



Via B. Ricasoli, 21  
06131 Perugia  
Tel. 07544551 Cell. 3288276475  
C.F. MND MRA 65R16 G478N  
P. IVA 03378350544

**Tribunale di Perugia**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
Esecuzione Immobiliare n°119/2017

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa LIGNANI GIULIA MARIA

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

COMUNE DI PERUGIA  
Loc. Ponte Pattoli - Via Cagliari n. 18



DATA:  
04.10.2018

Nome File:  
Relazione di  
Consulenza  
Tecnica d'Ufficio  
119-2017.doc

Il CTU  
Geom. Mauro Mandoloni



**PREMESSO CHE**

Con notifica del 06.02.2017 la Sig.ra Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa GIULIA MARIA LIGNANI, nominava C.T.U. il sottoscritto Geom. Mauro Mandoloni – iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia al n. 5456 e all'albo dei Periti del Tribunale di Perugia al n. 2936 – con studio in Perugia, via B. Ricasoli n. 21 – nella procedura esecutiva immobiliare n. 119/2017 promossa da UNICREDIT S.P.A. e per essa doBank S.p.A., contro ~~CACAJ ADHURIM nato a Tebac~~

~~(Albania) il 19/09/1978 codice fiscale CCI DRM 79P19 2100X~~ (già in atti);

- In data 09/02/2018 il sottoscritto CTU trasmetteva, in modo telematico, atto di accettazione d'incarico entro i termini assegnati;
- Avendo lo scrivente prestato giuramento, il G.E. fissava la successiva udienza del 18.07.2018 per provvedere ai sensi dell'art. 569 c.p.c. all'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita e per l'eventuale nomina del custode ex art. 559 c.p.c.;
- In data 02/05/2018 alle ore 09:45, il sottoscritto CTU insieme all'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia, Sig. Conti Riccardo, in qualità di Custode Immobiliare, si è recato presso il luogo del pignoramento per un primo sopralluogo. (vedi relazione Custode - All. 1 -);
- In seguito alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c., in data 03/05/2018 lo scrivente inviava alle parti, a mezzo raccomandata R.R., la comunicazione d'inizio operazioni peritali fissata per il giorno 24/05/2018 alle ore 15:30, presso l'immobile esecutato posto in Perugia - Loc. Ponte Pattoli – Via Cagliari n. 18 (la suddetta raccomandata era restituita per compiuta giacenza) - (all. 2);
- Il giorno 20/02/2018 il sottoscritto CTU, si recava presso il Comune di Perugia per presentare richiesta di accesso alla documentazione tecnica (all. 3);
- In data 19/03/2018 l'ufficio preposto del Comune di Perugia produceva i documenti richiesti così da poter controllare la regolarità urbanistica del fabbricato da porre in vendita;
- Il giorno prestabilito, il sottoscritto C.T.U., si recava presso l'immobile oggetto del procedimento per dare corso al sopralluogo e in particolare all'esatta individuazione del bene e alla sua descrizione analitica; all'ora stabilita dell'appuntamento, nessuno si presentava e dopo circa trenta minuti di attesa si decideva di terminare il sopralluogo;
- In data 15/07/2015 il Giudice Dott.ssa Giulia Maria Lignani assegnava nuovo termine per il deposito della perizia poiché il sottoscritto non aveva provveduto, per motivi di salute, al deposito della perizia nei termini assegnati;

- In data 30/07/2018 il sottoscritto CTU inviava alle parti comunicazione nella quale si informava che in data 30/08/2018 alle ore 9:45 si sarebbe provveduto, assistito dal Custode dell'immobile pignorato, alla sostituzione delle serrature di accesso (all. 4);
- Il giorno prestabilito, il sottoscritto C.T.U., si recava presso l'immobile oggetto del procedimento e alla presenza sia dei Carabinieri di Ponte Pattoli sia dell'incaricato del Custode dell'immobile e coadiuvati da un fabbro incaricato dal custode stesso, si è dato corso al sopralluogo e in particolare all'esatta individuazione del bene e alla sua descrizione analitica e alla sostituzione della serratura d'ingresso (all. 5);

### CIO' PREMESSO

Il sottoscritto geom. Mauro Mandoloni, in base ai dati acquisiti e in seguito elaborati, ha redatto la presente relazione tecnica estimativa, che ha ritenuto articolare nei seguenti capitoli essenziali:

- <u>Descrizione sommaria e formazione dei lotti</u>	pag. 05
- <b><u>Lotto n°1</u></b>	<b>pag. 06</b>
- <u>Descrizione</u>	pag. 06
- <u>Coerenze</u>	pag. 07
- <u>Dati catastali</u>	pag. 07
- <u>Stato attuale</u>	pag. 08
- <u>Stato d'uso</u>	pag. 08
- <u>Gravami</u>	pag. 08
- <u>Indagini urbanistiche</u>	pag. 09
- <u>Provenienza</u>	pag. 10
- <u>Criterio Estimativo assunto</u>	pag. 12
- <u>Valutazione</u>	pag. 12
- <b><u>Lotto n°2</u></b>	<b>pag. 15</b>
- <u>Descrizione</u>	pag. 15
- <u>Coerenze</u>	pag. 16
- <u>Dati catastali</u>	pag. 16
- <u>Stato attuale</u>	pag. 16
- <u>Stato d'uso</u>	pag. 17
- <u>Gravami</u>	pag. 17
- <u>Indagini urbanistiche</u>	pag. 18
- <u>Provenienza</u>	pag. 19
- <u>Criterio Estimativo assunto</u>	pag. 20
- <u>Valutazione</u>	pag. 21



