

**STATO DI POSSESSO**

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta occupato dal signor Gaetano Paratore e famiglia, in virtù di un contratto di affitto di tipo 4+4 con rinnovo automatico alla scadenza, stipulato il 01/06/2017 e con rinnovo automatico, la prossima scadenza è in data 31/05/2025. Questo contratto è stato



regolarmente registrato in data 23/06/2017 presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia con il numero di protocollo 006598 serie 3T. È importante notare che il contratto è stato registrato prima dell'atto di pignoramento. L'importo dichiarato nel contratto di affitto è di 4.145,46 euro annui, oltre all'IVA.

**Lotto n. 3 Appartamento indicato al sub 7** interno 3

L'appartamento in questione è situato al piano terra di un edificio residenziale, accessibile tramite un portone principale che conduce al vano scala condominiale. L'edificio ospita un totale di cinque unità immobiliari è composto da tre piani fuori terra ed è tinteggiato con colorazione crema di nocciola. Al piano interrato, sotto la strada, si trova l'accessorio adibito a fondino-cantina, di pertinenza dell'appartamento stesso e situato all'interno dell'edificio adiacente. L'appartamento è composto da un locale adibito a soggiorno-pranzo con presenza di camino, un disimpegno, due camere da letto e un bagno. I pavimenti sono rivestiti in piastrelle di ceramica, mentre gli infissi sono realizzati in legno con vetro doppio, garantendo così un adeguato isolamento termico e acustico. Da notare che il solaio di copertura della zona cucina-soggiorno è realizzato con volte in laterizio a vista. Gli impianti di riscaldamento, elettrico e idraulico risultano funzionanti. Il riscaldamento autonomo è assicurato da caldaia a gas metano e diffusori in alluminio. Nel complesso, lo stato di conservazione delle varie parti dell'immobile è giudicato buono. Inoltre, l'immobile beneficia di aree comuni condominiali, tra cui un ampio cortile con possibilità di parcheggio. L'altezza dell'appartamento è di 2,71 metri, con alcune zone che presentano volte e che variano in altezza da 2,51 a 3,13 metri. Il locale accessorio adibito a fondo-cantina ha un'altezza di 2,05 metri.



**CONSISTENZA (al lordo delle murature esterne e interne )**

- Appartamento 74,00 m<sup>2</sup>
- Fondo 8,60 m<sup>2</sup>

**Superficie calpestabile dell'appartamento è di circa 56 m<sup>2</sup>**

CONFORMITA' EDILIZIA E CATATALE: L'immobile risulta conforme.

**COERENZE:** La palazzina in cui è situato l'immobile descritto confina a nord con Via della Fonte, a sud con la corte individuata al Foglio 385 Part.121, a est con il bene individuato al Foglio 385 Part.123, e a ovest con il bene individuato al Foglio 385 Part.6.

**STATO DI POSSESSO**

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta occupato dalla signora Valentina Loletti, in virtù di un contratto di affitto con durata 4+4 e rinnovo automatico a scadenza, stipulato il 22/11/2021 e con termine al 30/11/2025. Questo contratto è stato regolarmente registrato in data 22/11/21 presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia con il numero di protocollo 013118 serie 3T. È importante notare che il contratto è registrato prima dell'atto di pignoramento. L'importo dichiarato nel contratto di affitto è di 3.000,00 euro annui, oltre all'IVA.

**Lotto n. 4 Appartamento indicato al sub 8** interno 4

L'appartamento, situato al piano terra di un edificio in muratura composto da tre piani fuori terra e tinteggiato con colorazione crema di nocciola, presenta un ingresso esclusivo direttamente dal piazzale comune dell'intero complesso immobiliare. Al piano interrato, sotto strada di un edificio adiacente, si trova



l'accessorio ad uso fondino-cantina, riservato alla proprietà dell'appartamento stesso.

L'unità abitativa al piano terra è composta da un soggiorno-pranzo, un disimpegno, tre camere da letto, un bagno e un ripostiglio. I pavimenti sono rivestiti in piastrelle di ceramica, mentre gli infissi sono realizzati in legno con vetro doppio, garantendo così un adeguato isolamento termico e acustico. Gli impianti di riscaldamento, sia elettrico che idraulico, sono funzionanti. Il riscaldamento autonomo è assicurato da caldaia a gas metano e diffusori in alluminio. Le finiture risultano essere di media qualità e, nel complesso, lo stato di conservazione è sufficiente. Inoltre, l'immobile beneficia di aree comuni condominiali, tra cui un ampio cortile con possibilità di parcheggio. L'altezza dell'appartamento varia da 2,70 a 2,94 metri, mentre il locale accessorio adibito a fondo-cantina presenta un'altezza pari a 2,04 metri.

**CONSISTENZA (al lordo delle murature esterne e interne )**

- Appartamento 104,00 m<sup>2</sup>
- Fondo 7,00m<sup>2</sup>

**Superficie calpestabile dell'appartamento è di circa 76 m<sup>2</sup>**

**COERENZE:** La palazzina in cui è situato l'immobile descritto confina a nord con Via della Fonte, a sud con la corte individuata al Foglio 385 Part.121, a est con il bene individuato al Foglio 385 Part.123, e a ovest con il bene individuato al Foglio 385 Part.6.

