

---

# TRIBUNALE DI PERUGIA

III SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA

R.G. Es. N. 53/2023

Promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Elena Stramaccioni

## Elaborato Peritale

**Tecnico incaricato: Dott. Agr. Andrea Battaglini**

*iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi di Perugia al n. 685*

*iscritto all'albo dei CTU del Tribunale di Perugia al n. 1.329*

*Codice Fiscale: BTTNDR64A23G478K - Partita IVA: 03767320546*

Con Studio in Via Cesare Balbo n. 3 - 06121 Perugia

Telefono 075.33.159 - Fax 075.6975793 - Cellulare 348.96.93.155

E-mail: [battaglini@agronomiassociati.it](mailto:battaglini@agronomiassociati.it) - PEC: [a.battaglini@epap.conafpec.it](mailto:a.battaglini@epap.conafpec.it)

---

## PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Andrea Battaglini, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n. 685 ed all'Albo dei C.T.U./Periti del Tribunale di Perugia al n. 1.329, domiciliato per lo svolgimento dell'attività professionale in Perugia - Via Cesare Balbo 3, in data 29.06.2023 veniva nominato "Esperto" nel Procedimento in oggetto ed invitato a provvedere all'accettazione dell'incarico mediante atto telematico prestando giuramento di rito.

Assolte dette formalità, allo scrivente veniva posto il seguente quesito:

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

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

3. *Provveda quindi*

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

*pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per*

*l'emissione del decreto di trasferimento;*

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

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

*- ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; ... omissis ...*

*- ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento*

urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico-edilizie, difformità catastali);

- a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

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

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

c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

d. eventuali cause in corso;

- ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;

- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001,

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

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

- a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, ecc.) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);
- a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di

*eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

*- accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso delle condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti 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; Consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; Dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto;*

*- ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed*

iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

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

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

- riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);

- in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il

*deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; il mancato deposito nei termini originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e – in caso di particolare gravità – ai fini della revoca dell'incarico e della segnalazione al Presidente del tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori.*

#### **1. OPERAZIONI PERITALI**

Lo scrivente, previo esame degli atti del procedimento per verificarne idoneità e completezza, eseguiva tutte le ulteriori operazioni ritenute necessarie per:

- prendere visione dei beni immobili in estimazione;
- effettuare le necessarie indagini di mercato;
- acquisire informazioni utili per l'acquirente;
- reperire tutta la documentazione tecnica ed amministrativa, in riferimento ai beni e ai soggetti colpiti dalla procedura.

In particolare, in data 30.06.2023 accedeva al sistema telematico "SISTER", acquisendo le visure attuali per soggetto, l'estratto di mappa, l'elenco subalterni e le planimetrie catastali, in riferimento alle porzioni immobiliari oggetto di stima.

In data 03.07.2023, inoltrava istanza all'Agenzia delle Entrate per la verifica dell'esistenza di eventuali contratti di locazione registrati precedentemente alla data di trascrizione del pignoramento, attestazione successivamente rilasciata in data 28.08.2023.

Sempre in data 03.07.2023, inoltrava istanza di accesso agli atti amministrativi ai competenti uffici del Comune di Perugia.

In pari data, accedeva all'archivio notarile per richiedere copia degli atti di provenienza relativi agli immobili pignorati.

In data 30.06.2023 lo scrivente inviava alle parti comunicazione di inizio delle operazioni peritali mediante sopralluogo, per il giorno 18.07.2023 alle ore 14:30, posticipato poi su richiesta dell'esecutato al 08.08.2023. In tale data, unitamente al funzionario incaricato da IVG custodie, [REDACTED] esperiva il sopralluogo alla presenza dell'esecutato [REDACTED] procedendo all'ispezione generale e particolareggiata dei luoghi provvedendo, altresì, ad eseguire un'accurata ricognizione interna delle porzioni immobiliari sub-stima, accompagnata dalle necessarie riprese fotografiche.

In data 09.10.2023 accedeva presso l'ufficio tecnico del Comune di Perugia, reperendo copia degli atti amministrativi, nonché il certificato contestuale di residenza e stato di famiglia, relativo ai soggetti rinvenuti presso le porzioni immobiliari pignorate, onde costatarne lo stato di occupazione/possesso.

Il sottoscritto, espletati gli adempimenti di cui sopra, ritenendo di avere raccolto gli elementi necessari alla redazione del presente elaborato peritale, provvedeva alla stesura dello stesso articolandolo come segue.

## **2. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI**

### **2.1. Individuazione secondo le risultanze dei Pubblici RR. II.**

Dall'esame della Certificazione Notarile rilasciata dal Notaio Dott.

Niccolò Tiecco in data 24.04.2023, la Procedura Esecutiva n. 53/2023

R.G. Es., promossa in virtù del pignoramento immobiliare trascritto

presso la C.RR.II. di Perugia in data 14.04.2023 al n. 7477 di formalità a

carico dei

risulta

colpire i diritti di piena proprietà pari a 1/1 sulle unità immobiliari

poste nel Comune di Perugia, Strada Tiberina Nord n. censite

nel **Catasto Fabbricati** al:

- Foglio 129, Particella 85 sub 7, P1, Cat. A/2, Classe 3, Consistenza

Vani 5, Rendita € 271,14;

- Foglio 129, Particella 85 sub 4, PT, Cat. C/6, Classe 5, Consistenza

mq 45, Rendita € 69,72;

- Foglio 129, Particella 85 sub 6, PT, Cat. C/6, Classe 5, Consistenza

mq 22, Rendita € 34,09;

- Foglio 129, Particella 85 sub 5, PT, Cat. A/2, Classe 3, Consistenza

Vani 4, Rendita € 216,91;

- Foglio 129, Particella 85 sub 3, Ente comune (per diritti pro quota).