- Riepilogo finale valutazioni pag. 23
- Elenco Allegati pag. 24



**DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI PIGNORATI**  
**E FORMAZIONE DEI LOTTI**

I beni immobili sottoposti a pignoramento del creditore procedente "UNICREDIT S.p.A." e per essa doBank S.p.A., così come si evince dall'Atto di Pignoramento depositato nel fascicolo della procedura, sono costituiti da:

- *Immobile sito in loc. Ponte Pattoli nel Comune di Perugia (PG), censito al N.C.E.U. di detto Comune al foglio n. 124, particella n. 32, sub. 5, p. 1S-T, categoria C/1, classe 7, consistenza 85 mq, Rendita Catastale € 1.431,10;*
- *Immobile sito in loc. Ponte Pattoli nel Comune di Perugia (PG), censito al N.C.E.U. di detto Comune al foglio n. 124, particella n. 32, sub. 4, p. 1S, categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, Rendita Catastale € 25,82;*
- *Sono compresi i proporzionali diritti di condominio sulle parti comuni del fabbricato contraddistinti catastalmente al Foglio n. 124, part. 32 sub. 1 e 41 (scala, corsia autorimesse e corte).*

In risposta al quesito, sulla base del "Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567 del c.p.c." redatto in data 30/05/2017 dall'Avv. Marco Galletti di Perugia, con la certificazione riguardo al ventennio antecedente al 25/05/2017, contenuto nel fascicolo, si riferisce che al momento del pignoramento gli immobili sopra descritti risultavano essere di proprietà esclusiva del signor ~~CACAJ ADHURIM~~ <sup>Or. S. S.</sup> nato a Tebae (Albania) il 19.09.1978 (codice

~~fiscale CCI/IRPI 46049/1100X~~ nell'esercizio dell'omonima impresa individuale.

Posto quanto precede, dopo aver esaminato la consistenza e le caratteristiche delle proprietà in stima, il sottoscritto ritiene che la vendita sia opportuno farsi in **DUE LOTTI.**

**LOTTO n. 1**

**DESCRIZIONE**

Beni di pertinenza del signor <sup>OMIŠTIRI</sup> ~~CACAJ ADHURIM~~ (nato a ~~Taban~~ <sup>Taban</sup> Albania) il ~~19.09.1978~~ - codice fiscale ~~CC10RM791197100X~~ per i diritti di piena proprietà.

In comune di Perugia, Loc. Ponte Pattoli, via Cagliari n. 18 porzione di fabbricato a destinazione commerciale, costituito da:

1. **Locale a uso negozio** al piano terra con annesso wc con anti bagno e laboratorio al piano primo sottostrada collegato da scala interna per una superficie commerciale totale di **circa mq 115,05** di cui mq 80,35 al piano terra e mq 34,70 al piano primo sottostrada e un'altezza utile interna di circa ml 3,10 al piano terra e ml 2,55 al piano primo sottostrada;
2. Ragioni di comproprietà che alle suddette unità immobiliari competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione, sono da ritenersi comuni.

La costruzione dell'edificio che comprende le porzioni sopra descritte è risalente all'anno 1995 come risulta dal certificato di abitabilità. Il bene in oggetto presenta una struttura in cemento armato tamponata esternamente con muratura a cassetta intonacata e tinteggiata, solai in latero cemento. Esternamente le facciate sono in buono stato di conservazione, l'ingresso pedonale avviene dalla corte del fabbricato stesso così come quello carrabile tramite rampa di accesso comunicante con l'edificio confinante.

Nel corso del sopralluogo si è constatato che l'unità immobiliare in stima, si presenta, in pessime condizioni d'uso e manutenzione poiché in fase di ristrutturazione.

La porta d'ingresso del locale commerciale è in alluminio e vetro, la pavimentazione di tutto il locale compreso wc e anti è in gres porcellanato, i sanitari e le rubinetterie sono di discreta qualità e in pessimo stato di conservazione. I serramenti sono di alluminio, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

Come già detto in precedenza, il locale commerciale al piano terra comprensivo della pertinenza al piano inferiore è stato oggetto di numerosi lavori di ristrutturazione non portati a termine e in particolar modo al momento del sopralluogo si è riscontrato che i suddetti lavori sono stati eseguiti al fine di modificare l'uso del locale stesso trasformandolo in civile abitazione. Sono presenti numerosi tramezzi che lasciano presagire la creazione di due camere, un bagno e ripostiglio mentre al piano primo



sottostrada è stata asportata la cella frigorifero e cercato di creare una taverna. Si fa presente che le suddette lavorazioni, hanno creato dei notevoli danni sia alla pavimentazione, all'impianto elettrico e a quasi tutte le pareti. Come si evince dalla documentazione fotografica allegata si nota che le tramezzature non sono ancora state intonacate, sono presenti numerosi tagli sulla pavimentazione per il passaggio sia dell'impianto elettrico sia termo idrico. Per rendere il locale conforme alla sua destinazione si dovranno necessariamente predisporre delle opere di ripristino che saranno quantificate nei paragrafi successivi.

Per quanto sopra descritto e per maggiore esaustività circa le caratteristiche costruttive del fabbricato e le finiture, si rimanda alla documentazione fotografica (foto da n. 1 a n. 16 - all. 17).

I beni oggetto di perizia sono localizzati in località Ponte Pattoli nel Comune di Perugia, situato all'estremo nord del territorio, il fiume Tevere lo attraversa interamente e lo suddivide in una parte pianeggiante, attorno all'alveo fluviale, ed in una parte collinare alle pendici del monte Tezio. Sono presenti, nelle immediate vicinanze, supermercati e infrastrutture che, di fatto, offrono all'immobile semplicità di accesso a tutti i servizi pari a una città e il vantaggio di collocarsi in un contesto urbano dalla modesta densità.

