

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PER LA STIMA DI BENI IMMOBILI
DELLA omissis
UBICATI NEL COMUNE DI ASSISI – PG



Procedura esecutiva n. 225/2023

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare:
Dott.ssa SARA FIORONI

Perugia li, 07/10/2024

Il CTU
Dott. Ing. Michele Parente



INDICE

INTRODUZIONE	Pag. 3
– RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI:	Pag. 3
– Risposta al Quesito n. 1	Pag. 3
– Risposta al Quesito n. 2	Pag. 5
– Risposta al Quesito n. 3	Pag. 6
– Risposta al Quesito n. 4	Pag. 7
– Risposta al Quesito n. 5	Pag. 7
– Risposta al Quesito n. 6	Pag. 7
– Risposta al Quesito n. 7	Pag. 7
– Risposta al Quesito n. 8	Pag. 8
– Risposta al Quesito n. 9	Pag. 8
– Risposta al Quesito n. 10	Pag. 8
– Risposta al Quesito n. 11	Pag. 10
– Risposta al Quesito n. 12	Pag. 12
– Risposta al Quesito n. 13	Pag. 12
- CONCLUSIONI	Pag. 13
Elenco Allegati	Pag. 13



INTRODUZIONE

Il sottoscritto **Dott. Ing. Michele Parente**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A 1044, all'Albo dei Periti del Tribunale di Perugia n. 999, libero professionista con Studio in Perugia Via Quintina, 69, Ponte S. Giovanni, **CTU del procedimento indicato**, su incarico del **G. E. Dott.ssa Sara FIORONI**, rimette la presente relazione in risposta al quesito formulato in data 27/02/2024.

Seguendo l'ordine in cui sono posti i quesiti, si riporta nel seguito lo svolgimento dei singoli.

RISPOSTA AI QUESITI

In esecuzione dell'incarico ricevuto, lo scrivente munito delle opportune autorizzazioni provvedeva a ciò che era necessario ed accertava quanto di seguito esposto e riferito, punto per punto, ad ognuno dei quesiti postigli:

- 1) - “ all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento”

- Premessa e accertamenti

Ai fini di quanto sopra, il giorno 07/03/2024, venivano eseguite delle visure storiche catastali per gli immobili in oggetto, a completamento di quelle già in possesso.

In data 15/03/2024 veniva fatta richiesta presso il Notaio Federica Buini della copia dell'Atto di acquisto dell'immobile e degli allegati.

Il giorno 03/10/2024 è stata fatta una ispezione ipotecaria, per via telematica, presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sede di Perugia.

In data 25/03/2024 alle ore 9,15, il sottoscritto ha eseguito il primo sopralluogo dell'immobile con l'ausilio di un rappresentante dell'IVG di Perugia, in qualità di Custode, soltanto per la parte sterna in quanto non è stato consentito l'accesso.

Il 05/04/2024 alle ore 14.30 è stato eseguito il 2° accesso, procedendo ad un sopralluogo dettagliato del fabbricato in oggetto, ai fini della valutazione del più probabile valore di



mercato. A tal proposito verranno descritti sia i fattori intrinseci del bene e sia i fattori estrinseci, oltre ad altri aspetti e valutazioni di seguito riportate.

In tale sopralluogo è stata realizzata una copiosa e attenta documentazione fotografica sia della parte esterna che interna del fabbricato, che sarà allegata alla presente relazione.

Si è presa visione più direttamente dei beni, per due motivi: 1) per confrontare lo status-quo con i progetti reperiti presso l'Ufficio tecnico comunale di Assisi e ravvisarne eventuali difformità; 2) per controllare le dimensioni reali degli immobili al fine di svolgere una più specifica valutazione di stima.

Si sono visionati i documenti di tipo urbanistico inerenti l'immobile in oggetto, così da controllare la regolarità urbanistica del fabbricato da porre in vendita.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E CONSISTENZA

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un appartamento al piano terra di un edificio "a schiera", di complessivi piani 2, oltre al piano sottotetto e di 14 unità abitative, oltre ai garages, ubicato nel Comune di Assisi in Via Alessandro Fiumi N. 6, Frazione Petrignano in una zona residenziale, a circa 700 metri dalle scuole primarie e secondarie di 1° grado, 1000 metri dal centro di Petrignano di Assisi e circa 3 chilometri dall'Aeroporto dell'Umbria "San Francesco di Assisi", ed a 6 Km da Santa Maria degli Angeli.