## 2.2. Identificazione catastale

I beni oggetto di esecuzione risultano catastalmente censiti nel

Comune di Perugia (Codice: G478) come segue:

### CATASTO TERRENI

FOGLIO	PART.	SUB.	QUALITÀ - CLASSE	SUP.	NOTE
129	85	-	ENTE URBANO	2000 m <sup>2</sup>	

### CATASTO FABBRICATI

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CL.	CONSIST.	SUP. CAT.	RENDITA
129	85	7	A/2	3	5 vani	m <sup>2</sup> 93/87	€ 271,14
129	85	4	C/6	5	m <sup>2</sup> 45	m <sup>2</sup> 55	€ 69,72

*Intestazione degli immobili:*

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CL.	CONSIST.	SUP. CAT.	RENDITA
129	85	6	C/6	5	m <sup>2</sup> 22	m <sup>2</sup> 26	€ 34,09
129	85	5	A/2	3	4 vani	m <sup>2</sup> 83	€ 216,91

*Intestazione degli immobili:*

[REDACTED] diritto di proprietà per 1/1 in  
regime di comunione dei beni.

Sono inoltre compresi diritti proporzionali sulle parti comuni così censite al Catasto fabbricati del medesimo Comune:

Foglio 129, Particella 85 sub 3, bene comune non censibile.

Dall'analisi della documentazione presente in atti, emerge piena corrispondenza tra i dati ipo-catastali e quelli riportati nell'atto di pignoramento.

**2.3. Localizzazione territoriale**

I beni oggetto di pignoramento sono siti in Comune di Perugia, Strada Tiberina Nord n. [REDACTED].

La zona, a destinazione mista residenziale ed agricola, può definirsi a densità abitativa medio-bassa, risultando caratterizzata dalla presenza di fabbricati uni o plurifamiliari; i servizi primari e secondari (scuole,

negozi, istituti di credito, cinema, ristoranti, ecc.), sono a breve distanza e risultano facilmente raggiungibili, anche con l'ausilio di mezzi pubblici, grazie alla rete viaria urbana ed extraurbana.

Il compendio oggetto di stima è rappresentato da due unità immobiliari ad uso abitativo, poste rispettivamente al piano terra ed al piano primo di un fabbricato residenziale, oltre a due garage al piano terra e diritti proporzionali sulla corte comune, alla quale si accede da Strada Tiberina Nord tramite un ingresso carrabile provvisto di cancello metallico ad apertura automatizzata. La corte è interamente recintata tramite rete metallica fissata a paletti in ferro; la porzione fronte strada è in parte sistemata a giardino, con presenza di alberi ed arbusti ornamentali ed in parte sistemata con stabilizzato di cava ed adibita a parcheggi e spazi di manovra; la porzione sul retro si trova allo stato incolto.

Il fabbricato, elevato su tre piani fuori terra, è realizzato in parte con struttura portante in muratura, mentre la parte realizzata in un secondo tempo in ampliamento presenta struttura portante in cemento armato; la facciata fronte strada e quella posta sul retro sono intonacate e tinteggiate, quelle laterali presentano muratura a vista.

Lungo tutta la facciata frontale al piano primo è presente un ampio terrazzo, in parte a sbalzo ed in parte sostenuto da colonne, che determina al piano terra un porticato a protezione dell'ingresso principale e di uno dei due garage. Il secondo garage, anche questo sormontato da un piccolo portico, ha invece accesso sul retro dell'edificio.

Il piano terra del fabbricato ospita un appartamento e i due garage mentre il piano primo è suddiviso in due appartamenti; al piano secondo sottotetto è situata la soffitta.

#### **2.4. Descrizione sintetica**

##### **A. APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO E GARAGE AL PIANO TERRA (FOGLIO 129, PART. 85 SUB. 7 E PART. 85 SUB. 4)**

L'appartamento in oggetto, situato al piano primo, è raggiungibile tramite scala comune interna e si compone di ingresso, cucina, disimpegno, soggiorno, due camere ed un bagno; all'interno di una delle due camere è stato ricavato un piccolo servizio igienico; è inoltre presente un terrazzo sul prospetto fronte strada, comunicante con quello dell'appartamento confinante.

La Superficie Commerciale dell'appartamento, al netto del terrazzo, è pari a m<sup>2</sup> 88,00 circa; l'altezza interna utile è di m 2,95 ca.

L'unità abitativa si presenta in discreto stato conservativo / manutentivo. Le finiture sono ordinarie; gli impianti sono completi e conformi alla normativa vigente all'epoca della ristrutturazione.

Il garage, situato al piano terra, è accessibile dalla corte comune tramite porta metallica basculante e si compone di un vano adibito ad autorimessa ed un locale utilizzato come lavanderia; da quest'ultima si accede ad un vano comune adibito a locale tecnico, ospitante la caldaia a gas. La Superficie Commerciale è pari a m<sup>2</sup> 55,00 circa e l'altezza interna utile è di m 2,95 ca.

A completare il compendio pignorato, i diritti proporzionali sugli spazi comuni (androne e vano scala, locale tecnico e corte scoperta).

Il tutto corrispondente ad una Superficie Commerciale Vendibile (ponderata) di m<sup>2</sup> 122,00 circa.