Per raggiungere Ponte Pattoli da Perugia: seguire le indicazioni per Ponte Rio su strada della Molinella, imboccare la superstrada E45 in direzione Cesena-uscita Ponte Pattoli, svoltare a destra e prendere str. dei Bracceschi proseguire per via del Pino, svoltare a sinistra in via Amendola e poi a destra per via Cagliari fino a raggiungere l'immobile oggetto di pignoramento.

### COERENZE

La suddetta unità confina con vano scala e vano ascensore, sub. 22, sub. 84, sub. 86 e con distacchi da corte condominiale salvo altri.

### DATI CATASTALI

- Unità immobiliare destinata a negozio, sita nel Comune di Perugia (PG), censita al N.C.E.U. di detto Comune al foglio n. 124, particella n. 32, sub. 5, p. 1S-T, categoria C/1, classe 7, consistenza 85 mq, Rendita Catastale € 1.431,10; di proprietà esclusiva del signor ~~CACAJ ADHURIM~~ <sup>OMISSIS</sup> nato a ~~Tebac~~ (Albania) il ~~19/09/1978~~ - codice fiscale ~~CCU DRM79P19Z100X~~, residente in ~~L'Aquila~~ (AQ) ~~Via della Pescheria n. 18/D~~;

Sono compresi i proporzionali diritti di condominio sulle parti comuni del fabbricato contraddistinti catastalmente al Foglio n. 124, part. 32 sub. 1 e 41 (scala, corsia autorimesse e corte).

Per l'individuazione dei beni oggetto di perizia si allegano visure catastali e planimetrie dell'immobile rilasciati dall'Agenzia del Territorio di Perugia (all. 6).

### STATO ATTUALE

Al momento del sopralluogo l'immobile sopra descritto era libero.

In merito alla posizione dell'esecutato nei confronti del Condominio, lo scrivente si riporta a quanto comunicato dall'Amministratore con e-mail del 21/09/2018, che si allega alla presente relazione (all. 7).

### STATO D'USO

Esternamente le facciate sono in buono stato di conservazione, l'ingresso pedonale avviene dalla corte del fabbricato stesso così come quello carrabile tramite rampa di accesso comunicante con l'edificio confinante.

Nel corso del sopralluogo si è constatato che l'unità immobiliare in stima, si presenta, in pessime condizioni d'uso e manutenzione poiché in fase di ristrutturazione (vedi documentazione fotografica – foto da n. 1 a n. 16 – all. 17).

### GRAVAMI

Dalle risultanze del certificato notarile contenuto nel fascicolo tecnico d'ufficio, il bene immobile in stima risulta gravato da:

- **Regolamento di condominio n. 14718 del 02.11.1999** a favore e a carico del signor Bartocci Vittorio e numerosi altri soggetti non riguardanti che si omettono; come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Giancarlo Antonioni del 11.10.1999 rep. 256029; atto riguardante le unità immobiliari poste in Comune di Perugia, Frazione Ponte Pattoli, via Cagliari n. 6, censite nel Catasto fabbricati al Foglio 124, part. 32 **sub dal**



2 al 5; part. 32 sub dal 7 al 9, part. 32 sub dal 12 al 39, part. 32 sub 42, part. 32 sub 43 (all. 8);

• **Ipoteca volontaria n. 5761 del 12/09/2008** a favore di Unicredit Banca S.p.A. con sede in Bologna e a carico del signor ~~Qaqaj Adhurim nato a Terbac (Albania) il 19/09/1958~~<sup>OMISSIS</sup>; per Euro 124.740,00 a garanzia di finanziamento di Euro 62.370,00; durata anni 10; come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Alfredo Caiazza, Notaio in Perugia del 10/09/2008 rep. 35211/15439 gravante su beni dell'esecutato:

a) Piena proprietà sulle unità immobiliari poste nel Comune di Perugia, via Cagliari n. 18, censite nel catasto fabbricati al Foglio 124, **particella 32 sub. 5**, particella 32 sub. 4;

b) Diritti pro quota su enti comuni posti nel Comune di Perugia, via Cagliari n. 18, censite nel catasto fabbricati al Foglio 124, particella 32 sub. 1, particella 32 sub. 41;

• **Ipoteca Giudiziale n. 420 del 15/02/2013** a favore della società "Plusvalore S.p.A. in Liquidazione" con sede in Bologna e a carico del signor ~~Qaqaj Adhurim nato a Terbac (Albania) il 19/09/1958~~<sup>OMISSIS</sup>; per Euro 16.867,17 di cui Euro 11.000,78 per sorte derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale dell'Aquila in data 07/09/2012 rep. 1195/2012, gravante su beni dell'esecutato:

a) Piena proprietà sulle unità immobiliari poste nel Comune di Perugia, via Cagliari n. 18, censite nel catasto fabbricati al Foglio 124, **particella 32 sub. 5**, particella 32 sub. 4;

• **Pignoramento Immobiliare n. 8834 del 18/05/2017** a favore di Unicredit S.p.a. con sede in Roma e a carico del signor ~~Qaqaj Adhurim nato a Terbac (Albania) il 19/09/1958~~<sup>OMISSIS</sup>; atto giudiziario notificato dall'UNEP presso il Tribunale Civile dell'Aquila in data 13/03/2017 rep. 263/2017 (credito precettato per euro 56.328,72); gravante su beni dell'esecutato:

a) Piena proprietà sulle unità immobiliari poste nel Comune di Perugia, via Cagliari n. 18, censite nel catasto fabbricati al Foglio 124, **particella 32 sub. 5**, particella 32 sub. 4;

• Da un successivo esame aggiornato all'02/10/2018, non risultano nuovi gravami (all. 9).

