

**TRIBUNALE DI PERUGIA**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Proc. 18/2024 R.G. Es.Imm.

Promossa da

-

\*\*\*\*\*

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni

**dott.ssa Sara FIORONI**

Io scrivente con ordinanza del 28.03.2024 è stato nominato C.T.U.  
nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto con incarico di rispondere,  
con relazione scritta, al seguente quesito (all. n. 1) :

***“Provveda il CTU:***

- 1) all’esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all’identificazione catastale dell’immobile, evidenziando l’eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati***



*indicati nell'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39), acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendolo ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*

*2) ad una sommatoria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi delle parti comuni, identificando ciascun immobile con la lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;*

*3) a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata;*

*4) ad individuare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è*



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

*5) ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione delle casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso – oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione – vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico-edilizie, difformità catastali);*

*6) a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:*

*a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*

*b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*



*c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi*

*due anni anteriori alla data della perizia;*

*d. eventuali spese in corso;*

*7) ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando*

*ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data,*

*notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche*

*sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore*

*precedente;*

*8) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché*

*dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa*

*acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione*

*urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di*

*opere abusive, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi*

*nn. 47/85 e 724/94 e i relativi costi, assumendo le opportune*

*informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;*

*9) ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di*

*disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo,*

*procedere alla formazione di uno o più lotti identificando i nuovi*

*confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove*

*necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla*

*relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio*

*Tecnico Erariale;*

*10) a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un*

*paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato*



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

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

**12) che risulti l’informazione sull’importo annuo delle spese di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su**



*eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni  
anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti  
giudiziari relativi al bene pignorato.*

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

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



*separati in favore della procura; a predisporre, qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria:*

*15) ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;*

*16) a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica ed di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione Al GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso;*

*17) riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;*

*18) a formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di*



*impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo  
altresì alla notifica alle parti”.*

\*\*\*\*\*

### OPERAZIONI DEL CONSULENTE

- **in data 03.04.2024**

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

- **in data 24.04.2024**

Lo scrivente comunicava al precedente, all’esecutato ed al Custode  
Giudiziario la data dell’inizio operazioni peritali per il giorno martedì 7  
maggio 2024 alle ore 14,30 sul luogo (all. n. 3);

- **in data 07.05.2024**

Lo scrivente, unitamente al delegato dell’IVG [REDACTED], si recava  
presso l’immobile oggetto di esecuzione in località Palazzo di Assisi via  
Elpidio Petrigiani, non avendo accesso all’interno dell’immobile in quanto  
nessuno presente; in tale circostanza il CTU, individuato i bene oggetto di  
valutazione, lasciava all’interno della cassetta postale dell’esecutato avviso  
con il quale comunicava che se entro 10 giorni non fosse stato contattato  
dalla stessa per poter prendere visione dell’immobile si sarebbe avvalso  
dell’ausilio dei Carabinieri (all. n. 4);

- **in data 23.05.2024**

Lo scrivente, dopo essere stato contattato dall’esecutato [REDACTED]  
[REDACTED] comunicava alle parti il proseguo delle operazioni peritale per il  
giorno lunedì 28 maggio alle ore 15,50 sul luogo (all. n. 5);

- **in data 07.06.2022**





lo scrivente proseguiva le operazioni peritali presso i beni oggetto di pignoramento siti nel comune di Assisi località Palazzi via Petrignani alla presenza dell'esecutato [REDACTED] e del [REDACTED] quale incaricato di IVG di Perugia – nominato custode giudiziario del bene – dando lettura del testo del quesito; seguiva una prima ricognizione dell'appartamento sulla base della documentazione allegata al fascicolo dell'esecuzione (atto di pignoramento) e della documentazione catastale preventivamente acquisita con ripresa di ampia documentazione fotografica (all. n. 6);

**- in date successive**

Lo scrivente completava le necessarie indagini presso l'Agenzia del Territorio di Perugia per acquisire la documentazione catastale degli immobili oggetto di valutazione e quindi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari per aggiornamento delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile cui seguivano accertamenti di verifica della documentazione urbanistica presso il comune di Assisi.