L'appartamento catastalmente confina: di lato con il Sub. 8 intestato a [REDACTED] sotto con il Sub. 5 intestato a [REDACTED] spazi comuni, salvo altri.

**B. APPARTAMENTO E GARAGE AL PIANO TERRA (FOGLIO 129, PART. 85 SUB. 5 E PART. 85 SUB. 6)**

L'appartamento in oggetto, situato al piano terra, è accessibile dal vano scala comune e si compone di ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere ed un bagno.

La Superficie Commerciale Vendibile dell'appartamento è pari a m<sup>2</sup> 85,00 circa; l'altezza interna utile è di m 2,95 ca.

L'unità abitativa si presenta in discreto stato conservativo / manutentivo. Le finiture sono ordinarie; gli impianti sono completi e conformi alla normativa vigente all'epoca della costruzione.

Il garage, situato al piano terra, è accessibile dalla corte comune tramite porta metallica basculante e si compone di un unico vano adibito ad autorimessa. La Superficie Commerciale è pari a m<sup>2</sup> 25,00 circa e l'altezza interna utile è di m 2,70 ca.

A completare il compendio pignorato, i diritti proporzionali sugli spazi comuni (androne e vano scala, locale tecnico e corte scoperta).

Il tutto corrispondente ad una Superficie Commerciale Vendibile (ponderata) di m<sup>2</sup> 97,00 circa.

L'appartamento catastalmente confina: sopra con il Sub. 8 intestato a [REDACTED] spazi comuni su più lati, salvo altri.

### 3. PROPRIETÀ E DIRITTI

Dall'esame comparato degli atti di provenienza, reperiti dallo scrivente, con la Certificazione Notarile rilasciata dal Dott. Niccolò Tiecco in data 24.04.2023, risulta quanto esposto nel paragrafo che segue.

#### 3.1. Titolari di diritti nel ventennio

##### A. APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO E GARAGE AL PIANO TERRA (FOGLIO 129, PART. 85 SUB. 7 E PART. 85 SUB. 4)

Gli immobili colpiti dalla presente Procedura espropriativa risultano di proprietà dei Signori [REDACTED], per 4/6 di piena proprietà, [REDACTED], [REDACTED] per 1/6 di piena proprietà, [REDACTED] per 1/6 di piena proprietà, per essere loro pervenuti a mezzo di Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Perugia il 18.07.2018 al n. 1400/9990, trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 04.09.2018 al n. 15228 di formalità; a favore di [REDACTED] [REDACTED] coniuge, per i diritti di 1/6 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti di 1/6 di piena proprietà, [REDACTED] il [REDACTED] per i diritti di 1/6 di piena proprietà; contro: [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 3/6 della piena proprietà. Non si rilevano trascritti atti di accettazione di eredità.

Originariamente gli immobili risultavano di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per ½ di piena proprietà ciascuno, in forza di Atto notarile pubblico di Convenzione Matrimoniale a rogito Dott. Giancarlo Antonioni, Notaio in Perugia, in data 10.01.1978 Rep. 182251, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 07.04.1978 al n. 4975 di formalità.

Si evidenzia che [REDACTED] è deceduta in data 12.06.2023.

**B. APPARTAMENTO E GARAGE AL PIANO TERRA (FOGLIO 129, PART. 85 SUB. 5 E PART. 85 SUB. 6)**

- Il garage identificato con il Sub. 6 risulta di proprietà [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per ½ di piena proprietà ciascuno, per essere loro pervenuto a mezzo di Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Enzo Paolucci, Notaio in Perugia, del 16.06.2003 Rep.107801, Racc. 14334, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 26.06.2003 al n. 11307 di formalità; a favore: [REDACTED]

[REDACTED] per l'intera proprietà in regime di comunione legale dei beni; contro: [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di ½ di piena proprietà ciascuno. Originariamente gli immobili risultavano di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] per ½ di piena proprietà ciascuno, in forza di Atto notarile pubblico di Convenzione

Matrimoniale a rogito Dott. Giancarlo Antonioni, Notaio in Perugia,  
in data 10.01.1978 Rep. 182251, trascritto presso l'Agenzia del  
Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 07.04.1978  
al n. 4975 di formalità.

- L'appartamento identificato con il Sub. 5 risulta di proprietà dei  
[redacted] per  $\frac{3}{4}$  di piena  
proprietà e [redacted] per  $\frac{1}{4}$   
di piena proprietà, per essere loro pervenuto a mezzo dei seguenti  
atti:

- Atto notarile pubblico di Cessione di Diritti Reali a Titolo  
Oneroso a rogito Dott. Enzo Paolucci, Notaio in Perugia, del  
16.06.2003 Rep. 107802, Racc. 14335, trascritto presso l'Agenzia  
del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il  
26.06.2003 al n. 11310 di formalità; [redacted]

[redacted], per i diritti di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà in  
regime di comunione legale dei beni; contro: [redacted]

[redacted] per i diritti di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di Donazione Accettata a rogito [redacted]  
[redacted] Notaio in Perugia, del 16.06.2003 Rep. 107802, Racc.  
14335, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di  
Pubblicità Immobiliare di Perugia il 26.06.2003 al n. 11309 di  
formalità; favore: [redacted] e

[redacted] per i diritti di  $\frac{1}{2}$  di  
piena proprietà ciascuno; contro: [redacted] e il

[redacted] per i

diritti di ½ di piena proprietà ciascuno.