Il fabbricato è distinto al N.C.E.U al Foglio 26:

- 1- particella 1998 sub 2, graffata la particella 2007;
- 2- particella 1998 sub 17.

1-particella 1998 sub 2: Piano terra, di un edificio "a schiera", sviluppato su due piani oltre al piano sottotetto. Costituita da ingresso con ampio soggiorno – cucina, due camere da letto, un bagno, ampio terrazzo scoperto (part. 2007), delimitato da muretto in mattoni pieni e da ringhiera in acciaio zincato di altezza 1,00 metri, di superficie 114,00 metri quadrati.

La superficie commerciale dell'abitazione è di 62,00 m², la superficie del terrazzo scoperto



al 30% fino a 25 m² e 10% dei restanti 89 m² , come da Normativa è di 7,50 + 8.90 = 16,40 m². **La sup. complessiva con aree scoperte è di 78,00 m².**

-2- particella 1998 sub 17: garage al piano interrato di superficie comm. **22,00 m².**

L'ingresso comune dell'edificio ed il vialetto di ingresso sono di uso dei proprietari dei vari piani. Il portoncino di ingresso dell'appartamento è del tipo semi-blindato.

La struttura dell'edificio è con struttura in cemento armato costituito da travi e pilastri, con solai in latero-cemento e muratura a “cassa vuota” con finitura esterna a mattoncini pieni in laterizio faccia “a vista”.

I pavimenti sono in gres porcellanato nei bagni e gres ceramico negli altri locali.

Gli infissi sono in legno, in buone condizioni, con vetro atermico di spessore 2 cm circa, con persiane a battente. Il riscaldamento è autonomo con caldaia a metano di potenza utile 24 kW e radiatori in alluminio. L'impianto elettrico è conforme alle norme vigenti nel periodo di realizzazione. L'anno di costruzione dell'edificio è il 2009.

Lo stato generale di conservazione dell'immobile è ottimo.

Il garage ha una porta basculante in acciaio verniciato, con pavimento in massetto di cemento vibrato e pareti in blocchetti.

L'edificio ha “classe energetica B”.

2) – “ sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni,”

L'immobile ubicato nel Comune di Assisi è così individuato:

Il fabbricato è distinto al N.C.E.U al Foglio 26:

- 1- particella 1998 sub 2 graffata con la particella 2007;
- 2- particella 1998 sub 17.

Risultanze catastali:

Nel N.C.E.U, del Comune censuario di Assisi, l'immobile risulta intestato alla Ditta: omissis per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, a Lei pervenuto come risulta dall'atto notarile di compravendita a rogito Dr.ssa Federica Buini, Notaio in Assisi, in data 23/11/2016,



repertorio 1887; registrato a Perugia il 01/12/2016 al N. 20246.1/2016 (Allegato N. 1).

La consistenza catastale degli immobili, già descritti dalla pag. 4, è la seguente:

(si allegano visure e planimetrie dell'immobile - Catasto fabbricati (Allegati NN. 2-3-4)

- 1 - Foglio 26 - particella 1998 sub 2, graffata p.lla 2007, cat. A/2, abitazione di

tipo civile, classe 3, consistenza 3,5 vani, Sup. 78,00 m², Rendita € 433,82;

- 2 - particella 1998 sub 17, cat. C/6c, classe 2, consistenza 22,00 m², Rendita € 77,26;

- 3) - “ verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti

di comproprietà ...”

Al fine di accertare tempi e modalità di acquisto della proprietà, il sottoscritto ha eseguito una “Ispezione ipotecaria”, e verificato l'atto di provenienza dei beni (Allegato N. 1).

- Risultanze ipotecarie

Le risultanze ipotecarie, più significative, sono di seguito elencate:

1 – IPOTECA VOLONTARIA N. 1644 del 22/02/2007 - a favore della Banca Popolare di Ancona S.P.A., con sede in Jesi, e contro omissis; per Euro 872.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; come da Atto notarile pubblico a rogito Dott. Pettinacci Paolo Maria Notaio in Assisi del 02/02/2007, Rep. 232534/41090, per Frazionamento in quota in data 14/09/2009 al N. 3946 di formalità con il quale all'immobile censito al Foglio 26 P.lla 1998 sub 2 graffata alla particella 2007, è stata assegnata la quota mutuo di € 80.000,00, garantita da quota ipoteca di € 120.000,00, restrizione beni in data 14/09/2009 al N. 3946 di formalità relativa all'immobile censito al Foglio 26 part.lla 1998 sub 17.