\*\*

Tutto ciò premesso in esito quindi ad un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati;  
eseguite le necessarie indagini estimative per conoscere il reale valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento;  
eseguite visure catastali per la verifica delle intestazioni nei RR II con richiesta e ritiro della documentazione occorrente oltre che per aggiornamento delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni;



elaborati i dati tecnici reperiti in loco unitamente a quelli emersi dalla documentazione reperita presso l’Agenzia del Territorio di Perugia e quindi sulla base della documentazione messa a disposizione dall’esecutato per la parte urbanistica;

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

## **CONSULENZA TECNICA**

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

**1) PREMESSA**

**2) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

**3) PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE**

**4) RILIEVO DEI CARICHI PENDENTI**

**5) STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI**

**6) CONCLUSIONI**

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

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

### **PREMESSA**

Forma oggetto della presente C.T.U., come disposto dalla S.V. Ill.ma nei precisi termini del quesito formulato, l’individuazione, descrizione e valutazione dei beni immobili di cui all’atto di Pignoramento Immobiliare a firma dell’Avv. [REDACTED] (all. n. 7) del 27.12.2023 a favore di:

- [REDACTED]



ed a carico del signor

- [REDACTED]

- [REDACTED]

**gravante per la quota di 1/2 ciascuno con regime di comunione dei beni**

**e quindi per la quota di piena proprietà sui seguenti immobili:**

“ ...

- Piena proprietà per 1/1 del [REDACTED] e Piena

proprietà per 1/1 [REDACTED], in regime di

comunione legale: *magazzini e locali di deposito in Comune di Assisi,*

*censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 50, part. 1091, sub, 27*

*categoria C/2, mq 28;*

- Piena proprietà per 1/1 del [REDACTED] e Piena

proprietà per 1/1 della [REDACTED], in regime di

comunione legale: *abitazione di tipo civile in Comune di Assisi,*

*censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 50, part. 1091, sub, 17,*

*categoria A/2, vani 5, immobile graffato gruppo n. 1;*

- Piena proprietà per 1/1 del [REDACTED] e Piena

proprietà per 1/1 della [REDACTED], in regime di

comunione legale: *abitazione di tipo civile in Comune di Assisi,*

*censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 50, part. 1092, sub. 17,*

*categoria A/2, vani S, immobile graffato gruppo n. I;*

.....”

\*\*\*

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



### **DATI CATASTALI**

i beni pignorati nei registri immobiliari risultano correttamente e regolarmente intestati e sono censiti in C.F. del Comune di Assisi:

a) **appartamento e resede esterno** (all. n. 8; n. 9; n. 10, n. 11)

➤ **foglio n. 50**

○ **part.lla n. 1091; sub. 17; graffata con la part.lla n. 1092; Frazione**

*Palazzo snc; P.T; Cat. A/2; cl. 3; vani 5; sup. cat. totale mq. 99; escluse*

*aree scoperte mq. 84; rendita €. 619,75;*

b) **magazzino** (all. n. 8; n. 9; n. 12, n. 13)

- **foglio n. 50**

○ **part.lla n. 1091 sub 27; Frazione Palazzo snc; P.SI; Cat. C/2; cl. 2;**

*cons. mq. 28; sup. cat. totale mq. 31; rendita €. 1535,93;*

c) **il resede esterno (particella censita unitamente all'unità**

**immobiliare di cui sopra sub. 17) in CT è censito in detto comune**

al (all. n. 8; n. 9; n. 14)

- **foglio n. 50**

○ **part.lla n. 1092; ente urbano; ha. 0.02.13; senza rendita;**

disposizione interna dei locali pressoché conforme a quanto riportato nella

planimetria catastale;

\*\*

### **DESCRIZIONE**

lo scrivente, come richiesto dal quesito, andrà in primo luogo a descrivere

brevemente le caratteristiche dei beni pignorati rappresentati, come detto,

da:



- **Appartamento al piano terra con giardino/orto posto in comune**

**di Assisi località Palazzo via Elpidio Petrignani n. 2**

- **Garage (catastalmente magazzino) al piano interrato**

**dell'edificio comune di Assisi località Palazzo via Elpidio**

**Petrignani n. 2**

Unità abitativa disposta al piano terra di edificio condominiale di maggior

consistenza edificato nella seconda metà della prima decade dell'anno 2000

a breve distanza dal centro della frazione di Palazzo d'Assisi, in zona

caratterizzata da recente espansione e sviluppo demografico di "tipo

residenziale" (all. n. 15 – n. 16) all'interno di comprensorio di facile

individuazione e comodo accesso a mezzo di pubbliche strade presentando

comodo collegamento con l'uscita di Bastia Umbra della strada a grande

scorrimento a quattro corsie SS75 Perugia – Foligno (uscita di Bastia

Umbra dista circa km. 5,000).

Il fabbricato, del quale l'appartamento fa parte, presenta struttura in csa,

tamponature in muratura caratterizzata da paramento esterno mattoncino

f.a.v. ed intonaco tinggiato nelle parti rientranti dei terrazzi, solai in piano

ed inclinati del tetto in latero-cemento, copertura in laterizi;

\*

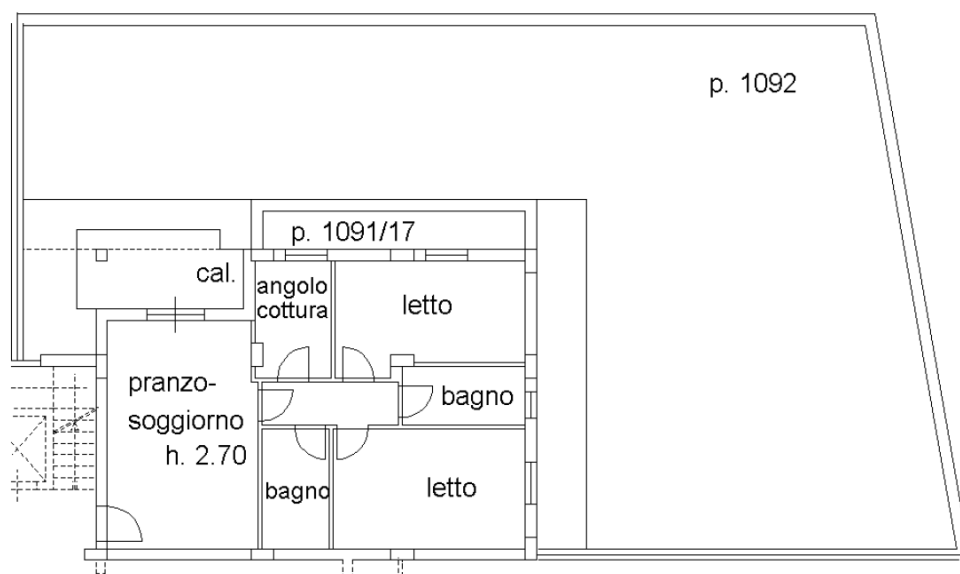
Si accede all'appartamento al civico n. 2 di via Elpidio Petrignani

dall'androne al piano terra della scala condominiale (secondo portoncino

nel lato destro) che immette all'interno dell'unità abitativa così composta

(all. n. 11) (foto dalla n. 1 alla n. 34):





- **soggiorno/pranzo**, entrando, illuminato da ampia porta-finestra di accesso al piccolo portico esterno in collegamento diretto con il giardino/orto di pertinenza dell'appartamento;
- **disimpegno**, privo di illuminazione che disimpegna, nel lato sinistro:
- **angolo cottura**, con finestra,
- **camera da letto singola** con finestra;
- **bagno**, nella parte terminale del disimpegno, normalmente accessoriato, con doccia e finestra;
- **camera da letto matrimoniale** con finestra;
- **ripostiglio** (locale indicato in planimetria catastale come bagno in quanto si rileva predisposizione per la realizzazione di un secondo bagno – presenti gli impianti ma non sanitari, rubinetteria ed accessori), privo di illuminazione naturale;