Originariamente gli immobili risultavano di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED] per ½ di piena proprietà ciascuno, in forza di Atto notarile pubblico di Convenzione Matrimoniale a rogito Dott. Giancarlo Antonioni, Notaio in Perugia, in data 10.01.1978 Rep. 182251, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 07.04.1978 al n. 4975 di formalità.

#### **4. POSSESSO E DISPONIBILITÀ**

##### **4.1. Stato di occupazione degli immobili**

##### **A. APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO E GARAGE AL PIANO TERRA (FOGLIO 129, PART. 85 SUB. 7 E PART. 85 SUB. 4)**

All'esito dei sopralluoghi effettuati il compendio immobiliare risultava occupato dal [REDACTED] e dalla sua famiglia, quale loro residenza anagrafica, come risulta anche dal certificato contestuale di residenza e stato di famiglia, reperito in data 09.10.2023 ed allegato al presente elaborato peritale.

L'interrogazione avente ad oggetto l'esistenza di contratti di locazione e/o comodato, registrati anteriormente alla data di trascrizione del pignoramento (14.04.2023), eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, **dava esito negativo**, non risultando gli attuali titolari di diritti, quali danti causa in alcun contratto di locazione e/o comodato.

Alla stregua delle indagini espletate, esaminata la documentazione acquisita sopra richiamata, **riservato al G.E. ogni opportuno provvedimento all'esito di quanto in questa sede evidenziato**, lo

scrivente esprime le seguenti considerazioni:

- **non risultano** contratti di locazione e/o comodato, registrati precedentemente alla trascrizione del pignoramento (vedi attestazione Agenzia delle Entrate);
- **non esiste** un'ordinanza di assegnazione che abbia ad oggetto l'immobile pignorato, trascritta anteriormente (né successivamente) alla data di trascrizione del pignoramento e, come tale, opponibile alla procedura.

**B. APPARTAMENTO E GARAGE AL PIANO TERRA (FOGLIO 129, PART. 85 SUB. 5 E PART. 85 SUB. 6)**

All'esito dei sopralluoghi effettuati il compendio immobiliare risultava occupato dal [REDACTED] e dalla sua famiglia, quale loro residenza anagrafica, come risulta anche dal certificato contestuale di residenza e stato di famiglia, reperito in data 09.10.2023 ed allegato al presente elaborato peritale.

L'interrogazione avente ad oggetto l'esistenza di contratti di locazione e/o comodato, registrati anteriormente alla data di trascrizione del pignoramento (14.04.2023), eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, **dava esito negativo**, non risultando gli attuali titolari di diritti, quali danti causa in alcun contratto di locazione e/o comodato.

Alla stregua delle indagini espletate, esaminata la documentazione acquisita sopra richiamata, **riservato al G.E. ogni opportuno provvedimento all'esito di quanto in questa sede evidenziato**, lo scrivente esprime le seguenti considerazioni:

- **non risultano** contratti di locazione e/o comodato, registrati

precedentemente alla trascrizione del pignoramento (vedi attestazione Agenzia delle Entrate);

- **non esiste** un'ordinanza di assegnazione che abbia ad oggetto l'immobile pignorato, trascritta anteriormente (né successivamente) alla data di trascrizione del pignoramento e, come tale, opponibile alla procedura.

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'esame della Certificazione Notarile rilasciata dal Dott. Niccolò Tiecco in data 24.04.2023, i beni immobili sopra descritti ai punti A. e B., hanno formato oggetto delle seguenti formalità.

### 5.1. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Nulla risulta

### 5.2. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati e/o regolarizzati della procedura

#### ISCRIZIONI IPOTECARIE

- N. 10305 R.P. del 20.11.2007: ipoteca volontaria a favore di [redacted] con sede in Bologna ed a carico [redacted]  
[redacted]  
[redacted] per € 94.320,00 di cui € 62.880,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo di durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Paolucci Enzo, Notaio in Perugia, in data 16.11.2007 rep. 115406/17476.

#### TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- N. 7477 R.P. del 14.04.2023: pignoramento immobiliare a favore di [redacted] ed a carico [redacted]

~~Brunori, Marco, Brunori, Isabella e Adriana Serretini~~, atto giudiziario notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Perugia in data 08.02.2023 Rep. n. 413.

## 6. ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE

### 6.1. Posizione ed oneri condominiali

Le unità immobiliari identificate e descritte ai precedenti punti A. e B. non risultano riunite in condominio, pertanto, nulla si può riferire in relazione ai millesimi di parti comuni, ovvero alle spese ordinarie di gestione.

## 7. INDAGINI AMMINISTRATIVE

### 7.1. Pratiche edilizie

A seguito delle ricerche ed accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Perugia, in relazione alle unità immobiliari precedentemente identificate e descritte al § 2.4. - punti "A." e "B.", è stato possibile reperire i titoli abilitativi appresso elencati.

- Licenza di costruzione n. 696 del 05.07.1971, domanda presentata da [redacted] per "costruire un edificio di abitazione di n. 1 piano oltre un piano seminterrato in Perugia in [redacted]";
- Concessione a costruire n. 998 del 14.05.1981, domanda presentata [redacted] per "la sopraelevazione di un edificio di abitazione in [redacted]";
- Concessione a costruire n. 2002 del 28.09.1991, domanda presentata da Franco Brunori per "ampliamento di un edificio di abitazione esistente in [redacted] Intervento parte a sanatoria ex Art. 13 L. 47/85";

- Concessione a costruire n. 873 del 03.05.1993, domanda presentata da [REDACTED] per "variante all'ampliamento di un'abitazione unifamiliare in Loc. Ramazzano";

- Concessione a costruire n. 1698 del 02/08/1994, domanda presentata da [REDACTED] per "realizzazione di una recinzione ed apertura accessi (carrabile e pedonale) in [REDACTED], intervento in sanatoria ex art. 13 L. 47/85.

