

**TRIBUNALE DI PERUGIA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Proc. 39/2024 R.G. Es.Imm.

Promossa da

**Esecutante**

**Avv. Francesco VANTAGGIATO**

**CONTRO**

**Esecutata in contumacia**

\*\*\*\*\*

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni

**dott.ssa Sara FIORONI**

Io scrivente con ordinanza del 20.03.2024 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 comuniecc.) 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'esecutata 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 procedente;*
- 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 trediverse 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 do 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, conausilio 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 22.03.2024**

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

**- in data 04.04.2024**

Lo scrivente comunicava al precedente, all'esecutata ed al Custode Giudiziario la data dell'inizio operazioni peritali per il giorno lunedì 22 aprile alle ore 15,45 sul luogo (all. n. 3);

**- in data 22.04.2024**

lo scrivente, unitamente all'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia Sig. ...., si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento in località Ponte Felcino del Comune di Perugia via del Trota n. 2, non potendo accedere all'interno dell'immobile in quanto l'esecutato non era presente; in tale circostanza il CTU lasciava all'interno della cassetta postale dell'esecutata 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 06.05.2024**

Lo scrivente, dopo essere stato contattato dal Sig. \_\_\_\_\_ in qualità di incaricato da parte dell'esecutata a consentire l'accesso all'interno del bene pignorato, comunicava all'esecutata ed al Custode Giudiziario il proseguo delle operazioni peritale per il giorno lunedì 13 maggio alle ore 15,00 sul luogo (all. n. 5);

**in data 13.05.2024**





lo scrivente alle ore 15,45, alla presenza dell'incaricato dall'esecutata Sig. ...., del Sig. ....per IVG, proseguiva le operazioni peritali con accesso all'unità immobiliare dando lettura del testo del quesito cui seguiva una prima ricognizione dei documenti allegati al fascicolo dell'esecuzione ed in particolare dell'atto di pignoramento e della documentazione catastale preventivamente acquisita eseguendo alcuni rilievimetrici e scattando 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 Perugia.

\*\*

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'esecutata 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 degli Avv. Graziella Tossi e Avv. Enrico Menichetti (all. n. 7) del 22.01.2024 a favore di:

-

ed a carico della signora



-

**gravante per i diritti di piena proprietà sul seguente immobile:**

“ ...

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DA SOTTOPORRE A PIGNORAMENTO:**

*Diritti spettanti alla Sig.ra,*

*- sui seguenti immobili (piena proprietà):*

*"Porzione di fabbricato posto in Comune di Perugia, Fraz. P.te Felcino, Via della*

*Trota n. 2 e precisamente:*

*- appartamento al piano terra, costituito da due vani ed accessori.*

*Confini: parti comuni e condominiali, strada, ATER.*

*Il suddetto immobile è individuato al N.C.E.U. del Comune di Perugia al Foglio*

*197, P.lla n. 1910 sub. 3 (già P.lla n. 370 sub. 3) - P.T. - Cat. A/4 - Cis. 4 vani 3,5*

*- R.C. Euro 177,14."*

*.....”*

\*\*\*

## **CAPITOLO N. 2**

### **DATI CATASTALI**

il bene pignorato nei registri immobiliari è correttamente intestato e regolarmente censito in C.F. del Comune di Perugia (all. n. 8; n. 9; n. 10, n.

11) al :

➤ **foglio n. 197**

○ **part.lla n. 1910 sub. 3**; via delle Felci; P.T.; Cat. A/a; cl. 4; vani 3,5;

sup. cat. totale mq. 65; escluse aree scoperte mq. 65; rendita €. 177,14;



**disposizione interna dei locali conforme a quanto riportato nella**

**planimetria catastale;**

**si rileva mancata corrispondenza tra l'indirizzo indicato in visura catastale "via delle Felci" con la toponomastica comunale "via della Trota n. 2"**

\*\*\*

### **DESCRIZIONE**

Unità abitativa disposta al piano terra di un edificio di maggior consistenza in Perugia località Ponte Felcino con accesso da via della Trota n. 2 (all. n. 12, n. 13) a breve distanza dal centro della piccola frazione, a circa km. 7,000 dal capoluogo, di facile individuazione e comodo accesso a mezzo di pubbliche strade presentando distanza di circa km. 4,000 dall'uscita di Ponte Felcino dell'arteria stradale a 4 corsie che attraversa la regione Orte – Ravenna.