E' di pertinenza dell'appartamento:

- **corte esterna** rappresentata da piccola rata di terreno della



superficie catastale di mq. 213 attualmente con destinazione a giardino/orto con presenti alcune piante da frutto recintata nei confini; nel prospetto lato strada si rileva presenza di un cancello carrabile;

**- magazzino – in effetti utilizzato e con caratteristiche di garage**

(all. n. 13 - foto n. 20 e n. 22)



al piano interrato dell'edificio con accesso diretto dalla corsia condominiale dei garage a mezzo di ampia apertura con infisso in metallo del tipo "basculante" ad apertura manuale; all'interno del garage si rileva impianto elettrico fuori traccia e punto presa acqua, oltre a finestra del tipo "a bocca di lupo"; locale caratterizzato dalla presenza di alcune infiltrazioni nel solaio e nella parete controterra;

Il tutto per una superficie "commerciale" dell'appartamento di circa mq.



85,00, oltre portico di circa mq. 10,00, corte esclusiva di catastali mq.

213,00 ed il magazzino/garage di circa mq. 30,00.

\*\*\*

Trattasi di una unità immobiliare con corte esclusiva e garage/magazzino

disposta al piano terra di edificio di recente edificazione, di maggior

consistenza insistente nelle immediate vicinanze della frazione di Palazzo

del comune di Assisi con accesso da via Elpidio Petrignani n. 2;

l'appartamento, per quanto accertato in sede di sopralluogo, è caratterizzato

da finiture da ritenere non modificate dalla data di costruzione (seconda

metà primo decennio dell'anno 2000) con presente pavimento in mattonelle

monocottura, pareti con intonaco e tinteggio, infissi di finestra in legno

lucidato con doppi vetri protetti da serrande esterne in pvc, portoncino

d'ingresso con serratura di sicurezza;

ordinaria dotazione di impianti con presente impianto elettrico sottotraccia,

impianto idrico e di riscaldamento autonomo con CT a metano in apposito

alloggio nel portico;

bagno normalmente accessoriato con parziale maiolicatura delle pareti con

piastrelle di rivestimento, doccia, sanitari e rubinetteria di ordinaria fattura;

il tutto in buono stato di manutenzione e conservazione con finiture,

condizioni e stato dei locali come meglio ed in dettaglio illustrato nella

documentazione fotografica allegata (foto dalla n. 1 alla n. 34).

\*\*\*

### **SITUAZIONE URBANISTICA**

L'edificio, del quale fanno parte l'appartamento ed il garage oggetto di





esecuzione, è stato costruito (come riportato nell'atto di provenienza) a seguito di rilascio delle seguenti autorizzazioni urbanistiche:

- Permesso di costruire prot. n. 77 del 26.01.2005 e successiva variante n. 195 del 31.03.2006;

per il complesso edilizio risulta essere stata presentata domanda di agibilità prot. n. 0037538/2006 del 01,09,2006.

Sulla base dei risultati delle verifiche e riscontri eseguiti in loco in relazione ai progetti approvati si rileva sostanziale conformità urbanistica e catastale dei beni.

\*\*\*\*

### **PROVENIENZA**

L'appartamento ed il garage oggetto di valutazione sono pervenuti all'esecutato per atto di acquisto a rogito del notaio Dott. Mario Briganti del 02 febbraio 2006 rep. n. 225.827 rac. n. 38889 (all. n. 17)

\*\*

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

L'appartamento risulta nella disponibilità dell'esecutato.

\*\*\*

### **SITUAZIONE CONDOMINIALE**

L'amministratore del condominio ha comunicato che alla data del presente elaborato non risultano quote condominiali scadute e non pagate (all. n. 18).