## **7.2. Agibilità**

### **A. APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO E GARAGE AL PIANO TERRA (FOGLIO 129, PART. 85 SUB. 7 E PART. 85 SUB. 4)**

Sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Autorizzazione di Abitabilità e agibilità Prot. n. 35889 del 23/10/1974;
- Autorizzazione di Abitabilità e agibilità Prot. n. 50037 del 01/10/1994.

### **B. APPARTAMENTO E GARAGE AL PIANO TERRA (FOGLIO 129, PART. 85 SUB. 5 E PART. 85 SUB. 6)**

Sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Autorizzazione di Abitabilità e agibilità prot. n. 35889 del 23/10/1974;
- Autorizzazione di Abitabilità e agibilità prot. n. 50037 del 01/10/1994.

## **7.3. Giudizio di conformità edilizia, urbanistica e catastale**

### **A. APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO E GARAGE AL PIANO TERRA (FOGLIO 129, PART. 85 SUB. 7 E PART. 85 SUB. 4)**

A seguito dei sopralluoghi effettuati, l'unità immobiliare in oggetto, nella sua consistenza attuale, risulta urbanisticamente e catastalmente conforme, ad eccezione delle seguenti difformità:

- non sono stati realizzati i due pilastri a sostegno del terrazzo posto

sul lato fronte strada;

- all'interno del garage, tramite tramezzi, sono stati ricavati un ripostiglio, comunicante con lo stesso garage ed un locale adibito a centrale termica, accessibile dall'esterno;

- nella camera posta nell'angolo Nord-Est è stato realizzato un piccolo bagno privo di finestre, non presente nelle planimetrie.

Tali difformità potranno essere regolarizzate, ai sensi della L.R. n. 1/15, mediante accertamento di conformità e successivo aggiornamento della planimetria catastale.

**B. APPARTAMENTO E GARAGE AL PIANO TERRA (FOGLIO 129, PART. 85 SUB. 5 E PART. 85 SUB. 6)**

A seguito dei sopralluoghi effettuati, l'unità immobiliare in oggetto, nella sua consistenza attuale, risulta urbanisticamente e catastalmente conforme, ad eccezione delle seguenti difformità:

- la parete divisoria tra il soggiorno e l'angolo cottura ha una forma diversa rispetto a quella riportata in progetto e in planimetria catastale, inoltre è presente un camino non riportato in planimetria;

tali difformità potranno essere regolarizzate, ai sensi della L.R. n. 1/15, mediante accertamento di conformità e successivo aggiornamento della planimetria catastale.

- l'angolo cottura risulta più esteso, a discapito dell'androne (Sub. 3); dovrà essere ripristinata la situazione assentita.

Quanto ai beni comuni, sulla corte insiste un manufatto realizzato senza i necessari titoli abilitativi, che pertanto dovrà essere rimosso; nell'atrio inoltre è stato realizzato un tramezzo di separazione dal

corpo scala.

Poiché allo stato attuale ogni utenza deriva da un unico contatore a servizio di tutte le unità abitative, si dovrà tenere conto, infine, dei costi necessari per la separazione degli impianti.

Le opere di ripristino e la regolarizzazione urbanistica e catastale saranno a cura e spese dei futuri acquirenti; di tali costi, si terrà implicitamente conto per determinare il più probabile valore di stima dei beni in esecuzione, che dovrà essere pertanto considerato come omnicomprensivo di tutte le spese che dovranno sostenere i futuri acquirenti.

#### **8. FORMAZIONE DEI LOTTI**

Lo scrivente, valutata la comoda<sup>o</sup> divisibilità del compendio immobiliare oggetto di stima, stante l'autonomia funzionale delle due unità abitative che, all'esito della formazione dei lotti, risulteranno altresì dotate di un'autorimessa ciascuna, ritiene opportuno che la vendita debba effettuarsi in **N. 2 LOTTI** distinti, come appresso individuati.

**LOTTO N. 1:** appartamento al piano primo di edificio residenziale plurifamiliare, oltre a garage al piano terra e diritti proporzionali sugli spazi comuni, il tutto posto in Comune di Perugia, Strada Tiberina Nord n. [REDACTED]

**LOTTO N. 2:** appartamento al piano terra di edificio residenziale plurifamiliare, oltre a garage al piano terra e diritti proporzionali sugli spazi comuni, il tutto posto in Comune di Perugia, Strada Tiberina Nord n. [REDACTED]

## 9. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

9.1. A. LOTTO 1 - *Appartamento al piano primo e garage al piano terra, oltre a diritti proporzionali sulla corte comune (Foglio 129, Part. 85 Sub. 7 e Sub. 4)*

### 9.1.1. Caratteristiche descrittive

L'appartamento in oggetto, situato al piano primo, è raggiungibile tramite scala comune interna e si compone di ingresso, cucina, disimpegno, soggiorno, due camere ed un bagno; all'interno di una delle due camere è stato ricavato un piccolo servizio igienico; è inoltre presente un terrazzo sul prospetto fronte strada, comunicante con quello dell'appartamento confinante.

