

**TRIBUNALE CIVILE di PERUGIA**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**All'III.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Fioroni Sara**

***Relazione di Perizia Tecnica d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare n°93/2022 promossa da OMISSIS S.p.A. contro OMISSIS. Rinvio udienza 20/12/2022.***

La sottoscritta Dr. Agr. Marilena Morisco, iscritta all'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Provincia di Perugia al n°606 e all'Albo dei Periti e Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Perugia al n°1167, domiciliata per lo svolgimento dell'attività professionale a Perugia in via F. Petrarca, 9 in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare su emarginata, a seguito di nomina del 05/07/2022, stende la presente relazione rispondendo ai seguenti quesiti posti dal Sig. G.E.:

**PROVVEDA**

- 1) *Prima di ogni altra attività, controlli la completezza dei documenti di cui all'art567 co. 2 c.p.c., 498 co. 2, 599 co. 2, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei;*
- 2) *qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta , e-mail o pec, l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico;*
- 3) *all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura*



*del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;*

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

*- a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza 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, distinguendola per ciascuno dei debitori eseguiti;*

*- ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;*

*- ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o*



*limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico — edilizie, difformità catastali);*

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

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

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

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

*d. eventuali cause in corso;*

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

*- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n380 e gli eventuali costi della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da*



*corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art.45, comma quinto del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;*

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

*- a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne,*



*pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico 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 ecc.)*

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

*- che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

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



vizi a tutela dell'acquirente; Dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso

siano compresi nello stesso lotto;

- ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre, qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

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

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

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



- in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; il mancato deposito nei termini originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e – in caso di particolare gravità – ai fini della revoca dell'incarico e della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori;

- L'esperto, terminata la relazione, come previsto dall'art. 173 bis d.a. c.p.c., dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.

Dopo aver trasmesso l'accettazione dell'incarico, prestato il giuramento di rito (con pec in data 14/07/2022 entro dieci giorni dalla notifica di nomina) e comunicato alle parti l'inizio delle operazioni peritali, la sottoscritta, esaminati gli atti del procedimento, svolti gli accertamenti tecnico-urbanistici e ipo-catastali, effettuate indagini del mercato immobiliare, presa visione dei beni in oggetto, reperita la relativa documentazione tecnica ed amministrativa, ha redatto la presente relazione che ha suddiviso nei seguenti paragrafi:

**Paragrafo 1 - Verifica della completezza della documentazione ai**



*sensi dell'art.567 secondo comma c.p.c.; Sopralluoghi e Accessi;*

*Paragrafo 2 - Formazione di uno o più lotti e, nel caso di pignoramento di quota, parere su comoda divisibilità dei beni;*

*Paragrafo 3 - Individuazione e identificazione degli immobili pignorati ed eventuali variazioni intervenute;*

*Paragrafo 4 - Elencazione e descrizione sintetica degli immobili, accertamento della proprietà;*

*Paragrafo 5 - Stato di possesso degli immobili;*

*Paragrafo 6 - Individuazione di formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente e di quelli da cancellare o non opponibili all'acquirente;*

*Paragrafo 7 - Importo delle spese fisse di gestione e manutenzione e delle spese straordinarie deliberate; spese condominiali scadute non pagate; cause in corso;*

*Paragrafo 8 - individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio con l'elenco degli atti di acquisto;*

*Paragrafo 9 - Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, pratiche edilizie svolte, eventuale presentazione di domande di sanatoria e relativi costi;*

*Paragrafo 10 - Descrizione analitica dei beni pignorati;*

*Paragrafo 11 – Criteri di stima e valutazione dei beni pignorati;*

*Paragrafo 12 – Conclusioni e Attestazione invii copie perizia.*

#### **RELAZIONE di PERIZIA TECNICA D'UFFICIO**

*Paragrafo 1 - Verifica della completezza della documentazione*





**ai sensi dell'art.567 secondo comma c.p.c.; Sopralluoghi e Accessi**

Dall'analisi della documentazione ipo-catastale prodotta dalla parte procedente e dalle risultanze delle ricerche effettuate si può affermare che la documentazione allegata agli atti processuali risulta completa e regolare tranne che per la mancanza delle planimetrie dei fabbricati. Il C.T.U. ha provveduto ad acquisire tale documentazione presso l'Agenzia del Territorio e ad inserirla negli allegati della perizia.

