

TRIBUNALE DI PERUGIA

sezione civile

Esecuzione immobiliare R.G.E n. 222/2022

Giudice dell' esecuzione immobiliare Dott.ssa OMISSIS

Promossa da

OMISSIS

Contro

OMISSIS

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

Tribunale civile di Perugia

Esecuzione immobiliare R.G. Es. n. 222/2022

Giudice Dott.ressa OMISSIS

Promossa da OMISSIS

Perizia tecnico estimativa

INDICE

1 - NOMINA

2 - OSSERVAZIONI PRELIMINARI

3 - OBBLIGHI PRELIMINARI DELLO STIMATORE

4 – INDICAZIONE DELLA QUOTA SOGGETTA AD ESECUZIONE

5 - DESCRIZIONE ANALITICA E CATASTALE DELL' IMMOBILE

6 - PROVENIENZA

7 - CONFORMITA' EDILIZIA

8 - PREGIUDIZIEVOLI

9 – CONSISTENZA

10 - CONFINI

11 - STATO DI POSSESSO DEL BENE

12 - ONERI CONDOMINIALI

13 - VALUTAZIONE E CONCLUSIONI

-1- NOMINA

Il Giudice Dott.ressa OMISSIS ha nominato lo scrivente OMISSIS, che ha giurato in data 20 Aprile 2023, per la stima dei beni oggetto di esecuzione immobiliare.

-2- OSSERVAZIONI PRELIMINARI

La documentazione dell' ex. Art. 567, comma 2 c.p.c. prodotta dalla parte procedente è completa.

-3- OBBLIGHI PRELIMINARI DELLO STIMATORE

In data 22 Maggio 2023 ore 14:15 è stato effettuato il primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima di seguito in perizia denominati Lotto 2 dando inizio alle opere peritali.

In data 19 Giugno 2023 ore 9:30 è stato effettuato il secondo sopralluogo e sono state effettuate le operazioni peritali di rilievo dello stato di fatto degli immobili denominati Lotto 2.

In data 17 Luglio 2023 ore 14:30 è stato effettuato il terzo sopralluogo e sono state effettuate le operazioni peritali di rilievo dello stato di fatto degli immobili denominati Lotto 1.

-4- INDICAZIONE DELLA QUOTA SOGGETTA AD ESECUZIONE

E' soggetto ad esecuzione immobiliare il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 sugli immobili di seguito indicati come Lotto 1.

E' soggetto ad esecuzione immobiliare il diritto di piena proprietà per la quota di 19/48 sugli immobili di seguito indicati come Lotto 2.

Si ritiene sia Lotto 1 sia Lotto 2 non siano comodamente divisibili e se ne è tenuto conto nelle successive considerazioni e valutazioni per la stima finale.

-5- DESCRIZIONE ANALITICA E CATASTALE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Lotto 1 – Villa - individuata al Foglio 30 part. 338 Catasto dei Fabbricati del Comune di Corciano (PG).

Descrizione analitica del Lotto 1 – Villa disposta su due piani, piano terra, piano primo sottotetto

Il Lotto 1 e' costituito da una villetta disposta su due piani, piano terra e piano primo sottotetto e piccola corte esterna.

L'edificio si trova nel Comune di Corciano (PG), in zona collinare denominata Colle della Trinità, in Via Belvedere n.8. La villetta ha struttura portante in cemento armato; per la maggior parte del fabbricato le tinteggiature esterne non sono state realizzate. Le finestre sono in legno, il manto di copertura in coppi.

Il bene oggetto di stima e' costituito a piano terra da un soggiorno, una sala pranzo, una cucina, una camera, due ripostigli, una camera guardaroba, un bagno e un disimpegno; esternamente davanti all'ingresso a piano terra è presente un portico con colonne in cemento armato. Il piano sottotetto al quale si accede mediante una scala interna è costituito da un disimpegno, due locali soffitta, un bagno e un balcone.

Internamente i locali hanno pavimento per la maggior parte in parquet.

L'altezza interna utile al piano terra e' compresa fra 2,70 metri e 2,78 metri.

L'altezza interna utile al piano primo sottotetto e' compresa fra 1,35 metri e 2,58 metri.