\*\*\*

## **CAPITOLO N. 3**



## PRINCIPI VALUTATIVI E VALUTAZIONE DEI BENI

Lo scrivente, come richiesto nei precisi termini del quesito formulato, andrà qui di seguito ad illustrare il procedimento di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in precedenza meglio individuati e descritti applicando un procedimento di stima sintetico comparativo per valori tipici ritenendo utilizzare, come parametro tecnico di riferimento la superficie “commerciale” espressa in metri quadrati in quanto parametro, a giudizio dello scrivente, che si ritiene essere il più adatto allo scopo ed al quesito ricevuto consentendo di esprimere giudizio di stima sulla base di riferimenti effettivamente oggettivi.

### a) Il criterio di stima

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

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



**b) Procedimenti e metodi di stima**

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

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

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

Ciò è stato agevole per i beni oggetto di stima in quanto per unità



immobiliari ad uso residenziali nella cittadina di Assisi e zone circostanti  
esiste mercato con presenza di scambi di beni simili e comunque  
paragonabili e confrontabili con quelli oggetto di stima e quindi con  
possibilità di reperire numerose ed attendibili informazioni circa il reale  
valore di mercato del bene.

In particolare nella valutazione dei beni lo scrivente ha tenuto conto di  
molteplici fattori – sia positivi che negativi – ritenuti influenti ai fini della  
determinazione del valore di mercato del fabbricato, tra i quali:

**1) fattori positivi**

- buona posizione in area urbanizzata residenziale, vicino ai centri di  
vita sociale ed a breve distanza dalla uscita di Bastia Umbra della  
strada a quattro corsie SS75 Perugia – Foligno;
- comodo accesso;
- presenza di resede/giardino esterno;
- comoda accessibilità a mezzo di viabilità ordinaria;
- corretta distribuzione degli spazi;
- dotazione di impianti e loro stato di manutenzione e conservazione  
nella norma;
- buone caratteristiche costruttive ed architettoniche del condominio;
- manutenzioni regolarmente eseguite;
- zona con presenza di servizi;
- etc.

**b) fattori negativi**

- appartamento disposto al piano terra;



- secondo bagno con predisposizione (interamente da realizzare);
- finiture di tipo corrente;
- presenza di infiltrazioni nel magazzino/garage;
- etc.

Per quanto concerne le fonti di informazioni e le indagini di mercato svolte per la raccolta dei dati necessari alla definizione dei prezzi storici unitari di beni paragonabili per posizione, giacitura, vocazione, ubicazione, stato di conservazione, destinazione, etc., agli immobili oggetto di stima, lo scrivente riferisce di aver eseguito particolari e personali approfondite indagini conoscitive sia presso studi notarili, qualificate agenzie ed agenti immobiliari, studi tecnici, mediatori, imprese edili, etc.

Successivamente i valori così reperiti sono stati confrontati e paragonati a valori certi riportati in documenti di trasferimento di immobili simili a quelli in esame ed in particolare ai valori indicati negli atti di mutuo ipotecario dei maggiori Istituti di Credito operanti sul territorio ed in particolare degli Istituti di Credito Fondiario, vendite di Enti Pubblici, Valori medi fondiari reperiti presso le Pubblicazioni dell'INEA oltre ad aver consultato il listino della Borsa Immobiliare della locale Camera di Commercio (listino immobili) ed infine quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del Territorio (valori OMI) (all. n. 19; n. 20), valori tabellari che seppur di massima risultano fornire indicazione dell'andamento attuale del mercato immobiliare.