Il sottoscritto C.T.U. ha dato inizio alle operazioni peritali in data 26/07/2022. In data 14/09/2022, alla presenza del Sig. OMISSIS, formalmente delegato dall'esecutata, e del Sig. Alessio Panfilì per il Custode IVG, si è effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima siti nel Comune di Città di Castello, verificandone tipologia costruttiva, lo stato conservativo inoltre si scattavano alcune fotografie, come riportato nel verbale di sopralluogo **(All.to n°1)**. Si effettuava, poi, un'ispezione delle zone per constatarne la viabilità e la consistenza edilizia. La comunicazione del sopralluogo era stata inviata alle parti tramite pec e all'esecutata anche per raccomandata A/R.

In data 22/07/2022, dall'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Perugia – Servizio di Pubblicità Immobiliare, si otteneva l'elenco sintetico delle formalità relative agli immobili in oggetto aggiornato al 20/07/2022 ad integrazione della Relazione Notarile presente in atti. In data 12/11/2022 si otteneva la Nota di



Trascrizione N.8049/2007 relativa al Lotto 2.

In data 25/07/2022 si richiedeva all'archivio notarile di Perugia copia dell'atto di compravendita rep.67893/1993 relativo al Lotto 1.

In data 22/08/2022 si richiedeva alla Sezione Urbanistica del Comune di Città di Castello copia della documentazione tecnica che veniva regolarmente fornita durante l'accesso atti del 14/09/2022.

In data 22 e 24/08/2022 dall'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Perugia – Servizi Catastali, si acquisivano: le Visure per soggetto e per immobile, la Planimetria e l'elaborato planimetrico.

In data 15/09/2022 si inviava mail all'amministratore del Condominio di via Cadibona con la richiesta di informazioni sulle spese condominiali, ottenendo riscontro in data 13/10/2022.

07-13/11/2022 si sono svolte indagini Internet (www.agenziaentrate.it e bii.it) al fine di reperire pubblicazioni e borsini immobiliari di beni simili a quelli oggetto di procedura; si sono consultati annunci immobiliari on line sui siti www.casa.it, www.immobiliare.it; www.tecnocasa.it.

***Paragrafo 2 - Formazione di uno o più lotti e, nel caso di pignoramento di quota, parere su comoda divisibilità dei beni;***

In esito di un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali con riguardo ai rilievi tecnici e alle verifiche urbanistiche-catastali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato, lo scrivente ritiene si possa



procedere alla vendita in due distinti lotti, considerata la diversa dislocazione e la diversa tipologia degli immobili.

## LOTTO 1

### **Paragrafo 3 – Individuazione e identificazione degli immobili pignorati, ed eventuali variazioni intervenute;**

Dall'esame della documentazione ipo-catastale il pignoramento in oggetto risulta colpire i diritti di 1/3 della proprietà intestati a OMISSIS (All.to n°2).

Vi è esatta corrispondenza fra i dati ipo-catastali e quelli riportati nell'atto di pignoramento. Inoltre lo stato dei luoghi coincide con quanto riportato nelle planimetrie in atti al Catasto Edilizio.