E' presente impianto di riscaldamento con termosifoni, impianto elettrico, di illuminazione e idrico.

Lo stato di conservazione del fabbricato è buono anche se principalmente si rileva che sono presenti macchie di infiltrazioni in bagno al piano terra e al livello superiore il parapetto del balcone ha

l'intonaco disgregato.

LOTTO 2

Lotto 2 – Villa con terreno adiacente - individuati rispettivamente al Foglio 248 part. 6126 Sub.2,3,4,5,6 Catasto dei Fabbricati del Comune di Perugia (PG) e al Foglio 248 part. 735 Catasto dei Terreni del Comune di Perugia (PG).

Descrizione analitica del Lotto 2 – Villa disposta su tre piani, piano seminterrato sottostrada, piano terra, piano primo sottotetto con terreno adiacente

Il Lotto 1 e' costituito da una villetta disposta su tre piani, piano seminterrato, piano terra e piano primo sottotetto e da un terreno adiacente.

L'edificio si trova nel Comune di Perugia (PG), in Via Colle della Lombarda n.19-21.

Il fabbricato esternamente è in parte tinteggiato di colore chiaro, in parte rivestito con mattoni in alcune zone, con pietra in altre. Le finestre sono in legno, il manto di copertura in coppi.

Il bene oggetto di stima e' costituito a piano seminterrato sottostrada da due locali cantina, due locali fondo, tre disimpegni, un ripostiglio, un bagno, due locali garage.

A piano terra si trovano tre camere, due bagni, due disimpegni, una cucina, una sala pranzo, un soggiorno, due terrazze e un portico di ingresso.

Al piano primo sottotetto si trovano due locali soffitta, un bagno, e tre locali sottotetto.

Al centro del fabbricato si trova una scala di collegamento dei diversi piani.

Internamente i locali hanno pavimento in ceramica.

L'altezza interna utile al piano seminterrato sottostrada e' compresa fra 2,30 metri e 2,48 metri.

L'altezza interna utile al piano terra e' compresa fra 2,70 metri e 2,73 metri.

L'altezza interna utile al piano primo sottotetto e' compresa fra 0,10 metri e 2,95 metri.

E' presente impianto di riscaldamento con termosifoni, impianto elettrico, di illuminazione e idrico.

Lo stato di conservazione del fabbricato è buono anche se principalmente si rileva che sono presenti macchie di infiltrazioni in bagno al piano terra.

Il terreno circostante contiene alcuni piccoli locali utilizzati per la rimessa degli attrezzi.

DATI ANALITICI DEI DIVERSI LOCALI

Lotto 1	Locale	Superficie netta	Coefficiente	Superficie lorda	Superficie commerciale	Esposizione
<u>Piano terra</u>						
	Cucina	6.5	1.0	8.4	8.4	NE
	Pranzo	9.7	1.0	12.1	12.1	SE
	Ripostiglio	4.2	1.0	5.4	5.4	NE
	Guardaroba	8.7	1.0	9.9	9.9	N
	Camera	9.6	1.0	12.4	12.4	NEO
	Disimpegno	3.1	1.0	3.3	3.3	-
	Soggiorno	45.5	1.0	52.5	52.5	SEO
	Bagno 1	6.5	1.0	9.1	9.1	NSO
	Portico	46.4	0.3	25.0	7.5	O
			0.1	21.9	2.2	
	Scala	6.6	1.0	6.6	6.6	-
<u>Piano primo sottotetto</u>						
	Soffitta 1	19.6	0.5	24.0	12.0	NE
	Disimpegno	9.7	1.0	12.5	12.5	O
	Bagno 2	9.9	1.0	11.0	11.0	SE
	Soffitta 2	14.7	0.5	17.8	8.9	SO
	Balcone	4.4	0.30	4.8	1.4	O