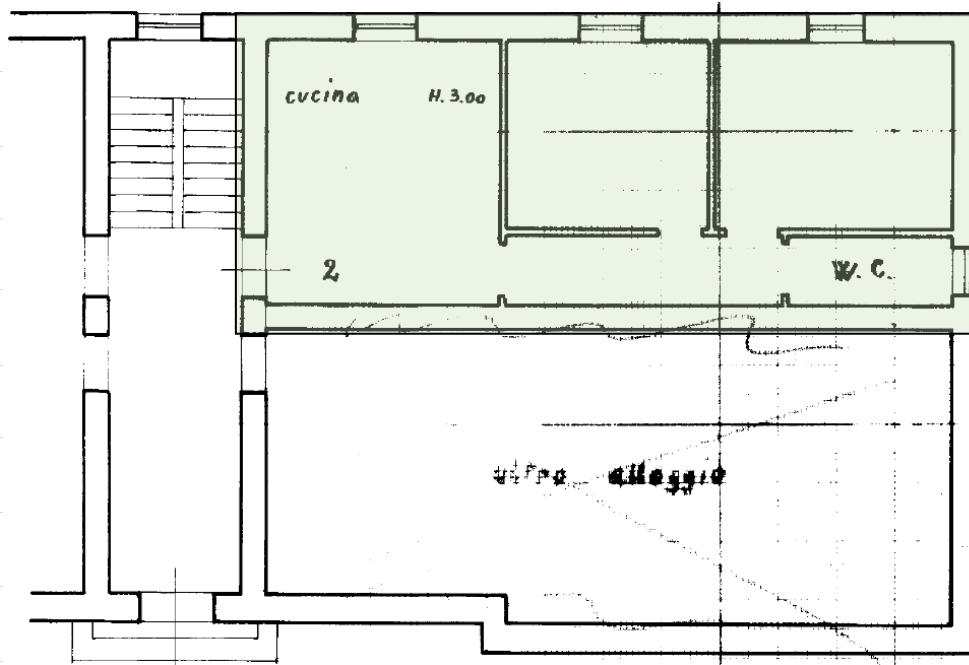
Il fabbricato, del quale l'appartamento fa parte, è rappresentato da un massiccio edificio con caratteristiche "di edilizia popolare" anni 50 in muratura tradizionale, pareti esterne intonacate e tinteggiate, solai in piano ed inclinati in laterizi così come pure la copertura con manto di laterizi.

\*\*\*

Si accede all'appartamento al civico n. 2 di via della Trota dall'androne al piano terra della scala condominiale (secondo portoncino nel lato destro) che immette all'interno dei seguenti locali (all. n. 11) (foto dalla n. 1 alla n. 22):



### **PIANO TERRA**



- **pranzo** entrando con **angolo cottura** (sulla sinistra), illuminato da finestra con affaccio sul piazzale condominiale;
- porta (frontale all'ingresso) immette nella zona notte rappresentata da :
- **corridoio centrale**, privo di illuminazione che disimpegna, nel lato sinistro:
  - **camera da letto matrimoniale** con finestra;
  - **camera da letto matrimoniale** con finestra;
  - **bagno**, nella parte terminale del corridoio, normalmente accessoriato, con vasca e finestra;
- per una superficie "commerciale" dell'appartamento di circa mq. 64,00.

\*\*\*

L'unità abitativa, disposta al piano terra di un modesto edificio di remota costruzione, è stata oggetto di parziali lavori di ristrutturazione/ammodernamento eseguiti nel corso degli anni con presenti



pavimenti in mattonelle di diversi formati e colori nei vari ambienti, bagno con pavimento e rivestimento in mattonelle monocottura, sanitari e rubinetteria di tipo datato, pareti interne intonacate e tinteggiate, vecchie porte in legno verniciate, vecchi infissi di finestra in legno protetti esternamente da persiane in legno verniciato;

è presente impianto elettrico ed impianto termico con caldaia di tipo murale a metano per la produzione di acqua sanitaria e per riscaldamento (collocata in corrispondenza dell'angolo cottura) con radiatori murali in alluminio a parete; impianti da ritenere di possibile non rispetto delle vigenti norme; stato di manutenzione, conservazione e livello qualitativo delle finiture dei locali meglio ed in dettaglio illustrato e rilevabile nella documentazione fotografica che si allega (foto dalla n. 1 alla n. 22).

\*\*\*

### **SITUAZIONE URBANISTICA**

L'edificio del quale fa parte l'appartamento ed i locali accessori oggetto di esecuzione, per posizione, ubicazione, caratteristiche costruttive e qualità dei materiali utilizzati per la edificazione, è stato sicuramente edificato in data antecedente il 1° settembre 1967 (come anche indicato nell'atto di provenienza rogito notaio Dott. Paolo Biavati del 12 dicembre 2006 rep. n. 319.392 rac. n. 38.377 - all. n. 14); per i successivi lavori di ristrutturazione/ammodernamento, per quanto accertato a seguito di indagini presso l'Ufficio Urbanistico del comune di Perugia, non risultano state presentate pratiche e/o alcuna richiesta di autorizzazione.



\*\*\*\*

### **PROVENIENZA**

L'appartamento oggetto di valutazione è pervenuto all'esecutata per atto di acquisto a rogito del notaio Dott. Paolo Biavati del 12 dicembre 2006 rep. n. 319.392 rac. n. 38.377 (all. n. 14)

\*\*

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

L'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutato.

\*\*

### **SITUAZIONE CONDOMINIALE**

Il delegato dell'esecutata, nel corso dei sopralluoghi, ha dichiarato che non esiste condominio costituito.