L'immobile oggetto di valutazione risulta catastalmente identificato al Catasto Fabbricati nel Comune di Città di Castello come di seguito specificato:

Foglio	Part.	Sub	Categ.	Classe	Consist.	Sup. Catastale	Rendita
131	1561	19	A/2	5	7,5 vani	198m <sup>2</sup>	€697,22
131	1561	6	C/6	4	36m <sup>2</sup>	41m <sup>2</sup>	€81,81

### **Paragrafo 4 – Elencazione e descrizione sintetica degli immobili, accertamento della proprietà;**

#### Descrizione sommaria - Ubicazione

Il bene oggetto del presente pignoramento è rappresentato da un appartamento ubicato al piano secondo e da un'autorimessa al piano sottostrada. L'appartamento è posto a confine con i locali identificati con i sub.3, 20, 22 e affacci esterni; l'autorimessa con i sub 1, 5 e 7, salvo se altri. L'immobile è ubicato in via Cadibona n.22 del Comune



di Città di Castello nella zona limitrofa al centro storico. L'area è caratterizzata dalla presenza di edifici di civile abitazione di tipo residenziale, in maggior parte di tre o quattro piani fuori terra edificati intorno al 1980. Percorrendo la SSE45 dall'uscita Città di Castello nord la distanza è di circa 2,5km (**All.to n.8 foto n°1 e 2**). Nelle vicinanze sono presenti servizi pubblici e privati, incluse banche ed ufficio postale, esercizi commerciali di vario genere come supermercati, scuole ecc. In via Cadibona il traffico veicolare è limitato ai soli residenti nel quartiere, quindi con bassa frequenza. Pertanto la zona risulta tranquilla.

#### Accertamento della proprietà al momento del pignoramento

Dall'esame della documentazione ipo-catastale in atti ed a seguito dell'aggiornamento effettuato dalla sottoscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (situazione al 20/07/2022) risulta che il diritto di proprietà dell'immobile al momento del pignoramento è da attribuirsi 1/3 all'esecutata OMISSIS; 1/3 a OMISSIS e 1/3 a OMISSIS.

#### **Paragrafo 5 – Stato di possesso degli immobili;**

Al momento del sopralluogo effettuato in data 14/09/2022 l'immobile pignorato, risulta abitata dai comproprietari Sig.ri OMISSIS.

#### **Paragrafo 6 - Individuazione di formalità, vincoli ed oneri, che resteranno a carico dell'acquirente e di quelli da cancellare o non opponibili all'acquirente;**

##### **6.1 Vincoli ed oneri giuridici da cancellare non opponibili**



all'acquirente

Dall'esame della documentazione ipo-catastale in atti (situazione al 14/06/2022) ed a seguito dell'aggiornamento effettuato dalla sottoscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (situazione al 20/07/2022) sul bene pignorato risultano i seguenti gravami (**All.to n°3**):

Trascrizioni

a) **Pignoramento** derivante da atto esecutivo, verbale di pignoramento n.726 del 26/04/2022, trascritto a Perugia in data 11/05/2022 Reg. Part. **9920** Reg. Gen. 13754, a favore di *OMISSIS S.p.A.* contro *OMISSIS*.

**6.2** Vincoli ed oneri giuridici e oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale che resteranno a carico dell'acquirente.

Non si sono rilevati oneri giuridici né di regolarizzazione catastale e/o urbanistica in base alla documentazione resa disponibile dal Comune di Città di Castello.

**Paragrafo 7 – Importo delle spese fisse di gestione e manutenzione e delle spese straordinarie deliberate; spese condominiali scadute non pagate; cause in corso;**

Il CTU ha acquisito (**All.to n°5**) dall'amministratore del condominio di cui l'immobile esecutato fa parte, le seguenti informazioni:

- Spese condominiali annue fisse pari a circa €1.507,81.
- Non sono stati comunicati debiti nei confronti del condominio.



- Non risultano preventivate spese straordinarie.

Non risultano cause in corso relative all'immobile pignorato.

***Paragrafo 8 – Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio con l'elenco degli atti di acquisto;***

Dall'esame della documentazione in atti e visto l'aggiornamento effettuato dalla sottoscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (situazione al 20/07/2022) per l'immobile in oggetto risulta quanto di seguito esposto (**All.to n°3**):

**8.1 Attuali proprietari ciascuno per la quota di 1/3 OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS** in forza di Dichiarazione di Successione di OMISSIS, devoluta per legge, registrata a Perugia il 07/06/2021 n.241465 vol.88888 (**All.to n°4.1**), trascritto a Perugia il 09/06/2021 Reg. Part. **11400** Reg. Gen. 15476.