**CONFORMITA' EDILIZIA E CATALE:** L'immobile risulta conforme.

**STATO DI POSSESSO**

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta occupato dal signor Grigoras Ion, in virtù di un contratto di affitto con durata 4+4 e rinnovo automatico a scadenza, stipulato il 29/09/2021 e con prossima scadenza al 31/10/2025.





Questo contratto è stato regolarmente registrato il 30/09/2021 presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia con il numero di protocollo 009786 e la serie 3T. È importante notare che il contratto è stato registrato prima dell'atto di pignoramento. L'importo dichiarato nel contratto di affitto è di 3.272,76 euro annui, oltre all'IVA.

**Lotto n. 5 Appartamento indicato al sub 9** interno 5

L'appartamento in questione è situato al primo piano di un edificio residenziale, accessibile tramite un portone principale che conduce al vano scala condominiale. L'edificio, privo di ascensore, comprende cinque unità immobiliari ed è distribuito su tre piani fuori terra. La sua facciata è tinteggiata con colorazione crema di nocciola. Al piano interrato, sotto la strada, si trova l'accessorio adibito a fondino-cantina, di pertinenza dell'appartamento stesso e posto all'interno di edificio adiacente. L'appartamento è costituito da un soggiorno-pranzo, una cucina, un disimpegno, tre camere e un bagno. I pavimenti sono rivestiti in piastrelle di ceramica, mentre gli infissi sono realizzati in legno con vetro doppio, garantendo così un adeguato isolamento termico e acustico. Gli impianti di riscaldamento, elettrico e idraulico risultano funzionanti. Il riscaldamento autonomo è assicurato da caldaia a gas metano e diffusori in alluminio. Nel complesso, lo stato di conservazione delle varie parti dell'immobile è giudicato buono.

Inoltre, l'immobile beneficia di aree comuni condominiali, tra cui un ampio cortile con possibilità di parcheggio. L'altezza dell'appartamento è pari a 2,70 metri mentre il locale accessorio ad utilizzo fondo-cantina ha altezza pari a 2,85 metri.

**CONSISTENZA (al lordo delle murature esterne e interne )**



- Appartamento 116,60 m<sup>2</sup>
- Fondo 6,50 m<sup>2</sup>

**Superficie calpestabile dell'appartamento è di circa 86 m<sup>2</sup>**

**COERENZE:** La palazzina in cui è situato l'immobile descritto confina a nord con Via della Fonte, a sud con la corte individuata al Foglio 385 Part.121, a est con il bene individuato al Foglio 385 Part.123, e a ovest con il bene individuato al Foglio 385 Part.6.

**CONFORMITA' EDILIZIA E CATATALE:** L'immobile risulta conforme

**STATO DI POSSESSO:** Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta occupato dal signor Ferraresi Renzo , in virtù di un contratto di affitto di tipo 4+4 con rinnovo automatico alla scadenza, stipulato in data il 28/06/1010 e con prossima scadenza in data 30/06/2026. Questo contratto è stato regolarmente registrato in data 05/08/2010 presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia con il numero di protocollo 008643 serie 3T. È importante notare che il contratto è stato registrato prima dell'atto di pignoramento. L'importo dichiarato nel contratto di affitto è di 4.909,08 euro annui, oltre all'IVA.

**Lotto n. 6 Appartamento indicato al sub 10** interno 6

L'appartamento in questione è situato al primo piano di un edificio residenziale, accessibile tramite un portone principale che conduce al vano scala condominiale. L'edificio, privo di ascensore, comprende cinque unità immobiliari ed è distribuito su tre piani fuori terra. La sua facciata è tinteggiata con colorazione crema di nocciola. Al piano terra, si trova l'accessorio adibito a fondino-cantina, di pertinenza dell'appartamento stesso. L'appartamento è costituito da un soggiorno-pranzo, una cucina, un



disimpegno, due camere e un bagno. I pavimenti sono rivestiti in piastrelle di ceramica, mentre gli infissi sono realizzati in legno con vetro doppio, garantendo così un adeguato isolamento termico e acustico. Gli impianti di riscaldamento, elettrico e idraulico risultano funzionanti. Il riscaldamento autonomo è assicurato da caldaia a gas metano e diffusori in alluminio. Nel complesso, lo stato di conservazione delle varie parti dell'immobile è giudicato sufficiente. Inoltre, l'immobile beneficia di aree comuni condominiali, tra cui un ampio cortile con possibilità di parcheggio. L'altezza dell'appartamento è pari a 2,70 metri mentre il locale accessorio ad utilizzo fondo-cantina ha altezza pari a 2,00 metri.

**CONSISTENZA (al lordo delle murature esterne e interne )**

- Appartamento 102,00 m<sup>2</sup>
- Fondo 11,90 m<sup>2</sup>

**Superficie calpestabile dell'appartamento è di circa 77 m<sup>2</sup>**

**COERENZE:** La palazzina in cui è situato l'immobile descritto confina a nord con Via della Fonte, a sud con la corte individuata al Foglio 385 Part.121, a est con il bene individuato al Foglio 385 Part.123, e a ovest con il bene individuato al Foglio 385 Part.6.