Lotto 2	Locale	Superficie netta	Coefficiente	Superficie lorda	Superficie commerciale	Esposizione
Piano seminterrato						
	Bagno 1	5.2	1.0	8.0	8.0	NO
	Ripostiglio	4.2	1.0	6.6	6.6	O
	Disimpegno 3	3.9	1.0	4.6	4.6	-
	Cantina 1	22.2	0.5	26.4	13.2	N
	Cantina 2	20.9	0.5	26.5	13.3	NE
	Garage 1	34.3	0.5	39.5	19.8	NO
	Garage 2	36.4	0.5	43.1	21.6	O
	Disimpegno 1	6.1	1.0	7.6	7.6	-
	Disimpegno 2	3.0	1.0	3.7	3.7	-
	Fondo 2	21.2	0.5	25.5	12.8	E
	Scala	10.7	1.0	12.9	12.9	-
	C.T.	7.5	0.5	9.9	5.0	S
	Fondo 1	27.0	0.5	31.5	15.8	SE
Piano terra						
	Portico 1	7.7	0.3	8.7	2.6	NO
	Bagno 3	4.2	1.0	6.0	6.0	N
	Camera 3	12.4	1.0	14.5	14.5	N
	Camera 2	16.9	1.0	20.8	20.8	NE
	Disimpegno 5	13.0	1.0	15.5	15.5	O
	Bagno 2	5.7	1.0	6.9	6.9	E
	Cucina	7.0	1.0	10.3	10.3	NO
	Tinello	18.7	1.0	21.8	21.8	N
	Disimpegno 4	7.9	1.0	8.7	8.7	-
	Portico 2	9.9	0.3	12.2	3.7	S
	Camera 1	21.1	1.0	25.2	25.2	SE
	Soggiorno	36.4	1.0	42.6	42.6	SO
	Balcone	17.0	0.3	17.0	5.1	S
	Terrazza	38.8	0.30	25.0	7.5	S
			0.1	13.8	1.4	S
Piano primo sottotetto						
	Soffitta 1	17.0	0.5	19.7	9.9	O
	Bagno 4	8.1	1.0	9.5	9.5	E
	Soffitta 2	21.9	0.5	27.0	13.5	SEO

L'unità di misura è il metro quadro.

-6- PROVENIENZA

Nel ventennio la quota di piena proprietà pari a $\frac{1}{2}$ relativamente al Lotto 1 e' pervenuta all'esecutato OMISSIS nato a Perugia (PG) il 16/6/1970 da OMISSIS nata a Perugia (PG) il 23/4/1966 per successione causa morte Perugia Registro Particolare n.7767 Registro Generale n.10243 Trascrizione del 21/5/2014 repertorio 3459/9990 del 24/12/2013. Altri proprietari nel ventennio sono stati: OMISSIS nato a Perugia il 30/5/1989. OMISSIS e' attualmente comproprietario con la quota pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà e ha ricevuto tale proprietà con lo stesso atto (da OMISSIS nata a Perugia (PG) il 23/4/1966 per successione causa morte Perugia Registro Particolare n.7767 Registro Generale n.10243 trascrizione del 21/5/2014 repertorio 3459/9990 del 24/12/2013).

Nel ventennio la quota di piena proprietà pari a $\frac{19}{48}$ relativamente al Lotto 2 e' pervenuta all'esecutato OMISSIS nato a Perugia (PG) il 16/6/1970 da OMISSIS nata a Spello (PG) il 31/1/1921 per successione causa morte Perugia Registro Particolare n.177 Registro Generale n.217 Trascrizione del 7/1/2020 Repertorio 391401/88888 del 30/12/2019, da OMISSIS nato a Bastia Umbra il 7/11/1943 per successione causa morte Perugia Registro Particolare n.18559 Registro Generale n.30386 trascrizione del 17/11/2010. Altri proprietari nel ventennio sono stati OMISSIS nata a Perugia il 31/5/1975, OMISSIS nata a Perugia il 10/4/1932. Attuale comproprietaria per la quota di $\frac{29}{48}$ di piena proprietà sul Lotto 2 e' OMISSIS nata a

Perugia il 31/5/1975. OMISSIS pervenne a tale porzione di proprietà da : OMISSIS nata a Spello (PG) il 31/1/1921 per successione causa morte Perugia Registro Particolare n.177 Registro Generale n.217 trascrizione del 7/1/2020 repertorio 391401/88888 del 30/12/2019, da OMISSIS nato a Bastia Umbra il 7/11/1943 per successione causa morte Perugia Registro Particolare n.18559 Registro Generale n.30386 trascrizione del 17/11/2010 e da OMISSIS per compravendita trascrizione del 28/11/2013 Registro Particolare 18705 Registro Generale 27235 Repertorio 24672/14907.