**8.2 Precedenti proprietari:**

a) **OMISSIS** con atto di compravendita a rogito del notaio Clara Calé Rep. 67893 del 20/10/1993, trascritto a Perugia il 05/11/1993 Reg. Part. 14021.

b) **OMISSIS** per aver edificato il fabbricato su area pervenuta con atto a rogito del notaio Clara Calé Rep.52434 del 25/01/1990.

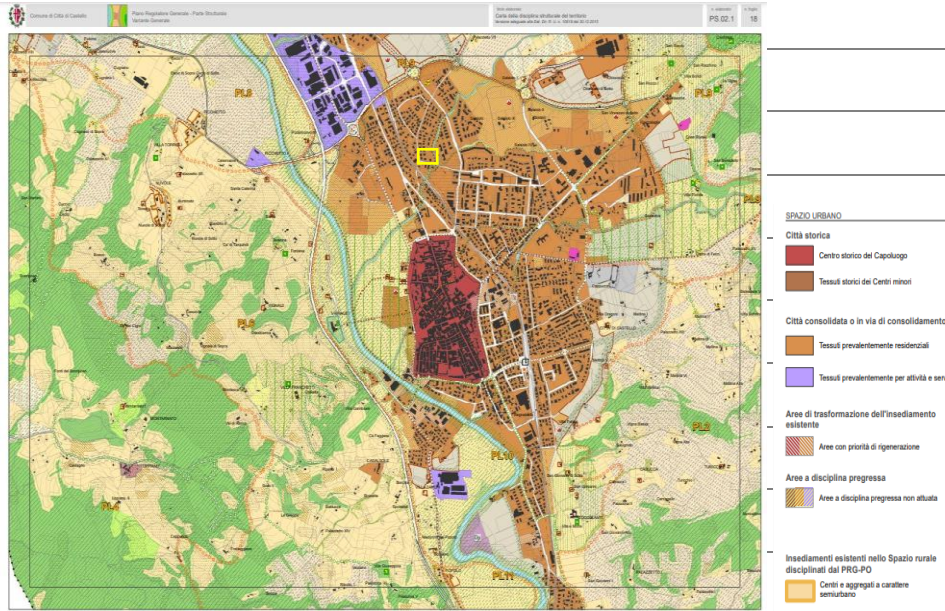
Per quanto sopra esposto sembra sussistere la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

***Paragrafo 9 – Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, pratiche edilizie svolte, eventuale presentazione di domande di sanatoria e relativi costi;***

La destinazione di PRG dell'area in cui insiste il fabbricato in



oggetto risulta essere Zona “Tessuti prevalentemente residenziali”.



Il sottoscritto C.T.U. ha effettuato un'indagine presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Città di Castello al fine di reperire la documentazione urbanistica relativa agli immobili oggetto del presente pignoramento come di seguito riportato (**All.to n°6.1**):  
*Concessione Edilizia n.6966 del 18/05/1991 e successiva variante pari numero del 14/06/1993 per la realizzazione civile abitazione;*  
*Certificato di agibilità n.529/94 del 28/03/1994.*

Non risulta emesso *L'Attestato di Prestazione Energetica.*

**Paragrafo 10 – Descrizione analitica dei beni pignorati;**

L'Appartamento si trova al piano secondo di una palazzina di tre livelli fuori terra sita a Città di Castello in via Cadibona 22 (**All.to n°8 foto n°3 e 4**). L'edificio ha forma rettangolare con facciata lineare in buon stato di conservazione. L'edilizia è di tipo residenziale. Dalla pubblica via si accede al vialetto che fiancheggia l'edificio e



attraverso un portone in alluminio e vetro si entra nell'atrio di ingresso condominiale ed alla rampa di scale che conduce ai pianerottoli di ogni piano. **(All.to n°8 foto n°5 e 6)**. È composto da soggiorno, cucina, tre camere da letto, due bagni, per una superficie calpestabile di **115m<sup>2</sup>**, due balconcini di circa **13m<sup>2</sup>** complessivi e sottotetto allo stato grezzo di **127m<sup>2</sup>** con altezza degradante da 1,8m a 0,0m a cui si accede attraverso una botola nel soffitto del corridoio **(All.to n°8 foto da n°7 a n°17)**.