**CONFORMITA' EDILIZIA E CATATALE:** L'immobile risulta conforme

**STATO DI POSSESSO:** Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta occupato dal signor Andrey in base a un contratto di affitto di tipo 4+4 con rinnovo automatico alla scadenza, stipulato dal padre dello stesso, il signor Moldovanu Nicolai, il 04/09/2009, con prossima scadenza il 30/09/2025. Questo contratto è stato regolarmente registrato in data 23/09/2009 presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia con il numero di protocollo 010808 serie



3T. È importante notare che il contratto è stato registrato prima dell'atto di pignoramento. L'importo dichiarato nel contratto di affitto è di 4.145,50 euro annui, oltre all'IVA.

**Lotto n. 7 Appartamento indicato al sub 11** interno 7

L'appartamento in questione è situato al secondo piano di un edificio residenziale, accessibile tramite un portone principale che conduce al vano scala condominiale. L'edificio, privo di ascensore, comprende cinque unità immobiliari ed è distribuito su tre piani fuori terra. La sua facciata è tinteggiata con colorazione crema di nocciola. Al piano terra, si trova l'accessorio adibito a fondino-cantina, di pertinenza dell'appartamento stesso. L'appartamento è situato al secondo piano ed è composto da un ampio soggiorno-pranzo, una cucina, un disimpegno, tre camere, un bagno e un ripostiglio, dotato di finiture e impianti simili a quelli del bagno. I pavimenti sono rivestiti in piastrelle di ceramica, mentre gli infissi sono realizzati in legno con vetro doppio, garantendo così un adeguato isolamento termico e acustico. Il riscaldamento autonomo è assicurato da caldaia a gas metano e diffusori in alluminio. Nel complesso, lo stato di conservazione delle varie parti dell'immobile è giudicato discreto. Inoltre, l'immobile beneficia di aree comuni condominiali, tra cui un ampio cortile con possibilità di parcheggio. L'altezza dell'appartamento è compresa fra 1,50 e 2,71 metri, mentre il locale accessorio ad utilizzo fondo-cantina ha altezza pari a 2,00 metri.

**CONSISTENZA (al lordo delle murature esterne e interne )**

- Appartamento 116,30 m<sup>2</sup>



- Fondo 9,60 m<sup>2</sup>

**Superficie calpestabile appartamento è di circa 88 m<sup>2</sup>**

**COERENZE:** La palazzina in cui è situato l'immobile descritto confina a nord con Via della Fonte, a sud con la corte individuata al Foglio 385 Part.121, a est con il bene individuato al Foglio 385 Part.123, e a ovest con il bene individuato al Foglio 385 Part.6.

**CONFORMITA' EDILIZIA E CATALE:** Due delle tre camere indicate in planimetria come soffitta risultano attualmente utilizzate come camere. Questa difformità può essere risolta con una richiesta di cambio di destinazione d'uso attraverso la presentazione di una CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Edilizi) e un successivo adeguamento al catasto.

**STATO DI POSSESSO:** Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta occupato dal signor Giovanni Cerrone, in virtù di un contratto di affitto di tipo 4+4 con rinnovo automatico alla scadenza, stipulato in data il 16/11/2022 e con prossima scadenza in data 30/11/2026. Questo contratto è stato regolarmente registrato in data 17/11/2022 presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia con il numero di protocollo 012988 serie 3T. È importante notare che il contratto è stato registrato prima dell'atto di pignoramento. L'importo dichiarato nel contratto di affitto è di 3.960,00 euro annui, oltre all'IVA.

**Lotto n. 8 Appartamento indicato al sub 12** interno 8

L'appartamento in questione è situato al secondo piano di un edificio residenziale, accessibile tramite un portone principale che conduce al vano



scala condominiale. L'edificio, privo di ascensore, comprende cinque unità immobiliari ed è distribuito su tre piani fuori terra. La sua facciata è tinteggiata con colorazione crema di nocciola. Al piano interrato, sotto strada di un edificio adiacente, si trova l'accessorio ad uso fondino-cantina, riservato alla proprietà dell'appartamento stesso.

L'appartamento è situato al secondo piano ed è composto da un ampio soggiorno-pranzo, una cucina, un disimpegno, due camere e un bagno. I pavimenti sono rivestiti in piastrelle di ceramica, mentre gli infissi sono realizzati in legno con vetro doppio, garantendo così un adeguato isolamento termico e acustico. Il riscaldamento autonomo è assicurato da caldaia a gas metano e diffusori in alluminio. Nel complesso, lo stato di conservazione delle varie parti dell'immobile è giudicato sufficiente. Inoltre, l'immobile beneficia di aree comuni condominiali, tra cui un ampio cortile con possibilità di parcheggio. L'altezza dell'appartamento è pari a 2,70 metri mentre il locale accessorio ad utilizzo fondo-cantina ha altezza pari a 2,00 metri.