## INDAGINI URBANISTICHE

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Perugia, a s formale richiesta del 20/02/2018 (all. 3), lo scrivente CTU otteneva le autorizzazioni:

- Concessione a Costruire n. 2011 del 28/09/1991 a nome di Bartocci Vittori per oggetto il progetto per la costruzione di due edifici plurifamiliari con annessi negozi (all. 10);
- Concessione a Costruire n. 2921 del 17/12/1994 a nome di Bartocci Vittori per oggetto il progetto per l'ampliamento per la costruzione di edificio plurifamiliari con annessi negozi (Edificio "A") in variante al Permesso a costruire di cui sopra (all. 11);
- Concessione a Costruire n. 981 del 22/05/1995 a nome di Bartocci Vittorio av oggetto varianti a sanatoria art. 13 L. 47/85 (all. 12);
- Certificato di Agibilità n. 54/95 del 08/06/1995 presentata da Bartocci Vittori per oggetto l'ultimazione dei lavori dell'edificio di cui sopra (all. 13);
- Nel Piano Regolatore del Comune di Perugia, l'immobile risulta avere la s individuazione urbanistica: SV-068 (Insediamenti d'interesse storico e ambiente storico art. 24 del TUNA);
- Dagli accertamenti effettuati presso i competenti Uffici Tecnici del Comune di Perugia, è risultato che il bene pignorato non rientra tra quelli sottoposti a vincoli artistici o di altra natura che comportino l'inalienabilità o indivisibilità del bene stesso;
- In occasione del sopralluogo, si è eseguito un confronto tra la planimetria dell'immobile abitativa così come approvata e accatastata e la situazione reale in essere. Dal confronto è emersa la non piena rispondenza tra quanto risulta riportato nella planimetria catastale e quanto realizzato in opera ma che non comporta l'alienabilità del bene stesso;
- Sull'immobile non risultano gravare vincoli di tipo urbanistico "particolari" di altro tipo.

## PROVENIENZA

- Ante ventennio il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate risultava essere di proprietà del signor Bartocci Vittorio.



a Gubbio il 23/07/1944, nell'esercizio d'impresa, per essere ad esso pervenuto in parte in virtù di atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Leonardo Pecchioli, del 24/07/1991 rep. 252220/22623, registrato a Perugia in data 13/08/1991 al n. 4451 e trascritto a Perugia in data 26/07/1991 al n. 10474 di formalità, dal signor Battistoni Giovanni Antonio nato a Perugia il 14/05/1914, quale bene personale, e in parte in virtù di atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Giancarlo Antonioni, del 24/02/1992 rep. 232880/28343, registrato a Perugia in data 16/03/1992 al n. 2290 e trascritto a Perugia in data 17/03/1992 al n. 6745 di formalità, dai signori Fruganti Luciana nata a Perugia il 26/09/1921, Fruganti Franco nato a Perugia il 02/06/1931, Giubboni Fernanda nata a Perugia il 18/09/1934, Fruganti Emanuele nato a Perugia il 20/05/1965 e Fruganti Federico nato a Perugia il 30/07/1963;

- Con atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Giuseppe Brunelli, del 24/05/2004 rep. 97220/25915, registrato a Perugia il 15/06/2004 al n. 3755 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 15/06/2004 al n. 12230 di formalità il signor Bartocci Vittorio, nell'esercizio dell'omonima impresa individuale, vendeva al signor Catana Leonardo, nato a Perugia l'11/07/1975, non coniugato, le seguenti porzioni del fabbricato "A", posto in Perugia, Frazione Ponte Pattoli, via Cagliari n. 18 e precisamente: - locale a uso negozio al piano terra con annesso wc con anti; - laboratorio al piano primo sottostrada; - garage al piano primo sottostrada; il tutto censito nel catasto fabbricati al foglio 124, **particella 32 sub. 5, piano 1S-T, cat. C/1 di mq 85**; particella 32 sub. 4 p. 1S cat. C/6 di mq 20;
- Con atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Alfredo Caiazza, del 10/09/2008 rep. 32510/15438 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 12/09/2008 al n. 15288 di formalità il signor Catana Leonardo, l'11/07/1975, quali beni personali, vendeva al signor ~~Antonio~~<sup>Antonio</sup>, nell'esercizio dell'omonima impresa individuale, la piena proprietà delle seguenti porzioni del fabbricato "A", posto in Perugia, Frazione Ponte Pattoli, via Cagliari n. 18 e precisamente: - locale a uso negozio al piano terra con annesso wc con anti; - laboratorio al piano primo sottostrada; - garage al piano primo sottostrada; il tutto censito nel catasto fabbricati al foglio 124, **particella 32 sub. 5, piano 1S-T, cat. C/1 di mq 85**; particella 32 sub. 4 p. 1S cat. C/6 di mq 20 (all. 14);

## **CRITERIO ESTIMATIVO ASSUNTO**

Tenuto conto dell'ubicazione, dei pregi e dei difetti, dei criteri costruttivi e della vetustà della superficie, della posizione, dell'orientamento, della visibilità e della facilità di accesso, si ritiene opportuno valutare il bene con un metodo sintetico-comparativo. La valutazione si basa sulla banca dati dell'Agenzia del Territorio, listino prezzi della Camera di Commercio di Perugia e del Borsino Immobiliare dell'Umbria (all. 1), rivalutata con beni analoghi, attraverso l'impiego dei parametri sopra elencati riferiti allo stesso momento, alle stesse condizioni e nello stesso Comune.

La valutazione comprensiva di diritti su parti comuni, sebbene consideri la superficie commerciale, è intesa a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto nel quale il bene si trova.

Lo scrivente, quindi, si è documentato sui valori a mq. applicati da esperti del settore immobiliare della zona, su quelli riportati nelle pubblicazioni specializzate e inoltre ha considerato le caratteristiche di abitazione di tipo civile della costruzione, e le caratteristiche residenziali della zona in cui è ubicata l'unità immobiliare.