-7- CONFORMITA' EDILIZIA E DESTINAZIONE URBANISTICA

Da quanto rilevato da consulenza tecnica e accesso atti effettuati presso gli Uffici Pubblici del Comune di Corciano il Lotto 1 è stato costruito con Concessione Edilizia Prot.4753 Pratica n.7727/bis data 4 maggio 1993. Dalla ricerca fra i documenti conservati presso gli Uffici anzidetti per il Lotto 1 non è stato rinvenuto alcun certificato di agibilità.

Da quanto rilevato da consulenza tecnica e accesso atti effettuati presso gli Uffici Pubblici del Comune di Perugia il Lotto 2 è stato costruito con Concessione Edilizia n.998 Prot.19261 data 31 Agosto 1971, Concessione Edilizia in variante n.197 Prot.38488 data 19 Febbraio 1973 e con Permesso a costruire a sanatoria n.539 del 3 Settembre 2012.

Dalla ricerca fra i documenti conservati presso gli Uffici anzidetti per il Lotto 2 è stato rinvenuto il certificato di agibilità Prot.12953 del 2 Aprile 1973 e il certificato di agibilità n.584 del 9 Dicembre 2013.

Il bene Lotto 1 risulta all'interno del Piano Regolatore Parte Strutturale del Comune di Corciano in zona 'Insediamenti esistenti che non rivestono carattere storico' e in zona Bs 'Aree di completamento in ambito collinare' nella Parte Operativa dello stesso.

Il bene Lotto 2 risulta all'interno del Piano Regolatore del Comune di Perugia in zona B1 'Zona di completamento' Art.118 del TUNA.

-8- PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio per quanto riguarda il Lotto 1 si riportano le iscrizioni e trascrizioni relative ai proprietari attuali sugli immobili:

-Iscrizione del 6/11/2018 Registro Particolare 3992 Registro Generale 26979 Pubblico Ufficiale Tribunale di Perugia Repertorio 1371/2018 del 25/07/2018 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

-Iscrizione del 26/2/2019 Registro Particolare 618 Registro Generale 4905 Pubblico Ufficiale Tribunale di Perugia Repertorio 3047/2016 del 2/08/2016 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

-Iscrizione del 27/9/2019 Registro Particolare 3298 Registro Generale 23603 Pubblico Ufficiale Agenzia delle entrate riscossione Repertorio 2999/8019 del 27/09/2019 Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione

-Trascrizione del 22/7/2021 Registro Particolare 14722 Registro Generale 19962 Pubblico Ufficiale Unep- Corte di Appello repertorio 2101 del 22/6/2021 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

-Iscrizione del 5/8/2022 Registro Particolare 3375 Registro Generale 24022 Pubblico Ufficiale Tribunale di Perugia Repertorio 2055/2022 del 28/06/2022 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

-Trascrizione del 12/12/2022 Registro Particolare 26112 Registro Generale 36809 Pubblico Ufficiale Unep- Corte di Appello di Perugia repertorio 4406 del 10/11/2022 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

Nel ventennio per quanto riguarda il Lotto 2 si riportano le iscrizioni e trascrizioni relative ai proprietari attuali sugli immobili:

-Trascrizione del 17/2010 Registro Particolare 18559 Registro Generale 30386 Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro Repertorio 1562/9990 del 2/7/2010 Atto per causa morte Certificato di denunciata successione

-Trascrizione del 28/11/2013 Registro Particolare 18705 Registro Generale 27235 Pubblico Ufficiale OMISSIS Repertorio 24672/14907 del 21/11/2013 Atto tra vivi – Compravendita

-Trascrizione del 28/11/2013 Registro Particolare 18706 Registro Generale 27236 Pubblico Ufficiale OMISSIS Repertorio 24672/14907 del 21/11/2013 Atto per causa morte Accettazione tacita eredità

-Iscrizione del 6/11/2018 Registro Particolare 3992 Registro Generale 26979 Pubblico Ufficiale Tribunale di Perugia Repertorio 1371/2018 del 25/07/2018 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