**CONSISTENZA (al lordo delle murature esterne e interne )**

- Appartamento 102,00 m<sup>2</sup>
- Fondo 9,60 m<sup>2</sup>

**Superficie calpestabile appartamento è di circa 78 m<sup>2</sup>**

**COERENZE:** La palazzina in cui è situato l'immobile descritto confina a nord con Via della Fonte, a sud con la corte individuata al Foglio 385 Part.121, a est con il bene individuato al Foglio 385 Part.123, e a ovest con il bene individuato al Foglio 385 Part.6.

**CONFORMITA' EDILIZIA E CATATALE:** L'immobile è conforme



**STATO DI POSSESSO:** Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta occupato dal signor Okundia Osarobo Fred e famiglia, in virtù di un contratto di affitto di tipo 4+4 con rinnovo automatico alla scadenza, stipulato in data il 11/11/2021 e con prossima scadenza in data 30/11/2026. Questo contratto è stato regolarmente registrato in data 14/11/2022 presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia con il numero di protocollo 012798 serie 3T. L'importo dichiarato nel contratto di affitto è di 3.960,00 euro annui, oltre all'IVA. È importante notare che il contratto è stato registrato prima dell'atto di pignoramento.

### **Lotto n. 9 Appartamento indicato al sub 12** interno 8

L'immobile si trova al piano terra e primo, di un edificio in muratura di pietra e mattoni a faccia vista, su due piani, con solai in laterocemento. Inoltre, dispone di un piano interrato dove è situato un accessorio ad uso fondino, destinato all'utilità dell'appartamento stesso. La disposizione dell'appartamento comprende al piano terra un soggiorno-pranzo, un disimpegno, un bagno e una cucina, mentre al piano superiore si trovano tre camere, un disimpegno, un bagno e un balcone esterno. I pavimenti sono realizzati in piastrelle di ceramica su entrambi i livelli, mentre gli infissi sono in legno con doppio vetro, garantendo così un adeguato isolamento termico e acustico. Gli impianti di riscaldamento, elettrico e idraulico, sono funzionanti e l'appartamento dispone di riscaldamento autonomo.

Lo stato di conservazione complessivo dell'immobile è buono. Inoltre, l'immobile beneficia di aree comuni condominiali, tra cui un ampio cortile



con possibilità di parcheggio. L'altezza dell'appartamento è di 2,68 metri al piano terra e varia tra 1,5 e 3,10 metri al piano superiore. Il locale accessorio ad uso fondino-cantina ha un'altezza di 2,90 metri.

**. CONSISTENZA (al lordo delle murature esterne e interne )**

- Appartamento 137,50 m<sup>2</sup>
- Balcone 7,40 m<sup>2</sup>
- Fondo 4,50 m<sup>2</sup>

**Superficie calpestabile appartamento è di circa 110 m<sup>2</sup>**

**COERENZE:** La palazzina in cui si trova il bene descritto confina a Nord con il bene individuato al Foglio 385 Part.123, a Sud con la corte individuata al Foglio 385 Part.122, a Est con i beni individuati al Foglio 385 Part.124-125, a Ovest con la corte individuata al Foglio 385 Part.121.

**CONFORMITA' EDILIZIA E CATALE:** Sono state individuate delle discrepanze tra la divisione degli ambienti evidenziata nella pianta catastale del piano primo e quella effettivamente riscontrata sul posto ( vedi all. 6 ). Per sanare tali difformità, è necessario il coinvolgimento di un professionista abilitato, il quale provvederà a presentare una pratica catastale al fine di regolarizzare la situazione.

**STATO DI POSSESSO:** Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta occupato dal signor Vitali Maurizio e famiglia, in virtù di un contratto di affitto di tipo 4+4 con rinnovo automatico alla scadenza, stipulato in data il 01/01/2021 e con prossima scadenza in data 31/12/2025. Questo contratto è stato regolarmente registrato in data 22/12/2021 presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia con il numero di protocollo 014285 serie 3T. L'importo





dichiarato nel contratto di affitto è di 4.200,00 euro annui, oltre all'IVA. È importante notare che il contratto è stato registrato prima dell'atto di pignoramento.

## 6. Gravami Pendenti – Situazione Urbanistica

Le trascrizioni ed iscrizioni, come indicate nel fascicolo della documentazione tecnica attestante le risultanze dei Registri Immobiliari presente in atti, aggiornato al 28 luglio 2023 (vedi Documentazione Ex Art.