## **VALUTAZIONE**

Le fonti per la ricerca dei valori di compravendita sono state, come detto in precedenza, la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio e, per controllo, il listino prezzi della Camera di Commercio di Perugia e il borsino immobiliare dell'Umbria.

Il valore a metro quadrato del bene ottenuto dalle fonti dovrà essere adattato, con l'uso di opportuni coefficienti aggiuntivi o detrattivi, alle reali condizioni e caratteristiche del bene.

Per la banca dati dell'Agenzia del Territorio, nella zona periferica del Comune di Perugia, nel secondo semestre del 2017, per negozio in normale stato di conservazione, il valore di mercato è compreso tra 970-1400 €/mq.

Per il listino immobiliare della camera di Commercio di Perugia, in zona centro storica, nel I Trimestre 2018, per negozi, il valore di mercato è tra 800-1200 €/mq, mentre per



Borsino Immobiliare dell'Umbria, in zona Ponte Pattoli, per negozi, il valore di mercato è tra 679-991 €/mq.

Per l'applicazione dei criteri di stima di cui sopra, si è proceduto alla determinazione della **Superficie Lorda Vendibile** ovvero della **Superficie Commerciale**, sulla base della configurazione e delle misure rilevate in loco e delle relative planimetrie dove, secondo la consuetudine del mercato degli immobili, *per superficie lorda vendibile s'intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà muri confinanti con altre proprietà* (cfr.: D.P.R. n. 138/98, all. C. – "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"; Norma UNI 10750:2005 – "Servizi Agenzie Immobiliari". Requisiti del Servizio paragrafo 4.4.2).

SUPERFICIE CONVENZIONALE (NORMALIZZATA) ALLOGGIO OGGETTO DI STIMA			
COMPONENTE	SUPERFICIE (mq)	COEFFICIENTE di NORMALIZZAZIONE	SUPERFICIE STANDARDIZZATA
Negozi	80,35	1,00	80,35
Pertinenze esclusive (comunicanti)			
Laboratorio	34,70	0,50	17,35
<b>TOTALE</b>			<b>97,70</b>

**Superficie Commerciale in cifra tonda**

**mq 98,00**

Riepilogando si ha:

- ✓ Valore di mercato Agenzia del Territorio =  $(€ 970 + € 1.400) / 2 = € 1.185,00$
- ✓ Valore di mercato Camera di Commercio =  $(€ 800 + € 1.200) / 2 = € 1.000,00$
- ✓ Valore di mercato Borsino Immobiliare =  $(€ 679 + € 991) / 2 = € 835,00$
- ✓ **VALORE MEDIO STIMATO** **€1.006,66**

In conformità a quanto sopra riportato, lo scrivente CTU, considerati complessivamente i coefficienti di differenziazione connessi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di stima, tenuto conto soprattutto dello stato d'immobile locato, ha ricavato il valore medio di mercato pari a € 815,00/mq di superficie lorda vendibile ovvero la superficie commerciale cui si ha:

Superficie commerciale	Valore unitario	Valore Immobile (in cifra tonda)
mq 98,00	€815,00/mq	<b>€ 79.870,00</b>

Va peraltro tenuto conto delle spese necessarie per il ripristino dell'unità immobiliare oggetto di lavori non ultimati e che hanno portato l'unità immobiliare in parte non conforme alla sua destinazione originaria, stimate in circa € 17.000,00 (vedi computo metrico allegato - All. 16) e alla somma dovuta al condominio di € 1.342,72 che porta il valore dell'immobile a € 61.527,28.

Il valore di mercato del negozio elaborato secondo la stima sintetica comparativa dunque pari a:

€ 61.500,00 in cifra tonda (Euro sessantuno mila cinquecento/00) che rappresenta il prezzo base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita (lotto 1).



LOTTO n. 2

DESCRIZIONE

Beni di pertinenza del signor ~~CACCI ADIURIM nato a Tebac (Albania) il~~<sup>OMISSIS</sup>  
~~19/09/1978 - codice fiscale CACADRM09P197100X~~ per i diritti di piena proprietà.

In comune di Perugia, Loc. Ponte Pattoli, via Cagliari n. 18 porzione di fabbricato a destinazione commerciale, costituito da:

1. **Locale a uso garage** al piano primo sottostrada per una superficie commerciale totale di **circa mq 20,80** e un'altezza utile interna di circa ml 2,55;
2. Ragioni di comproprietà che alle suddette unità immobiliari competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione, sono da ritenersi comuni.

La costruzione dell'edificio che comprende le porzioni sopra descritte, è risalente all'anno 1995 come risulta dal certificato di abitabilità. Il bene in oggetto presenta una struttura in cemento armato tamponata esternamente con muratura a cassetta intonacata e tinteggiata, solai in latero cemento. Esternamente le facciate sono in buono stato di conservazione, l'ingresso pedonale avviene dalla corte del fabbricato stesso così come quello carrabile tramite rampa di accesso comunicante con l'edificio confinante. Nel corso del sopralluogo si è constatato che l'unità immobiliare in stima, si presenta, in buone condizioni d'uso.

La porta d'ingresso del locale a uso garage è in alluminio del tipo basculante, la pavimentazione è di cemento e in buono stato di conservazione. Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

Il locale in oggetto oltre confinare con il locale laboratorio ci comunica attraverso una porta che una volta chiusa rende il locale stesso indipendente.

Per quanto sopra descritto e per maggiore esaustività circa le caratteristiche costruttive del fabbricato e le finiture, si rimanda alla documentazione fotografica (foto da n. 1 a n. 16 - all. 17).