In ultimo i dati così raccolti sono stati quindi, a seguito di ulteriore e scrupolosa indagine, selezionati in base alla realtà dei beni oggetto di stima



ed alle realtà storiche del momento di riferimento della presente valutazione al fine di giungere alla determinazione di valori certi ed attendibili cui basare il presente giudizio di stima sulla base delle aggiunte e/o detrazioni ai valori unitari in riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni ed in particolare nella determinazione del valore di stima del bene:

- ❖ si è tenuto conto dei costi di regolarizzazione urbanistica e catastale del locale magazzino di fatto utilizzato come garage (a carico dell'aggiudicatario se necessari);
- ❖ si è tenuto conto della dotazione e condizioni di funzionamento degli impianti (eventuali costi per revisione/messa a norma a carico dell'aggiudicatario);
- ❖ nel valore del cespite sono compresi tutti gli impianti fissi per destinazione;
- ❖ etc.

risultando in ultimo possibile definire i seguenti valori di stima :

<b>VALUTAZIONE IMMOBILI ES. IMM. N. 18/2024</b>									
n. ord	destinazione	Dati catastali					sup. (mq)	valore unitario (€/mq)	valore complessivo (€)
		fg.	part/sub	ubicazione	piano	cat.			
1	appartamento	50	1091/17	Frazione Palazzo	T	A/2	85,00	€ 1.200,00	€ 102.000,00
	portico						10,00	€ 200,00	€ 2.000,00
	giardino/orto	50	1092		T	ente urbano	213,00	€ 30,00	€ 6.390,00
2	garage/magazzino	50	1091/27	Frazione Palazzo	T	C/2	30,00	€ 600,00	€ 18.000,00
<b>VALORE COMPLESSIVO</b>								<b>€ 128.390,00</b>	

per un più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento in precedenza descritti di complessivi 128.000,00.

\*\*\*



## CAPITOLO N. 4

### VERIFICA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

A seguito di attente indagini ed ispezioni presso la Conservatoria dei RR II di Perugia la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia sui beni pignorati - con repertori aggiornati alla data del 20 novembre 2024 - risultano le iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli come meglio ed in dettaglio indicato nelle visure ipotecarie che in originale si allegano ed in dettaglio:

**a) appartamento** (fg. 50 - part. n. 1091 sub. n. 17 graffata con la part. n. 1092) (all. n. 21)

1) ANNOTAZIONE del 01/12/2006 - Registro Particolare 7415 Registro Generale 41029

Pubblico ufficiale BRIGANTI MARIO Repertorio 225493 del 24/10/2006

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2344 del 2004;

2) TRASCRIZIONE del 28/12/2006 - Registro Particolare 26245 Registro Generale 44299

Pubblico ufficiale BRIGANTI MARIO Repertorio 225827/38889 del 02/12/2006 ATTO

TRA VIVI - COMPRAVENDITA Presenza graffati;

3) ISCRIZIONE del 06/07/2022 - Registro Particolare 2837 Registro Generale 20405

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3898/8022

del 05/07/2022 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

4) TRASCRIZIONE del 30/01/2024 - Registro Particolare 2222 Registro Generale 2879

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C.D'APP. DI PERUGIA Repertorio 7

del 09/01/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO



*IMMOBILI Presenza graffiati*

5) ISCRIZIONE del 25/03/2024 - Registro Particolare 917 Registro Generale 8641

*Pubblico ufficiale BRIGANTI MARIO Repertorio 217078 del 18/03/2004 IPOTECA IN*

*RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A*

*GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2344*

*del 2004 Presenza graffiati*

**b) Magazzino/garage (fg. 50 - part. n. 1091 sub. n. 27 (all. n. 22)**

1) ANNOTAZIONE del 01/12/2006 - Registro Particolare 7415 Registro Generale 41029

*Pubblico ufficiale BRIGANTI MARIO Repertorio 225493 del 24/10/2006*

*ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di*

*riferimento: Iscrizione n. 2344 del 2004;*

2) TRASCRIZIONE del 28/12/2006 - Registro Particolare 26245 Registro Generale 44299

*Pubblico ufficiale BRIGANTI MARIO Repertorio 225827/38889 del 02/12/2006 ATTO*

*TRA VIVI - COMPRAVENDITA Presenza graffiati;*

3) ISCRIZIONE del 06/07/2022 - Registro Particolare 2837 Registro Generale 20405

*Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3898/8022*

*del 05/07/2022 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da*

*AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO*

4) TRASCRIZIONE del 30/01/2024 - Registro Particolare 2222 Registro Generale 2879

*Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C.D'APP. DI PERUGIA Repertorio 7*

*del 09/01/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO*

*IMMOBILI Presenza graffiati*

5) ISCRIZIONE del 25/03/2024 - Registro Particolare 917 Registro Generale 8641

*Pubblico ufficiale BRIGANTI MARIO Repertorio 217078 del 18/03/2004 IPOTECA IN*





*RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A*

*GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2344*

*del 2004 Presenza graffati*

\*\*\*

## **CAPITOLO N. 5**

### ***STUDIO E FORMAZIONE LOTTI***

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

rilevato che trattasi di un appartamento all'interno di un condominio posto a breve distanza dal centro della frazione di Palazzo del Comune di Assisi avente propria specifica autonomia funzionale in quanto progettato per ospitare unico nucleo familiare;

rilevato che eventuale frazionamento, oltre ad elevati costi sia per le autorizzazioni che per i lavori ed interventi necessari, determinerebbe formazione di beni sicuramente di minor valore ed appetibilità nel mercato;

rilevato che il garage/magazzino costituisce naturale pertinenza dell'appartamento;

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

#### **LOTTO UNICO**

**Diritti di piena proprietà (diritti del 100%) su appartamento con**



**giardino e garage** in Palazzo d'Assisi via Elpidio Petrignani n. 2 al piano terra di edificio condominiale di maggior consistenza edificato nella seconda metà della prima decade dell'anno 2000 soggiorno/pranzo, angolo cottura, camera matrimoniale, cameretta, bagno, ripostiglio, portico, piccolo resede esterno/giardino/orto ad uso privato, garage al piano interrato (in catasto magazzino); il tutto censito nel CF del comune di Assisi al **foglio n. 50; part.lla n. 1091; sub. 17; graffata con la part.lla n. 1092**; Frazione Palazzo snc; P.T; Cat. A/2; cl. 3; vani 5; sup. cat. totale mq. 99; escluse aree scoperte mq. 84; rendita €. 619,75; **part.lla n. 1091 sub 27**; Frazione Palazzo snc; P.S1; Cat. C/2; cl. 2; cons. mq. 28; sup. cat. totale mq. 31; rendita €. 1535,93; in CT è censito in detto comune al **foglio n. 50; part.lla n. 1092**; ente urbano; ha. 0.02.13; senza rendita; a confine con parti condominiali, strada pubblica, salvo altri;

**Valore del lotto per i diritti di piena proprietà €.** 128.000,00

\*\*\*

## **CAPITOLO N. 6**

### **CONCLUSIONI**

andremo in via definitiva a replicare che :

- 1) forma oggetto della presente esecuzione immobiliare n. 18/2024 la valutazione dei diritti di piena proprietà di appartamento con giardino e garage rispettivamente al piano terra e interrato di un edificio condominiale di maggior consistenza in Assisi Frazione Palazzo via Elpidio Petrignani n. 2;**
- 2) agli immobili oggetto di valutazione, effettuati i necessari rilievi in**



**loco per accertare consistenza, destinazione e caratteristiche dei  
beni sulla base dell'aspetto economico del valore di mercato con  
applicazione di metodo estimativo comparativo per confronto  
diretto, alla data odierna, è stato attribuito il più probabile valore di  
mercato di**

**€. 128.000,00**

**3) per la vendita al pubblico incanto, per le ragioni ed argomentazioni  
in precedenza esposte, si è ritenuto proporre la formazione di lotto  
unico, autonomo come meglio in precedenza formulato;**

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

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

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione al mandato ricevuto dalla  
S.V. Ill.ma, rimanendo a disposizione per chiarimenti, se necessari, e/o  
ulteriori incarichi.

Letto, confermato e sottoscritto in Perugia, li 22 novembre 2024

Il Tecnico Stimatore

**Geom. Mirco BACELLI**

*Allegati : documentazione fotografica da n. 1 a n. 34*

*documentazione allegata da n. 1 a n. 22*