567 c.p.c in atti ) risultano le seguenti:

**ISCRIZIONE NN. 185/33 del 05/01/2004 ipoteca volontaria** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 29/12/2023 n.48294 di repertorio dottor Adriano Crispolti, Notaio in Perugia, a favore di Banca nazionale del lavoro s.p.a. con sede in Roma Codice fiscale 00651990582, contro società "Cooperativa case per Lavoratori a R.L" con sede in Marsciano codice fiscale 00455580548;

**ISCRIZIONE NN. 1133/197 del 15/01/2009 IPOTECA VOLONTARIA** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 14/01/2009 Numero di repertorio 71718/22439 Notaio FABI ANTONIO Sede GUALDO TADINO (PG) A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Sede SIENA Codice fiscale 00884060526 (Domicilio ipotecario eletto SIENA PIAZZA SALIMBENI 3 , contro AREA GESTIONI S.R.L. Sede MARSCIANO (PG) Codice fiscale 01704740545;

**ISCRIZIONE NN. 7045/1020 del 24/03/2016 IPOTECA GIUDIZIALE** nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 17/03/2016 Numero di repertorio 667/2016 emesso da TRIBUNALE DI PERUGIA a favore di VENETO BANCA S.P.A. Sede MONTEBELLUNA (TV) Codice fiscale 00208740266 (Domicilio ipotecario eletto SASSAROLI PICA E ASS. VIA 1 MAGGIO 150b ANCONA), contro AREA GESTIONI S.R.L. Sede MARSCIANO (PG) Codice fiscale 01704740545;

**ISCRIZIONE NN. 5905/814 del 06/03/2017 IPOTECA A RISCOSSIONE** nascente da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO del 02/03/2017 Numero di repertorio 2106/8017 emesso da EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Sede ROMA A favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Sede ROMA Codice fiscale 1375G881002 (Domicilio ipotecario eletto STR DELLE FRATTE 21 LOC STROZZACAPPONI PERUGIA), contro AREA GESTION I S.R.L. Sede MARSCIANO (PG) Codice fiscale 01704740545;



**TRASCRIZIONE NN. 20302/14190 del 03/08/2017** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 27/06/2017 Numero di repertorio 3623/2017 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO sede PERUGIA, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA Sede SIENA Codice fiscale 00884060526 contro AREA GESTIONI S.R.L. Sede MARSCIANO (PG) Codice fiscale 01704740545;

**TRASCRIZIONE NN. 21673/15466 del 28/07/2023** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 06/07/2023 Numero di repertorio 2808/2023 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D' APPELLO DI PERUGIA Sede PERUGIA, a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. Sede ROMA Codice fiscale 14535321005 (Richiedente: AVV. GIANLUCA CESARINI CORSO CAVOUR N.20 06121 PERUGIA), contro AREA GESTIONI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE Sede MARSCIANO (PG) Codice fiscale 01704740545

### **Gravano sui lotti n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9**

#### **SITUAZIONE URBANISTICA**

L'intero fabbricato è stato oggetto delle concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Perugia di seguito riportate :

- Anno 1966 concessione n. 447;
- Anno 1999 variante.

IL CERTIFICATO DI AGIBILITA' N.239 per gli immobili oggetto di valutazione è stato rilasciato in data 04 agosto 2000.

Lo stato delle opere realizzate è conforme agli elaborati grafici in allegato ai permessi di costruzione concessi dal Comune di Perugia.

#### **7. ANALISI DI MERCATO- CRITERI DI STIMA – CONTEGGI – VALUTAZIONE**

Il mercato immobiliare ha percorso un periodo di notevole crescita intorno agli anni 2020, con un boom delle transazioni nel 2021 e nel 2022. Tuttavia,



questa tendenza positiva è stata gradualmente invertita nel corso del 2023, quando il settore ha registrato una significativa contrazione.

Tra i principali fattori che hanno contribuito a questa contrazione, vi sono gli aumenti costanti dei tassi di interesse da parte della Banca Centrale Europea, volti a contrastare l'inflazione, hanno reso i mutui meno accessibili, riducendo di conseguenza il numero di transazioni immobiliari. L'innalzamento dei tassi di interesse ha comportato un aumento degli interessi sui mutui, mentre le banche hanno adottato politiche più restrittive nella concessione del credito. Questo ha reso più complicato per potenziali acquirenti ottenere finanziamenti per l'acquisto di immobili. Le tensioni geopolitiche che hanno dato origine a conflitti armati hanno generato un clima di incertezza sul futuro, influenzando le decisioni di investimento nel settore immobiliare. Inoltre c'è una crescente attenzione da parte degli acquirenti verso la classe energetica degli immobili, con una preferenza per quelli a basso consumo energetico con un'offerta di questi, ancora limitata rispetto alla domanda. In sintesi, il mercato immobiliare nel 2023 ha subito una contrazione significativa a causa di una serie di fattori che hanno influenzato la domanda e l'offerta nel settore. Dall'analisi di mercato effettuata, per i beni oggetto di valutazione si evidenzia nell'ultimo semestre di riferimento, una fase di stagnazione delle compravendite anche se i prezzi restano sostanzialmente stabili in termini reali, avendo peraltro raggiunto livelli che sono ritenuti da molti operatori del settore disconnessi rispetto alla capacità di produrre reddito.