I beni oggetto di perizia sono localizzati in località Ponte Pattoli nel Comune di Perugia, situato all'estremo nord del territorio, il fiume Tevere lo attraversa interamente e lo suddivide in una parte pianeggiante, attorno all'alveo fluviale, e in una parte collinare alle pendici del monte Tezio. Sono presenti, nelle immediate vicinanze, supermercati e

infrastrutture che, di fatto, offrono all'immobile semplicità di accesso a tutti i pari a una città e il vantaggio di collocarsi in un contesto urbano dalla modesta de  
Per raggiungere Ponte Pattoli da Perugia: seguire le indicazioni per Ponte Rio su della Molinella, imboccare la superstrada E45 in direzione Cesena-uscita Ponte svoltare a destra e prendere str. dei Bracceschi proseguire per via del Pino, svc sinistra in via Amendola e poi a destra per via Cagliari fino a raggiungere l'im oggetto di pignoramento.

### COERENZE

La suddetta unità confina con vano scala, vano ascensore, corsia condominiale, proprietà, sub. 42 salvo altri.

### DATI CATASTALI

- Unità immobiliare destinata a garage, sita nel Comune di Perugia (PG), cer N.C.E.U. di detto Comune al foglio n. 124, particella n. 32, sub. 4, p. 1S, categoria classe 4, consistenza 20 mq, Rendita Catastale € 25,82; di proprietà esclusiva del ~~CACCI ADRIANO~~ <sup>MISSIS</sup> nato a ~~Lebac~~ <sup>Albano</sup> il 19.09.1978 - codice fiscale ~~00199192100X~~, residente in ~~L'Aquila~~ <sup>L'Aquila</sup> (AQ), via della Pescheria n. 181D;

Sono compresi i proporzionali diritti di condominio sulle parti comuni del fabbricato contraddistinti catastalmente al Foglio n. 124, part. 32 sub. 1 e 41 (scala, autorimesse e corte).

Per l'individuazione dei beni oggetto di perizia si allegano visure catastali e planimetrie dell'immobile rilasciati dall'Agenzia del Territorio di Perugia (all. 6).

### STATO ATTUALE

Al momento del sopralluogo l'immobile sopra descritto era libero.

In merito alla posizione dell'esecutato nei confronti del Condominio, lo scrivente riporta a quanto comunicato dall'Amministratore con e-mail del 27.02.2015, che è allegata alla presente relazione (all. 7).



### STATO D'USO

Esternamente le facciate sono in buono stato di conservazione, l'ingresso pedonale avviene dalla corte del fabbricato stesso così come quello carrabile tramite rampa di accesso comunicante con l'edificio confinante.

Nel corso del sopralluogo si è constatato che l'unità immobiliare in stima, si presenta, in buone condizioni d'uso e manutenzione (vedi documentazione fotografica – foto da n. 1 a n. 16 – all. 17).

### GRAVAMI

Dalle risultanze del certificato notarile contenuto nel fascicolo tecnico d'ufficio, il bene immobile in stima risulta gravato da:

- **Regolamento di condominio n. 14718 del 02.11.1999** a favore e a carico del signor Bartocci Vittorio e numerosi altri soggetti non riguardanti che si omettono; come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Giancarlo Antonioni dell'11.10.1999 rep. 256029; atto relativo alle unità immobiliari poste in Comune di Perugia, Frazione Ponte Pattoli, via Cagliari n. 6, censite nel Catasto fabbricati al Foglio 124, part. 32 **sub dal 2 al 5**; part. 32 sub dal 7 al 9, part. 32 sub dal 12 al 39, part. 32 sub 42, part. 32 sub 43 (all. 8);
- **Ipoteca volontaria n. 5761 del 12/09/2008** a favore di Unicredit Banca S.p.A. con sede in Bologna e a carico del signor ~~Orta~~ <sup>OMISSIS</sup> ~~Adhurim nato a Terbac (Albania) il 19/09/1958~~; per Euro 124.740,00 a garanzia di finanziamento di Euro 62.370,00; durata anni 10; come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Alfredo Caiazza, Notaio in Perugia del 10/09/2008 rep. 35211/15439 gravante su beni dell'esecutato:
- e) Piena proprietà sulle unità immobiliari poste nel Comune di Perugia, via Cagliari n. 18, censite nel catasto fabbricati al Foglio 124, particella 32 sub. 5, **particella 32 sub. 4**;
- d) Diritti pro quota su enti comuni posti nel Comune di Perugia, via Cagliari n. 18, censite nel catasto fabbricati al Foglio 124, particella 32 sub. 1, particella 32 sub. 41;
- **Ipoteca Giudiziale n. 420 del 15/02/2013** a favore della società "Plusvalore S.p.A. in Liquidazione" con sede in Bologna e a carico del signor ~~Orta~~ <sup>OMISSIS</sup> ~~Adhurim nato a Terbac (Albania) il 19/09/1958~~; per Euro 16.867,17 di cui Euro 11.000,78 per sorte derivante

da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale dell'Aquila in data 07/09/2012 rep. 1195/2012, gravante su beni dell'esecutato:

- b) Piena proprietà sulle unità immobiliari poste nel Comune di Perugia, via Cagliari n. 18, censite nel catasto fabbricati al Foglio 124, particella 32 sub. 5, **particella 32 sub. 4**;
- **Pignoramento Immobiliare n. 8834 del 18/05/2017** a favore di Unicredit S.p.a. con sede in Roma e a carico del signor ~~Cacoj Adhurim nato a Terbac (Albania) il 19/09/1958~~; atto giudiziario notificato dall'UNEP presso il Tribunale Civile dell'Aquila in data 13/03/2017 rep. 263/2017 (credito precettato per euro 56.328,72); gravante su beni dell'esecutato:

b) Piena proprietà sulle unità immobiliari poste nel Comune di Perugia, via Cagliari n. 18, censite nel catasto fabbricati al Foglio 124, particella 32 sub. 5, **particella 32 sub. 4**;

    - Da un successivo esame aggiornato al 08/10/2018, non risultano nuovi gravami (all. 9).