La Superficie Commerciale dell'appartamento, al netto del terrazzo, è pari a m<sup>2</sup> 88,00 circa; l'altezza interna utile è di m 2,95 ca.

L'unità abitativa si presenta in discreto stato conservativo / manutentivo. Le finiture sono ordinarie; gli impianti sono completi e conformi alla normativa vigente all'epoca della ristrutturazione.

Il garage, situato al piano terra, è accessibile dalla corte comune tramite porta metallica basculante e si compone di un vano adibito ad autorimessa ed un locale utilizzato come lavanderia; da quest'ultima si accede ad un vano comune adibito a locale tecnico, ospitante la caldaia a gas. Il garage presenta pareti intonacate e tinteggiate, soffitto al grezzo, pavimentazione in gres ceramico, porte interne in legno, impianto elettrico ed idrico. La Superficie Commerciale è pari a m<sup>2</sup> 55,00 circa e l'altezza interna utile è di m 2,95 ca.

A completare il compendio pignorato, i diritti proporzionali sugli

spazi comuni (androne e vano scala, locale tecnico e corte scoperta).

Il tutto corrispondente ad una Superficie Commerciale Vendibile (ponderata) di m<sup>2</sup> 122,00 circa.

### 9.1.2. Componenti edilizie e costruttive

*Struttura portante:* in muratura/cemento armato.

*Tamponature:* muratura.

*Scala interna:* in muratura.

*Divisori interni:* in laterizio forato.

*Copertura:* tetto a falde inclinate con manto di copertura in tegole e coppi.

*Pluviali e discendenti:* canali di gronda/pluviali e discendenti in rame.

*Facciate:* solo in parte intonacate e tinteggiate.

### 9.1.3. Finiture

*Porta d'ingresso:* in legno.

*Infissi esterni (finestre):* ante a battente in legno, protezione esterna di tipo serranda avvolgibile in pvc o similari; doppia finestra in alluminio con zanzariera.

*Infissi interni (porte):* a battente in legno.

*Pavimentazione interna:* piastrelle in monocottura e/o ceramiche.

*Rivestim. bagno/cucina:* piastrelle in monocottura e/o ceramiche.

*Pareti e tramezzi:* intonacati e tinteggiati.

### 9.1.4. Dotazione impiantistica

*Citofonico:* assente.

*Idrico:* impianto allacciato all'acquedotto, unico per tutte le unità abitative del fabbricato.

*Elettrico residenziale:* impianto sottotraccia, tensione 220V, conforme alla normativa vigente all'epoca della costruzione.

Impianto unico per tutte le unità abitative del fabbricato.

*Fognatura:* fossa Himoff e pubblica fognatura.

*Termico:* impianto unico per tutte le unità abitative del fabbricato, con caldaia a metano; diffusori a parete con elementi modulari in alluminio.

*Condizionamento/Clima:* assente.

*Allarme/Antintrusione:* assente.

*Telefonico:* assente.

#### 9.1.5. Consistenza

DESCRIZIONE	SUP.	SUP.	COEFF.	S. C. V.
LOCALI	INT. NETTA	COMM.	POND.	ARROT.
PIANO E/O LIVELLO	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	[n.]	[m <sup>2</sup> ]
Ingresso P.1°	4,25			
Cucina P.1°	16,20			
Disimpegno P.1°	4,20			
Soggiorno P.1°	18,90	88,00	1,00	88,00
Camera P.1°	10,25			
Camera P.1°	12,30			
Wc P.1°	1,65			
Bagno P.1°	5,65			
Terrazzo P.1°	21,10	21,10	0,30	6,33
<b>Subtotale Abitazione P. 1°</b>				<b>94,33</b>

Garage e lavanderia P.T.	44,35	54,85	0,50	27,42
--------------------------	-------	-------	------	-------

<b>Totale Sup. Convenzionale Vendibile (tra coperto e scoperto)</b>	<b>121,75</b>			
---	---------------	--	--	--

Per quanto non esposto e per dare evidenza delle caratteristiche costruttive dell'intero fabbricato, nonché del livello di finitura e dello stato manutentivo/conservativo delle singole porzioni immobiliari, si rimanda alla documentazione tecnica e fotografica allegata.

**9.2. B. LOTTO 2 - Appartamento e garage al piano terra, oltre a diritti proporzionali sulla corte comune (Foglio 129, Part. 85 Sub. 5 e Sub. 6)**

**9.2.1. Caratteristiche descrittive**

L'appartamento in oggetto, situato al piano terra, è raggiungibile dal vano scala comune e si compone di ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere ed un bagno.

La Superficie Commerciale Vendibile dell'appartamento è pari a m<sup>2</sup> 85,00 circa; l'altezza interna utile è di m 2,95 ca.

L'unità abitativa si presenta in discreto stato conservativo / manutentivo. Le finiture sono ordinarie; gli impianti sono completi e conformi alla normativa vigente all'epoca della costruzione.

Il garage, situato al piano terra, è accessibile dalla corte comune tramite porta metallica basculante e si compone di un unico vano adibito ad autorimessa. La Superficie Commerciale è pari a m<sup>2</sup> 25,00 circa e l'altezza interna utile è di m 2,70 ca.

A completare il compendio pignorato, i diritti proporzionali sugli spazi comuni (androne e vano scala, locale tecnico e corte scoperta).

Il tutto corrispondente ad una Superficie Commerciale Vendibile (ponderata) di m<sup>2</sup> 97,00 circa.

### 9.2.2. Componenti edilizie e costruttive

*Struttura portante:* in muratura/cemento armato.