## 8. CRITERI DI STIMA – CONTEGGI –VALUTAZIONE

Lo scopo della valutazione è quello di determinare i valori dei beni immobiliari soggetti a pignoramento, al fine di avviare la procedura per la loro vendita. In linea con questo obiettivo, i beni saranno valutati al valore di mercato, ossia sarà attribuito loro il prezzo più probabile che potrebbero ottenere in una libera contrattazione di compravendita, nel contesto di un mercato libero, considerando le condizioni attuali in cui si trovano al momento della valutazione. La stima è stata eseguita **con procedimento sintetico comparativo**, scegliendo per la comparazione i parametri più in uso nella zona per beni simili, e tenendo conto dei prezzi realizzati nel più recente passato da immobili aventi le stesse caratteristiche e la stessa utilizzazione e quindi dei più recenti e normali valori di compravendita, liberi da ogni vincolo di contratto. La ricerca dei più recenti valori di compravendita è stata esperita dallo scrivente presso qualificati Studi Tecnici, referenziate Agenzie Immobiliari operanti nella zona, oltre che le offerte di immobili in vendita sul territorio simili a quelli oggetto di valutazione. Si sono presi a riferimento anche i prezzi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) a cura dell'Agenzia del Territorio e quelli della Camera di Commercio dell'Umbria. La determinazione del prezzo unitario comparato per l'intero compendio è stata condotta considerando diversi fattori, tra cui la tipologia costruttiva, la consistenza strutturale, l'epoca di costruzione, la zona residenziale in cui si trova l'immobile, l'efficienza energetica, la tipologia degli impianti, l'assenza di box auto, la presenza di cortile con possibilità di parcheggio. Per quanto riguarda l'attribuzione del valore unitario per ogni singolo appartamento, sono stati presi in considerazione il piano in cui si trova l'appartamento,



l'esposizione, la distribuzione interna degli spazi, il rapporto superficie calpestabile e superficie al lordo dei muri, il numero e la disposizione dei servizi igienici, la qualità delle finiture e lo stato generale di manutenzione. I dati raccolti evidenziano un prezzo medio per appartamenti della tipologia oggetto di valutazione da **620,00 a 850,00 €/m<sup>2</sup>**. Confrontando i dati così ottenuti con quelli già in possesso della scrivente, si è giunto, con conteggi a parte, ad attribuire al metro quadro, un valore unitario già depurato, che *esprime il valore unitario reale attuale di libero mercato per la piena proprietà* che per brevità di esposizione vengono riportati solo in parte nella presente relazione.

Il parametro tecnico utilizzato nella valutazione per le unità immobiliari di civile abitazione, è stato quello della **superficie utile lorda espressa in mq**, data dalla superficie dell'unità immobiliare al lordo dei muri interni e esterni, più la superficie lorda delle pertinenze a cui si applicano i coefficienti di riduzione consolidati per prassi ed ufficialmente utilizzati nelle stime.

- Superficie residenziale**, calcolata al 100% (tutta la superficie coperta, camere, cucina, corridoi, etc..., al lordo delle murature);
- Pertinenze a servizio indiretto:**
  - interne:** - fondi magazzini al 25% del valore unitario dell'immobile;
- Pertinenze a servizio diretto:**
  - esterne:** - terrazzi e balconi al 30 % del valore unitario dell'immobile;
  - interne:** - fondi, magazzini al 50%. del valore unitario dell'immobile.



## CONTEGGI DI STIMA – VALUTAZIONE

Il valore di mercato dell'immobile si ottiene moltiplicando il valore unitario determinato per la relativa superficie commerciale equivalente. Il valore unitario per ogni singola unità abitativa è stato determinato tramite analisi eseguite separatamente, basate sui criteri riportati nel precedente capitolo. Nella valutazione dei singoli Lotti non è stata apportata alcuna decurtazione riguardo alla non immediata disponibilità degli immobili in esame, poiché la scadenza dei contratti di locazione è relativamente a breve. Inoltre, non si è tenuto conto delle disposizioni riportate nell'atto d'obbligo e delle richieste avanzate dalla Regione dell'Umbria.

### **Lotto n. 1 Appartamento piano T.**

**Comune di Perugia – Frazione Fontignano- via Siena. Sub 5**

**Valore unitario assunto è di 800 €/m<sup>2</sup>**

Superf. interna appartamento	mq 140,00x 100% = mqe	140,00
Superf. fondo-magazzino	mq 24,60 x 50% = mqe	12,30
	<b>totale = mqe</b>	<b>152,30</b>

valore immobile = € 800,00/mqe x 152,30 mqe = € 121.840,00

a cui vanno detratti euro 4.000,00 , costo stimato per realizzazione scala interna di collegamento soggiorno- magazzino

**VALORE REALE DELL'IMMOBILE**

€ 121.840,00 - € 4.000,00 = EURO 117.840,00 ARROTONDATO

AD EURO **118.000,00** ( DICONSI EURO CENTODICIOTTOMILA)

### **Lotto n. 2 Appartamento piano 1.**

**Comune di Perugia – Frazione Fontignano- via Siena. Sub 6**

**Valore unitario assunto è di 750 €/m<sup>2</sup>**

Superf. interna appartamento	mq 142,7 x 100% = mqe	142,70
Superf. fondo-magazzino	mq 15,40 x 25% = mqe	3,85



**totale = mqe 146,55**

valore immobile = € 750,00/mqe x 146,55 mqe = € 109,912,50 arrotondato  
a € 110.00,00