### INDAGINI URBANISTICHE

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Perugia, a seguito di formale richiesta del 20/02/2018 (all. 3), lo scrivente CTU otteneva le seguenti autorizzazioni:

- Concessione a Costruire n. 2011 del 28/09/1991 a nome di Bartocci Vittorio avente per oggetto il progetto per la costruzione di due edifici plurifamiliari con annessi negozi (all. 10);
- Concessione a Costruire n. 2921 del 17/12/1994 a nome di Bartocci Vittorio avente per oggetto il progetto per l'ampliamento per la costruzione di edificio plurifamiliare con annessi negozi (Edificio "A") in variante al Permesso a costruire di cui sopra (all. 11);
- Concessione a Costruire n. 981 del 22/05/1995 a nome di Bartocci Vittorio avente per oggetto varianti a sanatoria art. 13 L. 47/85 (all. 12);
- Certificato di Agibilità n. 54/95 del 08/06/1995 presentata da Bartocci Vittorio avente per oggetto l'ultimazione dei lavori dell'edificio di cui sopra (all. 13);



- Nel Piano Regolatore del Comune di Perugia, l'immobile risulta avere la seguente individuazione urbanistica: SV-068 (Insediamenti d'interesse storico e ambientale), art. 24 del TUNA);
- Dagli accertamenti effettuati presso i competenti Uffici Tecnici del Comune di Perugia, è risultato che il bene pignorato non rientra tra quelli sottoposti a vincoli storici, artistici o di altra natura che comportino l'inalienabilità o indivisibilità del bene medesimo;
- In occasione del sopralluogo, si è eseguito un confronto tra la planimetria dell'unità abitativa così come approvata e accatastata e la situazione reale in essere. Dal confronto è emersa la piena rispondenza tra quanto risulta riportato nella planimetria catastale e quanto realizzato in opera;
- Sull'immobile non risultano gravare vincoli di tipo urbanistico "particolari" di alcun tipo.

#### PROVENIENZA

- Ante ventennio il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate risultava essere di proprietà del signor Bartocci Vittorio nato a Gubbio il 23/07/1944, nell'esercizio d'impresa, per essere ad esso pervenuto in parte in virtù di atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Leonardo Pecchioli, del 24/07/1991 rep. 252220/22623, registrato a Perugia in data 13/08/1991 al n. 4451 e trascritto a Perugia in data 26/07/1991 al n. 10474 di formalità, dal signor Battistoni Giovanni Antonio nato a Perugia il 14/05/1914, quale bene personale, ed in parte in virtù di atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Giancarlo Antonioni, del 24/02/1992 rep. 232880/28343, registrato a Perugia in data 16/03/1992 al n. 2290 e trascritto a Perugia in data 17/03/1992 al n. 6745 di formalità, dai signori Fruganti Luciana nata a Perugia il 26/09/1921, Fruganti Franco nato a Perugia il 02/06/1931, Giubboni Fernanda nata a Perugia il 18/09/1934, Fruganti Emanuele nato a Perugia il 20/05/1965 e Fruganti Federico nato a Perugia il 30/07/1963;
- Con atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Giuseppe Brunelli, del 24/05/2004 rep. 97220/25915, registrato a Perugia il 15/06/2004 al n. 3755 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 15/06/2004 al n. 12230 di formalità il signor Bartocci Vittorio, nell'esercizio dell'omonima impresa individuale, vendeva al signor Catana Leonardo, nato a Perugia



l'11/07/1975, non coniugato, le seguenti porzioni del fabbricato "A", posto in Perugia, Frazione Ponte Pattoli, via Cagliari n. 18 e precisamente: - locale a uso negozio al piano terra con annesso wc con anti; - laboratorio al piano primo sottostrada; - garage al piano primo sottostrada; il tutto censito nel catasto fabbricati al foglio 124, particella 32 sub. 5, piano 1S-T, cat. C/1 di mq 85; **particella 32 sub. 4 p. 1S cat. C/6 di mq 20**;

- Con atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Alfredo Caiazza, del 10/09/2008 rep. 32510/15438 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 12/09/2008 al n. 15288 di formalità il signor Catana Leonardo, l'11/07/1975, quali beni personali, vendeva al signor <sup>ORISSE</sup> ~~Cacaj Adnan~~, nell'esercizio dell'omonima impresa individuale, la piena proprietà delle seguenti porzioni del fabbricato "A", posto in Perugia, Frazione Ponte Pattoli, via Cagliari n. 18 e precisamente: - locale a uso negozio al piano terra con annesso wc con anti; - laboratorio al piano primo sottostrada; - garage al piano primo sottostrada; il tutto censito nel catasto fabbricati al foglio 124, particella 32 sub. 5, piano 1S-T, cat. C/1 di mq 85; **particella 32 sub. 4 p. 1S cat. C/6 di mq 20** (all. 14);

#### CRITERIO ESTIMATIVO ASSUNTO

Tenuto conto dell'ubicazione, dei pregi e dei difetti, dei criteri costruttivi e della vetustà, della superficie, della posizione, dell'orientamento, della visibilità e della facilità di accesso, si ritiene opportuno valutare il bene con un metodo sintetico-comparativo. La valutazione si basa sulla banca dati dell'Agenzia del Territorio, listino prezzi della Camera di Commercio di Perugia e del Borsino Immobiliare dell'Umbria (all. 15) rivalutata con beni analoghi, attraverso l'impiego dei parametri sopra elencati riferiti allo stesso momento, alle stesse condizioni e nello stesso Comune.