L'Autorimessa con superficie calpestabile di **36m<sup>2</sup>** è di tipo a box chiuso con porta basculante. Si accede dall'esterno percorrendo la rampa su via Cadibona.

### **Componenti edilizie e costruttive**

#### *Fabbricato*

*Struttura:* cemento armato - *Tetto:* a falde – *Pareti esterne:* rivestimento con livello manutentivo buono – *Solai:* latero-cemento a copertura piana; *Ascensore:* presente - *Impianto citofonico:* buono - *Scala condominiale:* Tipologia: a rampa, Ringhiera e corrimano in ferro, Condizioni: buone - *Pavimentazione e rivestimento parti comuni:* Condizioni buone.

#### *Appartamento*

*Portoncino d'ingresso:* Tipologia: a battente, Condizioni buone - *Infissi interni:* Materiale: legno e vetro, Condizioni: discrete - *Porte interne:* Tipologia: legno tamburato, Condizioni: buone - *Pavimentazione interna:* gres porcellanato e parquet nelle stanze da letto - *Pareti e soffitti:* intonacati e tinteggiati - *Rivestimenti cucina e bagno:* piastrelle in monocottura. Uno dei due bagni è dotato di aeratore meccanico essendo privo di finestra.





## **Impianti tecnologici**

*Citofonico:* citofono tradizionale. - *Elettrico residenziale:* Tipologia: sottotraccia – Tensione 220V - *Idrico:* Impianto condominiale allacciato a rete pubblica - *Fognatura:* rete di smaltimento collegata a pubblica fognatura - *Telefonico:* impianto sottotraccia di tipo tradizionale - *Termico (riscaldamento ed acqua sanitaria):* Tipologia: autonomo con caldaia a gas – Diffusori: radiatori a parete - *Allarme antintrusione:* assente.

### **Paragrafo 11 – Criteri di stima e valutazione dei beni pignorati (punto 11 del quesito);**

#### **11.1 Criterio di Stima adottato**

Il calcolo estimativo per la determinazione del valore economico dell'immobile in oggetto si baserà sulla determinazione dell'attuale valore commerciale, facendo ricorso al metodo di stima sintetico-comparativo per valori tipici. Tale metodo di stima si basa sull'applicazione dei prezzi unitari per metro quadrato realizzati nel mercato immobiliare della zona riferiti all'attualità, tenendo conto delle caratteristiche tecnico-funzionali dell'immobile, della sua ubicazione, dello stato di conservazione, della destinazione d'uso, dell'accessibilità, dell'appetibilità e degli altri fattori sia intrinseci e che estrinseci. Consultando i dati dell'Osservatorio Nazionale dei Beni immobiliari, relativi al I semestre 2022, risulta che i valori unitari rilevati dallo stesso riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda), per unità immobiliari della medesima destinazione di quella in oggetto, ubicate nella medesima zona, oscillano tra un valore minimo di 960€/m<sup>2</sup> ed un valore massimo di



1.150€/m<sup>2</sup> determinati sulla base di contrattazioni avvenute, di orientamento per le vendite ed acquisti futuri, che riferendosi ad una scala vasta di valori, si svincolano, di fatto, dai pareri del mercato locale. Tali valori sono accessibili tramite il sito Internet della Agenzia delle Entrate [www.agenziaentrate.it](http://www.agenziaentrate.it). Inoltre si sono presi a riferimento i dati desunti dal listino del borsino immobiliare Bii Umbria i cui valori unitari, oscillano tra un valore minimo di 900€/m<sup>2</sup> ed un valore massimo di 1.300€/m<sup>2</sup>; oltre a pubblicazioni di agenzie immobiliari, ad annunci immobiliari di vendita di beni con analoghe caratteristiche. Dagli annunci reperiti nei giorni di indagine sui siti internet del settore immobiliare, si sono individuati prezzi che vengono riportati in forma sintetica e schematica nella seguente tabella:

Sito vendite immobiliari	Localizzazione immobile	m <sup>2</sup>	Prezzo €/ m <sup>2</sup>
Tecnocasa.it	Viale Abetone	165	818
Casa.it	Via Sempione	125	880
Casa.it	Viale Polacchino	188	944

I valori così reperiti sono stati selezionati in base alla realtà del bene oggetto di stima e alle realtà storiche del momento di riferimento della presente valutazione al fine di giungere alla determinazione di valori certi ed attendibili sui quali basare il presente giudizio di stima tenendo conto delle aggiunte/detractions ai valori unitari per le particolari condizioni intrinseche ed estrinseche del bene risultando così possibile attribuire all'immobile il seguente valore unitario pari a 800€/m<sup>2</sup>.



Per quanto concerne i criteri di valutazione, si precisa che: le consistenze degli immobili sono riferite alla "superficie commerciale" e sono state determinate sulla base della norma UNI 10750 e del D.P.R. 138/98 All.to C, con riferimento alle planimetrie catastali ed ai rilievi effettuati sul posto; il coefficiente di ponderazione applicato per la soffitta/sottotetto è stato determinato tenendo conto della altezza al colmo pari a 180cm e alla superficie praticabile cioè quella che dal colmo arriva a 150cm.

Descrizione	Sup. calpestabile	Coeff. correttivi	Sup. convenzionale
Soggiorno	39,44	1,1	43,38
Cucina	10,54	1,2	12,65
Corridoio	6,60	1,1	7,26
Camera 1	15,18	1,2	18,22
Camera 2	15,60	1,2	18,72
Camera 3	10,92	1,2	13,10
Bagno 1	5,72	1,1	6,29
Bagno 2	6,56	1,2	7,87
Corridoio	4,90	1,2	5,88
<b>TOTALE</b>	<b>115,46</b>		<b>133,37</b>

Descrizione	Sup. lorda	Coeff. correttivi	Sup. convenzionale
Balconcini	12,90	0,3	3,87
Sottotetto	127,00	0,2	25,00
Autorimessa	41,00	0,5	20,50
<b>TOTALE</b>			<b>182,74</b>

## 11.2 Fonti di informazione



Le fonti di informazione a cui si è fatto riferimento, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale, sono: le principali banche dati disponibili on line quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (periodo di rilevazione I semestre 2022), la Bii della Camera di Commercio di Perugia (periodo di rilevazione III trimestre 2022), oltre ai più diffusi portali di vendite immobiliari (**All.to 7.1**).

### 11.3 Valutazioni delle superfici

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. commerciale</i>	<i>Valore unitario €/m<sup>2</sup></i>	<i>Valore totale €</i>
Appartamento con Autorimessa	182,74m <sup>2</sup>	800,00	<b>146.192,00</b>

Il valore espresso tiene debitamente conto dello stato manutentivo generale. Tutte le valutazioni, anche se basate su parametri di superficie, sono da intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, con tutte le relative pertinenze e accessori, diritti, azioni e ragioni e con tutte le servitù attive e passive di cui si giovano e/o sono gravate, nonché di tutti i patti a favore e contro.

### 11.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Si applica una riduzione del 15% in considerazione dell'assenza di garanzia per i vizi occulti per cui  $146.192,00 \times 15\% = \text{€}21.928,00$ .

Inoltre si ritiene opportuno applicare una riduzione del 20% considerata la maggior difficoltà di vendita della quota parziale rispetto alla possibilità di vendita della piena proprietà, per cui  $146.192,00 \times 20\% = \text{€}29.238,40$ .