\*\*\*

## **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 giudizi 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 simili 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 simili 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 simili 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 (appartamenti) nella frazione di Ponte Felcino del comune di Perugia 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, a circa km. 7,000



dal capoluogo ed a breve distanza dalla uscita di Ponte Felcino della strada a quattro corsie di collegamento alla città di Perugia E 45 Orte– Ravenna;

- comodo accesso;
- comoda accessibilità a mezzo di viabilità ordinaria;
- corretta distribuzione degli spazi;
- presenza di impianti nella norma;
- zona con presenza di servizi;
- etc.

**b) fattori negativi**

- appartamento facente parte di edificio con caratteristiche di “edilizia popolare”;
- impianti da verificare nel funzionamento e nel rispetto delle norme;
- infissi di porte e finestre che necessitano di manutenzione;
- assenza di corte esterna ad uso privato;
- assenza di garage;
- assenza di parcheggio riservato;
- presenza, nelle pareti esterne del fabbricato al piano terra, di umidità di risalita;
- 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, 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. 15; n. 16), 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:

<b>VALUTAZIONE IMMOBILI ES. IMM. N. 39/2024</b>									
n. ord	destinazione	Dati catastali					sup. (mq)	valore unitario (€/mq)	valore complessivo (€)
		fg.	part/sub	ubicazione	piano	cat.			
1	appartamento	197	1910/3	via delle Felci snc	T	A/4	64,00	€ 1.000,00	€ 64.000,00
<b>VALORE COMPLESSIVO</b>									<b>€ 64.400,00</b>



per un più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento in precedenza descritti di complessivi 64.000,00.

\*\*\*

## **CAPITOLO N. 4**

### **VERIFICA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

A seguito di attente indagini ed ispezioni presso la Conservatoria dei RR II di Perugia sul bene pignorato - con repertori aggiornati alla data del 9 settembre 2024 - risultano le iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli comemeglio ed in dettaglio indicato nella visura ipotecaria che in originale si allega (all. n. 17) ed in dettaglio:

- 1) *TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/12/2006 - Registro Particolare 26337 Registro Generale 44424 Pubblico ufficiale BIAVATI PAOLO Repertorio 319392 del 21/12/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in PERUGIA (PG);*
- 2) *ISCRIZIONE CONTRO del 29/12/2006 - Registro Particolare 10207 Registro Generale 44425 Pubblico ufficiale **BIAVATI PAOLO** Repertorio 319393 del 21/12/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Immobili siti in PERUGIA (PG);*
- 3) *TRASCRIZIONE CONTRO del 04/03/2024 - Registro Particolare 4745 Registro Generale 6430 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI (UNEP) Repertorio 599 del 24/02/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in PERUGIA (PG).*

\*\*\*

## **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 trilocale all'interno di edificio di maggior consistenza nella piccola frazione di Ponte Felcino del comune di Perugia avente propria specifica autonomia, funzionale e reddituale progettato e realizzato per ospitare unico ridotto nucleo familiare (trilocale composto da soggiorno con angolo cottura, n. 2 camere e bagno al piano terra); 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; 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**

**In Ponte Felcino comune di Perugia con accesso da via della Trota n. 2** (in visura catastale via delle Felci) **diritti di piena proprietà (diritti del 100%) su appartamento** al piano terra di edificio di maggior consistenza costituito da soggiorno/pranzo con angolo cottura, n. 2 camere da letto matrimoniali e bagno; il tutto censito nel CF del comune di Perugia al **foglio n. 197; part.lla n. 1910 sub. 3**; via delle Felci; P.T.; Cat. A/a; cl. 4;



vani 3,5; sup. cat. totale mq. 65; escluse aree scoperte mq. 65; rendita €.

177,14; confinante con parti condominiali, via pubblica, salvo altri;

**Valore del lotto per i diritti di 1/1 piena proprietà €. 64.000,00**

\*\*\*

## **CAPITOLO N. 6**

### **CONCLUSIONI**

andremo in via definitiva a replicare che :

**1) Forma oggetto della presente esecuzione immobiliare n. 39/2024**

**la valutazione dei diritti di piena proprietà in Ponte Felcino (comune di Perugia) di appartamento con accesso da via della Trota n. 2 (in catasto via delle Felci) disposto al piano terra di edificio di maggior consistenza, beni meglio ed in dettaglio descritti nella trattazione che precede;**

**2) All'immobile oggetto di valutazione, effettuati i necessari rilievi**

**per accertare consistenza, destinazione e caratteristiche sulla base della documentazione catastale con riscontri metrici a campione in loco, con applicazione di metodo estimativo comparativo per confronto diretto, alla data odierna, è stato attribuito il più probabile valore di mercato di**

**€. 64.000,00**

**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 ed indipendente come meglio in precedenza indicato e 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 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, lì 24.09.2024

Il Tecnico Stimatore  
**Geom. Mirco BACELLI**

*Allegati : documentazione fotografica da n. 1 a n . 22*

*documentazione allegata da n. 1 a n. 17*