*Tamponature:* muratura.

*Scala interna:* in muratura.

*Divisori interni:* in laterizio forato.

*Copertura:* tetto a falde inclinate con manto di copertura in tegole e coppi.

*Pluviali e discendenti:* canali di gronda/pluviali e discendenti in rame.

*Facciate:* solo in parte intonacate e tinteggiate.

### 9.2.3. Finiture

*Porta d'ingresso:* in legno.

*Infissi esterni (finestre):* ante a battente in legno, protezione esterna di tipo serrande avvolgibili in pvc o similari.

*Infissi interni (porte):* a battente in legno.

*Pavimentazione interna:* piastrelle in monocottura e/o ceramiche.

*Rivestim. bagno/cucina:* piastrelle in monocottura e/o ceramiche.

*Pareti e tramezzi:* intonacati e tinteggiati.

### 9.2.4. Dotazione impiantistica

*Elettrico residenziale:* impianto sottotraccia, tensione 220V, conforme alla normativa vigente all'epoca della costruzione.  
Impianto unico per tutte le unità abitative del fabbricato.

*Citofonico:* assente.

*Idrico:* impianto allacciato all'acquedotto, unico per tutte le unità abitative del fabbricato.

*Fognatura:* fossa Himoff e pubblica fognatura.

*Termico:* impianto unico per tutte le unità abitative del fabbricato, con caldaia a metano; diffusori a parete con elementi modulari in alluminio.

*Condizionamento/Clima:* assente.

*Allarme/Antintrusione:* assente.

*Telefonico:* assente.

### 9.2.5. Consistenza

DESCRIZIONE	SUP.	SUP.	COEFF.	S. C. V.
LOCALI	INT. NETTA	COMM.	POND.	ARROT.
PIANO E/O LIVELLO	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	[n.]	[m <sup>2</sup> ]

Disimpegno P.T.

7,55

Soggiorno/angolo cottura P.T.

30,55

Bagno P.T.

3,40

85,00

1,00

85,00

Camera P.T.

14,45

Bagno P.T.

14,50

**Subtotale Abitazione P. T.**

**85,00**

Garage P.T.

21,45

24,60

0,50

12,30

**Totale Sup. Convenzionale Vendibile**

**97,30**

Per quanto non esposto e per dare evidenza delle caratteristiche costruttive dell'intero fabbricato, nonché del livello di finitura della porzione immobiliare sub-stima, ovvero dello stato manutentivo e conservativo della stessa, si rimanda alla documentazione allegata.

### 10. CRITERI ESTIMATIVI

In relazione alla tipologia dei beni oggetto di pignoramento ed allo

scopo del presente elaborato peritale, nella valutazione delle unità immobiliari da destinare a vendita giudiziaria, si procederà secondo l'aspetto economico del **valore di mercato all'attualità**.

Per individuare il più probabile valore di mercato, lo scrivente, sulla scorta della conoscenza del mercato immobiliare della zona, riteneva opportuno adottare il procedimento estimativo **sintetico-comparativo**.

Tale procedimento si articola nelle seguenti fasi:

- individuazione della natura, destinazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili;
- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzati nella zona per beni simili;
- esistenza di un parametro tecnico di comparazione tra i beni da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di un valore medio ordinario unitario scaturito dalla acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzati recentemente;
- definizione delle eventuali aggiunte e/o detrazioni, al valore medio ordinario unitario, per ricondurre i beni in estimazione alle condizioni reali ed oggettive in cui si trovano all'attualità.

Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto, veniva assunto il metro quadrato (m<sup>2</sup>), riferito alla **Superficie Convenzionale Vendibile (Scv)**, determinata secondo i criteri adottati dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria, che prevedono il computo espresso come sommatoria delle seguenti superfici **coperte**:

- a. 100% delle superfici calpestabili;

b. 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;

c. 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Quanto al computo delle superfici scoperte rilevate, ovvero dei vani a destinazione particolare, sono stati utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

a. 30% al terrazzo del piano primo;

b. 50% ai garage.

Nella valutazione che segue, si teneva altresì conto, di ogni ulteriore elemento di rilievo che potesse influire in positivo e/o in negativo, sul valore del bene.

In particolare, si ribadisce che le opere di rimessa in pristino e la regolarizzazione urbanistica e catastale, come sopra descritte, saranno a cura e spese dei futuri acquirenti; di tali costi si tiene implicitamente conto per determinare il più probabile valore di stima dei beni in esecuzione, che dovrà essere pertanto considerato come omnicomprensivo di tutte le spese che dovranno sostenere i futuri acquirenti.

La valutazione prescinde, invece, da eventuali capacità edificatorie non accertate.

Stante la finalità del presente elaborato peritale, si riteneva, infine, di monitorare l'andamento delle aste giudiziarie, celebratesi innanzi all'intestato Tribunale, onde pervenire ad una valutazione degli immobili più rispondente alla specificità del caso.