**VALORE REALE DELL'IMMOBILE**

**EURO 110.000,00** ( DICONSI EURO CENTODIECIMILA)

### **Lotto n. 3 Appartamento piano T.**

**Comune di Perugia – Frazione Fontignano- via Siena. Sub 7**

**Valore unitario assunto è di 820 €/m<sup>2</sup>**

Superf. interna appartamento	mq 74,00 x 100% = mqe	74,00
Superf. fondo-magazzino	mq 8,60 x 25% = mqe	2,15
	<b>totale = mqe</b>	<b>76,15</b>

valore immobile = € 820,00/mqe x 76,15 mqe = € 62.443,00 arrotondato  
a € 62.00,00

**VALORE REALE DELL'IMMOBILE**

**EURO 62.000,00** ( DICONSI EURO SESSANTADUEMILA)

### **Lotto n. 4 Appartamento piano T.**

**Comune di Perugia – Frazione Fontignano- via Siena. Sub 8**

**Valore unitario assunto è di 720 €/m<sup>2</sup>**

Superf. interna appartamento	mq 104,00 x 100% = mqe	104,00
Superf. fondo-magazzino	mq 7,00 x 25% = mqe	1,75
	<b>totale = mqe</b>	<b>105,75</b>

valore immobile € 720,00/mqe x 105,75 mqe = € 76.140,00 arrotondato ad euro  
76.000,00

**VALORE REALE DELL'IMMOBILE**

**EURO 76.000,00** ( DICONSI EURO SETTANTASEIMILA)

### **Lotto n. 5 Appartamento piano 1.**

**Comune di Perugia – Frazione Fontignano- via Siena. Sub 9**

**Valore unitario assunto è di 720 €/m<sup>2</sup>**

Superf. interna appartamento	mq 116,60 x 100% = mqe	116,60
Superf. fondo-magazzino	mq 6,50 x 25% = mqe	1,92
	<b>totale = mqe</b>	<b>118,52</b>



valore immobile = € 720,00/mq x 118,52 mq = € 85.334,40 arrotondato  
a € 85.000,00

**VALORE REALE DELL'IMMOBILE EURO 85.000,00** ( DICONSI EURO  
OTTANTACINQUEMILA)

### **Lotto n. 6 Appartamento piano 1.**

**Comune di Perugia – Frazione Fontignano- via Siena. Sub 10**

**Valore unitario assunto è di 720 €/m<sup>2</sup>**

Superf. interna appartamento	mq	102,00 x 100% = mq	102,00
Superf. fondo-magazzino	mq	11,90 x 50% = mq	5,95
		<b>totale = mq</b>	<b>107,95</b>

valore immobile = € 720,00/mq x 107,95 mq = € 77.724,00 arrotondato  
a € 78.000,00

**VALORE REALE DELL'IMMOBILE**  
**EURO 78.000,00** ( DICONSI EURO SETTANTOTTOMILA)

### **Lotto n. 7 Appartamento piano 2.**

**Comune di Perugia – Frazione Fontignano- via Siena. Sub 11**

**Valore unitario assunto è di 700 €/m<sup>2</sup>**

Superf. interna appartamento	mq	116,30 x 100% = mq	116,30
Superf. fondo-magazzino	mq	9,60 x 50% = mq	4,80
		<b>totale = mq</b>	<b>121,10</b>

valore immobile = € 700,00/mq x 121,10 mq = € 84.770,00  
a cui vanno detratti euro 4.000,00 costo stimato per pratica cambio destinazione  
d'uso.

**VALORE REALE DELL'IMMOBILE**  
€ 84.770,00 - € 4.000,00 = EURO 80.770,00 ARROTONDATO AD EURO **81.000,00**  
( DICONSI EURO OTTANTAUNOMILA)

### **Lotto n. 8 Appartamento piano 2.**

**Comune di Perugia – Frazione Fontignano- via Siena. Sub 12**

**Valore unitario assunto è di 680 €/m<sup>2</sup>**

Superf. interna appartamento	mq	102,00 x 100% = mq	102,00
Superf. fondo-magazzino	mq	9,60 x 25% = mq	4,80
		<b>totale = mq</b>	<b>106,80</b>

Giudice dott.ssa Sara Fioroni  
Perito dr Desantis Ferdinando

32





valore immobile = € 680,00/mqe x 106,80 mqe = € 72.624,00 arrotondato ad euro 73.000,00

**VALORE REALE DELL'IMMOBILE**

**EURO 73.000,00** (DICONSI EURO SETTANTATREMILA)

**Lotto n. 9 Appartamento piano T.-1.**

**Comune di Perugia – Frazione Fontignano- via Siena. Sub 14**

**Valore unitario assunto è di 850 €/m<sup>2</sup>**

Superf. interna appartamento	mq	137,50 x 100% = mqe	137,50
Superf. fondo-magazzino	mq	4,50 x 25% = mqe	1,12
Superf. balcone	mq	7,40 x 30% = mqe	2,22
		<b>totale = mqe</b>	<b>140,84</b>

valore immobile = € 850,00/mqe x 140,84 mqe = € 119.714,00 a cui vanno detratte euro 3.000,00 per costo regolarizzazione difformità evidenziate.