2 – IPOTECA VOLONTARIA N. 4480 del 01/12/2016 - a favore della Banca Unicredit S.P.A., con sede in Roma (domicilio ipotecario eletto Roma Via A. Specchi n. 16), e contro omissis; per Euro 157.500,00, di cui Euro 105.000,00 per capitale, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 30 anni come da Atto notarile pubblico a rogito Dr.ssa Buini Federica Notaio in Assisi (PG) del 23/11/2016, Rep. 1888/1464.



- 3 - TRASCRIZIONE CONTRO N. 19426 del 29/09/2023 – PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, trascritta presso l’Agenzia del Territorio di Perugia, Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 08/09/2023 al n. rep. 3592, a favore di Olympia SPV Srl, sede in Conegliano (TV), (richiedente: Avv. Luca Patalini, Via Baglioni n. 24 Perugia) e contro omissis; gravante per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili distinti in NCEU al Foglio

n. 26 P.lla n. 2007, Foglio n. 26 P.lla 1998 sub 2, Foglio n. 26 P.lla 1998 sub 17, siti nel Comune di Assisi (PG).

- 4) – “ individuare lo stato di possesso del bene”

omissis ha la piena proprietà di 1/1 dei beni, come risulta dall'Atto di compravendita, già citato (Allegato N. 1).

- 5) - “ ad individuare l’esistenza di formalità, vincoli o oneri”

Oltre all’atto di pignoramento di cui al presente procedimento, sugli immobili, vi sono le ipoteche, già citate al punto n. 3.

- 6) - “ a fornire altre informazioni per l’acquirente.....”

Le spese fisse di gestione e manutenzione sono derivanti dai contratti di allacci ai vari servizi e dall’uso dell’immobile.

La spesa Condominiale è di € 149,15 bi-mensili.

Vi sono spese condominiali arretrate per € **4.631,57** al 01/11/2024. La

redditività del bene è vincolata alla richiesta di mercato.

Attualmente le unità abitative sono occupate dalla proprietaria.

- 7) - “ ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio”

La proprietà del terreno su cui è stato costruito il fabbricato, anteriormente al ventennio, era della Ditta omissis. Con Atto di compravendita del 04/08/2010 Notaio Mario Biavati, l’immobile risultava intestato a omissis, come risulta dall'atto notarile di compravendita, numero 23764 di repertorio. Con Atto di compravendita del 23/11/2016,



rep. N. 1887, a Notar Federica Buini, Notaio in Assisi, registrato a Perugia il 01/12/2016 al numero 20246.1/2016 reparto PI, trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Perugia (Allegato N. 1).

- 8) - “ regolarità edilizia urbanistica del bene ...”

L'edificio, veniva realizzato in virtù del Permesso di Costruire N. 417 del 06/11/2006 per “Realizzazione di fabbricato plurifamiliare ubicato in Assisi fraz. in Petrignano ricompreso nella Variante al PPE Settore Urbano P/2 (approvato con deliberazione n. 14 del 08/02/06”. Via Alessandro Fiumi N. 6, sulla particella N. 1998 sub dal n. 1 al n. 14 e sub dal 16 al 29. Permesso di Costruire N. 66 del 18/02/2010 per “Variante in c.o. al Permesso di Costruire N. 417 rilasciato il 06/11/2006”.

Veniva rilasciato il Certificato di Agibilità, N. 42/2010 in data 27/01/2011 (Allegato N. 5). Pertanto la regolarità urbanistica è completa.

- Destinazione Urbanistica

Nel P.R.G. del Comune di Assisi, gli immobili risultano avere la seguente individuazione urbanistica: Tessuti di formazione recente prevalentemente residenziali in completamento.

- 9) – “ esprimere il proprio parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti”

Stante la natura, l’entità e la fruibilità dei beni, lo scrivente Tecnico ritiene opportuno proporre la vendita secondo un Unico Lotto.

- 10) – “ a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto.....”

I beni oggetto del Lotto sono dettagliatamente descritti al punto 2) e di seguito riepilogati ed illustrati:

Il lotto è catastalmente individuato come segue:

- 1 - Foglio 26 - particella 1998 sub 2, graffata p.lla 2007, cat. A/2, abitazione di

tipo civile, classe 3, consistenza 3,5 vani, Sup. 78,00 m², Rendita € 433,82;

- 2 - particella 1998 sub 17, cat. C/6c, classe 2, consistenza 22,00 m², Rendita € 77,26;

-



- Diritti di 1/1 della proprietà.