## 11. VALUTAZIONE LOTTI

### 11.1. LOTTO 1 - *Appartamento al piano primo e garage al piano terra, oltre a diritti proporzionali sulla corte comune (Foglio 129, Part. 85 Sub. 7 e Sub. 4)*

Il valore di stima della porzione immobiliare in oggetto, sarà determinato, come esposto nel precedente capitolo, moltiplicando il valore unitario (€/m<sup>2</sup>) per la Superficie Convenzionale Vendibile (m<sup>2</sup>); il tutto come riportato nella tabella che segue:

PIANO O	DESCRIZIONE	SUPERFICIE	VALORE	VALORE
LIVELLO	LOCALI	CONV. VEND.	UNITARIO	TOTALE
(n.)	-	(m <sup>2</sup> )	(Euro/m <sup>2</sup> )	(Euro)
1°	Appartamento	88,00	1.000,00	88.000,00
1°	Terrazzo	6,33	1.000,00	6.330,00
T	Garage/lavanderia	27,42	1.000,00	27.420,00
<b>Totale</b>		<b>121,75</b>	<b>-</b>	<b>121.750,00</b>
<b>TOTALE VALORE DI STIMA (UNITÀ ABITATIVA E GARAGE)</b>				<b>121.750,00</b>

### 11.2. LOTTO 2 - *Appartamento e garage al piano terra, oltre a diritti proporzionali sulla corte comune (Foglio 129, Part. 85 Sub. 5 e 6)*

Il valore di stima della porzione immobiliare in oggetto, sarà determinato, come esposto nel precedente capitolo, moltiplicando il valore unitario (€/m<sup>2</sup>) per la Superficie Convenzionale Vendibile (m<sup>2</sup>); il tutto come riportato nella tabella che segue:

PIANO O	DESCRIZIONE	SUPERFICIE	VALORE	VALORE
LIVELLO	LOCALI	CONV. VEND.	UNITARIO	TOTALE
(n.)	-	(m <sup>2</sup> )	(Euro/m <sup>2</sup> )	(Euro)

T	Appartamento	85,00	1.000,00	85.000,00
T	Garage	12,30	1.000,00	12.300,00
<b>Totale</b>		<b>97,30</b>	<b>-</b>	<b>97.300,00</b>
<b>TOTALE VALORE DI STIMA (UNITÀ ABITATIVA E GARAGE)</b>				<b>97.300,00</b>

## 12. SINTESI DELLE VALUTAZIONI

Per quanto analiticamente esposto nei capitoli che precedono ed operando gli opportuni, ancorché minimi, arrotondamenti, di seguito sarà indicato il valore di stima da inserire nell'emanando bando di vendita, relativamente ai diritti gravanti sui cespiti oggetto di esecuzione e, precisamente:

### 12.1. Valore dei diritti del LOTTO N. 1

Diritti di piena proprietà in capo a [REDACTED]  
[REDACTED] (per 4/6 di piena proprietà), [REDACTED]  
[REDACTED] (per 1/6 di piena proprietà) e [REDACTED]  
[REDACTED] (per 1/6 di piena proprietà), su unità immobiliare ad uso abitativo, posta al piano primo di un fabbricato residenziale, oltre a garage e lavanderia al piano terra, per una superficie complessiva pari a 122 m<sup>2</sup> e diritti proporzionali sugli spazi comuni (androne e vano scala, locale tecnico, corte pertinenziale), il tutto ubicato in Comune di Perugia, Strada Tiberina Nord [REDACTED] e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 129, Particella 85 Sub. 7, P1, Cat. A/2, Classe 3, Consistenza Vani 5, Rendita € 271,14; Foglio 129, Particella 85 Sub. 4, PT, Cat. C/6, Classe 5, Consistenza mq 45, Rendita € 69,72; Foglio 129, Particella 85 Sub. 3, Ente comune (per diritti pro quota).

**VALORE LOTTO N. 1**

**€ 121.750,00**

**[Diconsi Euro: Centoventunomilasettecentocinquanta/00]**

**12.2. Valore dei diritti del LOTTO N. 2**

Diritti di **piena proprietà** in capo a [REDACTED]  
[REDACTED] per  $\frac{3}{4}$  di piena proprietà, e [REDACTED]  
[REDACTED] per  $\frac{1}{4}$  di piena proprietà, su unità immobiliare  
ad uso abitativo, posta al piano terra di un fabbricato residenziale,  
oltre a garage al piano terra (per  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà ciascuno), per  
una superficie complessiva pari a 97,30 m<sup>2</sup> e diritti proporzionali sugli  
spazi comuni (androne e vano scala, locale tecnico, corte  
pertinenziale), il tutto ubicato in Comune di Perugia, Strada Tiberina  
Nord n. [REDACTED] e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al  
Foglio 129, Particella 85 Sub. 6, PT, Cat. C/6, Classe 5, Consistenza mq  
22, Rendita € 34,09; Foglio 129, Particella 85 Sub. 5, PT, Cat. A/2,  
Classe 3, Consistenza Vani 4, Rendita € 216,91; Foglio 129, Particella 85  
Sub. 3, Ente comune (per diritti pro quota).

**VALORE LOTTO N. 2**

**€ 97.300,00**

**[Diconsi Euro: Novantasettemilatrecento/00]**

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 7 novembre 2023

Il Perito Stimatore

Dott. Agr. Andrea Battaglini

**Documentazione allegata:**

- 1) Documentazione fotografica (pag. n. 6)
- 2) Documentazione catastale (pag. n. 17)
- 3) Riprese aeree, mappe e fasce OMI della zona (pag. n. 4)
- 4) Documentazione edilizia ed urbanistica (pag. n. 48)
- 5) Atti di provenienza (pag. n. 37)
- 6) Istanza e Attestazione Agenzia delle Entrate (pag. n. 4)
- 7) Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia (pag. n. 2)
- 8) Comunicazioni alle parti e verbali operazioni peritali (pag. n. 25)
- 9) Attestazione trasmissione elaborato alle parti (pag. n. 1)