-Iscrizione del 26/2/2019 Registro Particolare 618 Registro Generale 4905 Pubblico Ufficiale Tribunale di Perugia Repertorio 3047/2016 del 2/08/2016 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

-Iscrizione del 27/9/2019 Registro Particolare 3298 Registro Generale 23603 Pubblico Ufficiale Agenzia delle entrate riscossione Repertorio 2999/8019 del 27/09/2019 Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione

-Trascrizione del 7/1/2020 Registro Particolare 177 Registro Generale 217 Pubblico Ufficiale Perugia Atti Pubbl.Succ.Rim.Iva Repertorio 391401/88888 del 30/12/2019 Atto per causa morte Certificato di denunciata successione

-9- CONSISTENZA

L'area commerciale totale per il Lotto 1 risulta essere pari a 175,2 mq.

L'area commerciale totale per il Lotto 2 risulta essere pari a 370,0 mq.

-10- CONFINI

Il Lotto 1 confina a NordEst con Part.337, a SudEst con Part.1485, a SudOvest con Part.278 al Catasto Terreni Comune di Corciano.

Il Lotto 2 confina a NordEst con Part.5884, a SudEst con Part.828-371-829, a SudOvest con Part.1053 , a NordOvest con Part.6016 al Catasto Terreni Comune di Perugia.

-11- STATO DEL POSSESSO DEL BENE

Al momento del sopralluogo sia per il Lotto 1 che per il Lotto 2 non sono stati presentati contratti di locazioni opponibili.

-12- ONERI CONDOMINIALI

Sia per il Lotto 1 che per il Lotto 2 non risultano essere vigenti allo stato attuale oneri condominiali.

-13 VALUTAZIONE E CONCLUSIONI

Il compito dell' estimatore si concretizza in una supposizione teorica determinata dalla pluralità di dati sintetici e/o analitici relativi all' immobile e relazionati in parte nelle precedenti pagine.

La risultanza di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica l'entità che l'estimatore presuma possa realizzarsi con la maggiore probabilità.

La stima è altresì legata al preciso momento storico in cui viene realizzata.

Si fa inoltre riferimento come indicato dalle normative attuali ai valori medi di compravendita forniti da fonti attendibili quali Agenzia delle Entrate, Camera di Commercio, Borsini Immobiliari e Agenzie Immobiliari.

In conclusione, si è tenuto buona nota di quanto rilevato durante il sopralluogo, del contesto in cui è ubicato il bene e di tutte le condizioni anche non specificate che per norma e tecnica estimativa concorrono alla determinazione del valore (ubicazione, servizi di quartiere, viabilità, destinazione, dimensioni, stato di conservazione e finiture, eventuali costi di regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale, etc.), si ritiene equo adottare per gli immobili oggetto di stima i seguenti valori:

Lotto 1 — Villa – Quota di piena proprietà pari a 1/2

Per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 su villa, si assume un valore medio di 1200,00 €/mq che moltiplicati per la superficie commerciale di mq 175,2 determina un valore del bene pari a :

€ 210240,00 € (euro duecentodiecimiladuecentoquaranta/00).

Per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 su villa, si assume un valore medio di 550,00 €/mq che moltiplicati per la superficie commerciale di mq 175,2 determina un valore per tale quota di proprietà pari a :

€ 96360,00 € (euro novantaseimilatrecentosessanta/00).

Lotto 2 — Villa con terreno adiacente – Quota di piena proprietà pari a 19/48

Per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 su villa con terreno adiacente, si assume un valore medio di 1300,00 €/mq che moltiplicati per la superficie commerciale di mq 370,0 determina un valore del bene pari a :

€ 481000,00 € (euro quattrocentoottantunomila/00).

Per il diritto di piena proprietà per la quota di 19/48 su villa, si assume un valore medio di 450,00 €/mq che moltiplicati per la superficie commerciale di mq 370,0 determina un valore

Per tale quota di proprietà pari a :

€ 166500,00 € (euro centosessantaseimilacinquecento/00).

Con quanto sopra si ritiene di aver compiutamente assolto all'incarico ricevuto.

Perugia, lì 26/8/2023

Il Consulente Tecnico
OMISSIS