FOTO N. 3 – INGR.-SOGGIORNO-K

La descrizione, già illustrata al paragrafo n. 2 è per comodità, di seguito riportata:

1- - L'immobile è distinto al N.C.E.U al Foglio 26 particella 1998 sub 2 graffata con la particella 2007 e particella 1998 sub 17.

Appartamento al piano terra di un edificio con tre piani fuori terra ed uno interrato. Costituito da ingresso, ampio soggiorno-pranzo, 2 camere matrimoniali, un bagno, ampio lastrico ad uso esclusivo recintato, garage al piano interrato.

Superficie commerciale dell'abitazione 78,00 m², sup. garage 22,00 m².

Lo stato generale di conservazione dell'immobile è eccellente per un edificio costruito nel 2009.

- 11) – “ accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato”

- STIMA ECONOMICA DEGLI IMMOBILI

Generalità

CRITERI E METODI DI STIMA



Tenuto conto della finalità e dell'oggetto di stima del presente elaborato lo scrivente ha adottato, quale criterio, l'aspetto economico del valore di mercato. Il procedimento di stima consiste nel confrontare gli immobili in oggetto con altri simili di cui si conoscono i prezzi di mercato pagati di recente (criterio sintetico - comparativo a valori tipici). Il confronto viene effettuato in base al parametro comunemente impiegato nella compravendita immobiliare, e cioè la superficie.

Si ritiene di poter pervenire ad una valutazione più attendibile con riferimento al mercato delle costruzioni nuove, di quelle esistenti abitabili e dei terreni sia agricoli che edificabili, con le limitazioni imposte dalle Norme Comunali.

Tale metodo si articola in un procedimento in quattro fasi:

1. si suddivide ogni singolo cespite in porzioni omogenee per destinazione e natura.
2. si raccolgono nell'ambito del mercato immobiliare i dati statistici riferiti a prezzi medi di immobili simili che risultino liberi da contratti e da altri vincoli (diritti di usufrutto, servitù, ecc.).
3. si procede quindi alla valutazione delle particolari caratteristiche del fabbricato oggetto di stima (rispetto a quelle dei fabbricati cui si è fatto riferimento), apprezzando gli specifici *coefficienti di differenziazione*, e si fissa comparativamente il valore unitario di ogni singolo cespite oggetto di stima attraverso una scala di valori che tenga conto delle caratteristiche intrinseche, estrinseche e di commerciabilità di ogni singola porzione.
4. si eseguono gli opportuni conteggi che consentono di addivenire al valore totale dei cespiti quale sommatoria dei singoli valori parziali.

Circa i parametri presi a riferimento lo scrivente ha adottato la superficie commerciale espressa in m².

Relativamente ai valori ordinari rilevati nella zona, desunti dall'ultimo Listino Immobili-



liare pubblicato e relativo al secondo trimestre 2024 (Allegato N. 7), per le tipologie individuate essi sono così riepilogabili:

Abitazione: nel comparto di appartenenza si desume che il “range” di variabilità per immobili della zona periferica del Comune di Assisi, Località Petrignano, per la categoria nuovo oscilla da € 1.200 a € 1.900 al m².

Vale la pena ricordare che i parametri di riferimento sono stati desunti dal *Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze* dell’Umbria pubblicato dalla CCIAA di Perugia e dalla Borsa immobiliare di Perugia: detto listino riporta trimestralmente i prezzi delle contrattazioni concluse nel comparto di appartenenza, distinte per Comune, precisando i valori minimo e massimo delle stesse.

Qui di seguito lo scrivente espone gli elementi di differenziazione (aggiunte e detrazioni) che ritiene vadano ad influire sui valori ordinari in senso accrescitivo e diminutivo.

Tali valori medi vanno ponderati in base agli elementi propri dell’abitazione e dei terreni che possono considerarsi accrescitivi e quelli che invece ne decrescono il valore commerciale.

Come già indicato nella descrizione, possono considerarsi elementi di pregio (accrescitivi), piccolo Fabbricato di soli 3 piani, in zona residenziale tranquilla, nel centro abitato di Petrignano, a circa 6 chilometri da Santa Maria degli Angeli.