**VALORE REALE DELL'IMMOBILE**

€ 119.714,00 - € 3.000,00 = EURO 116.714,00 ARROTONDATO AD

**EURO 115.000,00** (DICONSI EURO CENTOQUINDICIMILA)

**8. VALUTAZIONE DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE**

**RIUNITO IN UN UNICO LOTTO**

Pur mantenendo una riserva sulla legittimità dell'applicazione dei dettami riportati nell'atto d'obbligo e sulle richieste avanzate dalla Regione dell'Umbria, nel presente capitolo si propone comunque una valutazione dei beni in questione, tenendo conto di queste richieste, anche se non completamente giustificate, come descritto nell'istanza datata 27/01/2024 (vedi all. A).

Pertanto applicando le condizioni sopra ricordate:

1. Non si potrà procedere alla vendita disgiunta dei vari appartamenti prima del termine dei 30 anni dalla conclusione dei lavori, avvenuta il



03 giugno 1999 con l'obbligo di mantenere fino a quella data la locazione ;

2. Si intenderà riconoscere e quindi corrispondere alla Regione dell'Umbria il ristoro vantato.

L'obbligo di vendere i beni processati in un unico lotto e di mantenere il vincolo della locazione fino alla scadenza del trentennio comporta il riconoscimento al possibile acquirente di un rendimento minimo pari al 5,5% del valore di acquisto.

Il valore della somma dei singoli canoni di affitto, che sostanzialmente va a costituire la redditualità dell'intero compendio è di euro 35.533,00.

Il valore dell'intero cespite immobiliare che garantisca una redditualità del 5,50% corrispondente a euro 35.533,00 è di **euro 643.000,00**.

A tale valore va detratto il ristoro vantato dalla Regione dell'Umbria da restituire in 15 anni a partire dal 2030. L'importo di euro 278.866,73 richiesto dalla Regione dell'Umbria è stato inizialmente calcolato per coprire il ristoro del finanziamento devoluto per le dieci unità immobiliari, incluso il sub 13. Tuttavia, come evidenziato nei capitoli precedenti, il sub 13 è stato alienato e nonostante le richieste specifiche inviate alla Regione, le indicazioni necessarie per come approcciare non sono state fornite. Pertanto, ritenendo improprio far gravare l'intero ristoro vantato dalla Regione solo sulle nove unità abitative oggetto di pignoramento, si è proceduto come segue: si è calcolata la percentuale del valore di vendita dell'immobile del sub 13 sul totale del valore di tutti e dieci i sub, e successivamente tale percentuale è stata decurtata dall'importo richiesto dalla Regione.



Valore totale stimato per i nove sub uguale ad euro 798.000,00;

Valore di vendita dell'immobile dub 13 uguale ad euro 185.000,00;

Totale dei due valori uguale ad euro 983.000,00;

Rapporto valore del sub 13 rispetto il totale =  $185.000,00 : 983.000,00 = 18,82\%$

Il ristoro da effettuare alla Regione dovuto dai i nove sub oggetto di valutazione risulterà uguale a =  $( 100\% - 18,82\% ) \times \text{euro } 278.866,73 = \text{euro } 226.383,69$ .

Pertanto il valore reale dell'intero compendio riunito un unico Lotto e assoggettato alle condizioni sopra esposte è di euro = euro 643.000,00 - euro 226.383,69 = euro 416.616,31 arrotondato ad **euro 416.000,00** .

## 9. CONCLUSIONI

Concludendo si può rispondere come segue ai quesiti posti del S.G.E.:

1. La certificazione ipocatastale prodotta in atti risulta completa e regolare.
2. Dal confronto degli elaborati grafici sia catastali che in allegato ai permessi di costruzione rilasciati dal Comune di Perugia con lo stato di fatto riscontrato al momento della perizia non sono emerse discordanze di rilievo.
3. Per quanto riguarda il criterio di stima adottato: la stima è stata eseguita **con procedimento sintetico comparativo**, scegliendo per la comparazione i parametri più in uso nella zona per beni simili.



- 4. Si lascia al giudizio della S.V.I. la decisione su come procedere alla vendita dei beni, valutando se attendere o meno il decorrere del trentennio, se suddividere la vendita in un unico lotto o in nove lotti, e se applicare o meno, e in che modo, il ristoro verso la Regione.**

E' stata inviata copia della medesima al debitore e al creditore procedente.

Tanto si doveva riferire in ossequio all'incarico ricevuto.

Foligno, 28 marzo 2024

Il C.T.U.

dott. agr. Ferdinando Desantis



Si allegano i seguenti documenti:

- all. A richiesta chiarimenti
  - all. 1 conc. edilizia 417-96
  - all. 2 variante del 1999 con planimetrie
  - all. 3 agibilità
  - all. 4 elenco subalterni elaborato planimetrico
  - all. 5 planimetrie riunite
  - all. 6 planim. sub 14 piano primo stato attuale
  - all. 7 visure
  - all. 8 Delibera Cons. Com. n. 86 del 09-06-1997
- 
- foto scelte
- 