La valutazione comprensiva di diritti su parti comuni, sebbene consideri la superficie commerciale, è intesa a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto nel quale il bene si trova.

Lo scrivente, quindi, si è documentato sui valori a mq. applicati da esperti del settore immobiliare della zona, su quelli riportati nelle pubblicazioni specializzate e inoltre ha considerato le caratteristiche di abitazione di tipo civile della costruzione, e le caratteristiche residenziali della zona in cui è ubicata l'unità immobiliare.



**VALUTAZIONE**

Le fonti per la ricerca dei valori di compravendita sono state, come detto in precedenza, la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio e, per controllo, il listino prezzi della Camera di Commercio di Perugia e il borsino immobiliare dell'Umbria.

Il valore a metro quadrato del bene ottenuto dalle fonti dovrà essere adattato, con l'uso di opportuni coefficienti aggiuntivi o detrattivi, alle reali condizioni e caratteristiche del bene.

Per la banca dati dell'Agenzia del Territorio, nella zona periferica del Comune di Perugia, nel secondo semestre del 2017, per box in normale stato di conservazione, il valore di mercato è compreso tra 350-510 €/mq.

Per listino immobiliare della camera di Commercio di Perugia, in zona periferica, nel II Trimestre 2018, per abitazioni, il valore di mercato è tra 600-1000 €/mq, mentre per il Borsino Immobiliare dell'Umbria, in zona Ponte Pattoli, per box, il valore di mercato è tra 212-322 €/mq.

Per l'applicazione dei criteri di stima di cui sopra, si è proceduto alla determinazione della **Superficie Lorda Vendibile** ovvero della **Superficie Commerciale**, sulla base della configurazione e delle misure rilevate in loco e delle relative planimetrie dove, secondo la consuetudine del mercato degli immobili, *per superficie lorda vendibile s'intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà muri confinanti con altre proprietà* (cfr.: D.P.R. n. 138/98, all. C. – “Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”; Norma UNI 10750:2005 – “Servizi Agenzie Immobiliari”. Requisiti del Servizio paragrafo 4.4.2).

<b>SUPERFICIE CONVENZIONALE (NORMALIZZATA) ALLOGGIO OGGETTO DI STIMA</b>			
<b>COMPONENTE</b>	<b>SUPERFICIE (mq)</b>	<b>COEFFICIENTE di NORMALIZZAZIONE</b>	<b>SUPERFICIE STANDARDIZZATA</b>
Garage	20,80	1,00	20,80
		<b>TOTALE</b>	<b>20,80</b>

**Superficie Commerciale in cifra tonda**

**mq 21,00**

Riepilogando si ha:

- ✓ Valore di mercato Agenzia del Territorio =  $(€ 350 + € 510) / 2 = € 430,00$
- ✓ Valore di mercato Camera di Commercio =  $(€ 300 + € 500) / 2 = € 400,00$
- ✓ Valore di mercato Borsino Immobiliare =  $(€ 212 + € 322) / 2 = € 267,00$
- ✓ **VALORE MEDIO STIMATO** **€ 365,66**

In conformità a quanto sopra riportato, lo scrivente CTU, considerati complessivamente i coefficienti di differenziazione connessi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di stima, tenuto conto soprattutto dello stato d'immobile locato, ha ricavato il valore medio di mercato pari a € 365,00/mq di superficie lorda vendibile ovvero la superficie commerciale cui si ha:

Superficie commerciale	Valore unitario	Valore Immobile (in cifra tonda)
mq 21,00	€365,00/mq	<b>€ 7.665,00</b>

Va peraltro tenuto conto delle spese dovute al condominio di € 2.535,52 che porta il valore dell'immobile a **€ 5.129,48**.

Il valore di mercato del negozio elaborato secondo la stima sintetica comparativa è dunque pari a:

€ 5.100,00 in cifra tonda (Euro cinquemila cento/00) che rappresenta il prezzo base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita (lotto 2).





**ELENCO DEGLI ALLEGATI**

- 1) Relazione 1°accesso di concerto con Istituto Vendite Giudiziarie;
- 2) Raccomandata R.R. "inizio operazioni peritali";
- 3) Domanda per l'accesso agli atti e documenti amministrativi;
- 4) Raccomandata R.R. "comunicazione accesso forzoso";
- 5) Relazione accesso con Custode giudiziario;
- 6) Visure catastali, planimetrie immobili;
- 7) Comunicazione Amministratore Condominio;
- 8) Regolamento di Condominio n. 14718 del 02/11/1999;
- 9) Certificato ipotecario speciale aggiornato;
- 10) Conc. a costruire n. 2011 del 28/09/1991;
- 11) Conc. a costruire n. 2921 del 17/12/1994;
- 12) Conc. a costruire n. 981 del 22/05/1995;
- 13) Certificato di agibilità n. 54/95 del 08/06/1995;
- 14) Atto Notarile del 10/09/2008 rep. 32510/15438 tra Catana Leonardo e <sup>OHissis</sup> ~~Caci Adhurim~~;
- 15) Fonte pubblicazione prezzi;
- 16) Computo metrico estimativo per ripristino stato attuale;
- 17) Documentazione fotografica

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

\*\*\*

\*\*

Lo scrivente Consulente incaricato rassegna, con la presente relazione, l'incarico ricevuto, nel giusto convincimento di averlo correttamente eseguito e di aver fornito al Sig. Giudice, tutti gli elementi necessari e indispensabili richiesti per la stima degli immobili.

Si dichiara disponibile a corredare la presente relazione con eventuali integrazioni e ulteriori delucidazioni a riguardo.

Con il senso della migliore osservanza.

Perugia, 04/10/2018

In fede

Il CTU

Geom. Mauro Mandoloni

.....