Per individuare l’attuale valore di mercato dell’immobile, il C.T.U. ha pertanto assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori ed esperti della zona, median-do e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale.

La valutazione si è poi estrinsecata attraverso l’individuazione del valore a metro quadrato del bene e la determinazione della consistenza degli stessi in metri quadrati, effettuando quindi i necessari conteggi estimativi e l’acquisizione dei progetti presso gli Uffici tecnici comunali.

Si fa presente che:



La determinazione delle consistenze è stata fatta secondo la Norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98 per la determinazione del parametro tecnico “superficie commerciale”;

- Il valore espresso tiene conto dello stato di manutenzione generale degli immobili;
- Il valore espresso è comprensivo dell'importo delle corti esclusive e di tutti gli investimenti fissi, insistenti sulle stesse.
- Per la valutazione degli immobili, si è adottato il parametro tecnico “metro quadrato”.

Nella assunzione dei valori unitari si è tenuto conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni descritti in precedenza. In particolare si è tenuto conto della consistenza complessiva, del grado di finitura, dello stato di conservazione e di manutenzione, dell'età e della stabilità della costruzione, del pregio architettonico, della dotazione di servizi, dell'ubicazione, della conformità alla normativa edilizia vigente, della disponibilità, della destinazione d'uso, etc.

In base a quanto detto, si esprime di seguito la valutazione degli immobili sopra

COMUNE DI ASSISI – LOC. PETRIGNANO									
FABBRICATO									
N.	Immobile	Foglio	Part.lla	Sub	Cat	Consist. accertata mq	Valore stima al €/mq	Valore totale €	
1	Appartament o P. Terra	26	1998, gr. 2007	2	A/2	78,00 mq	1.500,00	117.000,00	
2	Garage	26	1998	17	C/6	22,00 mq	700,00	15.400,00	
	Spese Condom. arretrate							-4.631,57	
							TOTALE	127.768,00	

Si precisa che il valore delle corti, zona parcheggi e strada di accesso, è individuato esclusivamente per quantificare il maggior valore da attribuire al Lotto. Essi pertanto non possono considerarsi beni autonomamente fruibili e, pertanto, la loro stima non è finalizzata ad individuarne il valore di mercato.

- 12) – **La richiesta è stata accolta negli altri quesiti.**
- 13) – **La documentazione di cui al quesito -13) risulta contenuta negli allegati da n. 1 a n. 9.**



– CONCLUSIONI

In ordine ai quesiti formulati, il sottoscritto ribadisce sinteticamente le conclusioni alle quali è pervenuto:

- al momento del pignoramento tutti gli immobili pignorati erano, per i diritti 1000/1000 dei proprietari sopra indicati.

Nella valutazione dei beni, si è tenuto conto dello stato di finitura degli immobili, degli accessori sia come impianti, pompa di calore, che architettonici e di conservazione.

La superficie commerciale è stata definita con i coefficienti di riduzione stabiliti dall'Agenzia delle Entrate, per le varie tipologie.

- Il valore di stima dei beni di cui alla presente relazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, è risultato essere, con arrotondamento di € 68,00:

VALORE DI STIMA DEL LOTTO **Complessivamente € 127.700,00**

per la vendita a pubblico incanto, si ritiene opportuno effettuarla in unico lotto come sopra indicato.

ELENCO ALLEGATI

N. 1 – Atto di provenienza;

N. 2 – Visura per soggetto e storica catastale F. 26 part. 1998 sub 2 e sub 17;

N. 3 – Estratto di mappa;

N. 4 – Planimetrie catastali F. 26 part. 1998 sub 2 -17;

N. 5 – Certificato di Agibilità N. 42/2010 del 27/01/2011;

N. 6 – Pec dell'Amministratore per Spese Condominiali arretrate;

N. 7 – Listino immobiliare Umbria II trimestre 2024;

N. 8 – Documentazione fotografica.

N. 9 – Ricevuta di avvenuta trasmissione a mezzo Racc. AR e Pec dell'elaborato peritale ai debitori ed al legale del creditore procedente.

Si allega inoltre dettaglio del calcolo del compenso e del rimborso spese.

Tanto dovevasi riferire in ossequio all'incarico ricevuto dal Signor Giudice dell'Esecuzione.

Perugia, li 07/10/2024

Il C.T.U.

Dott. Ing. Michele Parente