### 11.5 Prezzo base d'asta dell'immobile



Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto

in cui si trova: €146.192,00-€21.928,80-€29.238,00=€95.024,80

**Valore della quota pignorata €95.024,80/3=€31.674,93**

## LOTTO 2

**Paragrafo 3 – Individuazione e identificazione degli immobili pignorati, ed eventuali variazioni intervenute;**

Dall'esame della documentazione ipo-catastale il pignoramento in oggetto risulta colpire i diritti di 1/2 della proprietà intestati a OMISSIS (All.to n°2).

Vi è esatta corrispondenza fra i dati ipo-catastali e quelli riportati nell'atto di pignoramento. Lo stato dei luoghi non coincide con quanto riportato nelle planimetrie in atti al Catasto Edilizio in quanto i lavori di ristrutturazione non risultano a tutt'oggi terminati e quindi non è stata effettuata la variazione DOCFA al catasto per l'aggiornamento planimetrico.

L'immobile oggetto di valutazione risulta catastalmente identificato al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni nel Comune di Perugia come di seguito specificato:

Foglio	Part.	Sub	Categ.	Classe	Consist.	Sup. Catastale	Rendita
--------	-------	-----	--------	--------	----------	----------------	---------

129	52	4	A/7	2	8 vani	279m <sup>2</sup>	€743,70
-----	----	---	-----	---	--------	-------------------	---------

129	652						
-----	-----	--	--	--	--	--	--

129	650		C/6	3	14m <sup>2</sup>	27m <sup>2</sup>	€26,75
-----	-----	--	-----	---	------------------	------------------	--------

Foglio	Part.	Qualità	Classe	Sup. Catastale	Red dominicale	Red. agrario
--------	-------	---------	--------	----------------	----------------	--------------

129	301	Sem. arborato	2	216 m <sup>2</sup>	€1,23	€0,89
-----	-----	---------------	---	--------------------	-------	-------

129	655	Sem. arborato	2	384 m <sup>2</sup>	€2,18	€1,59
-----	-----	---------------	---	--------------------	-------	-------



129 650 Ente urbano 436m<sup>2</sup>

129 652 Ente urbano 55m<sup>2</sup>

Si precisa che la prima porzione del viale di accesso è identificato dalla part.651 bene comune non censibile comune ai nn.52 sub4, 52 sub5 e 650. La seconda e la terza porzione del viale di accesso sono identificate dalle part.52sub6 e 649 entrambe bene comune non censibile comune ai nn.52sub4, 52 sub5 e 650 Il pozzo è identificato dalla particella 653 bene comune non censibile comune ai nn.52sub4, 52 sub5 e 650.

**Paragrafo 4 – Elencazione e descrizione sintetica degli immobili, accertamento della proprietà;**

Descrizione sommaria - Ubicazione

Il bene oggetto del presente pignoramento è rappresentato da porzione di casolare di vecchia costruzione con tre livelli fuori terra i cui lavori di ristrutturazione risultano eseguiti in parte e non terminati, corte pertinenziale con locale rimessa attrezzi da ristrutturare e piccolo appezzamento di terreno. Il tutto è posto a confine con fronte strada Citernese-Aretina SS221, particelle catastali 52sub5 e sub6, 648, 64 e 299 salvo se altri. L'immobile è ubicato in frazione Lerchi, vocabolo Fondi nella zona agricola periferica rispetto a Città di Castello a circa 4,2km dal centro città in direzione nord/nordovest. L'area è caratterizzata da terreni pianeggianti o leggermente declivi, una densità abitativa bassa (edifici disposti per lo più lungo la SS221), assenza, nelle immediate vicinanze di attività commerciali e pubblici servizi. Lo svincolo della S.S.- E45 (uscita Città di Castello



nord) dista circa 2,3km (**All.to n.8 foto n°1 e 2**).

#### Accertamento della proprietà al momento del pignoramento

Dall'esame della documentazione ipo-catastale in atti ed a seguito dell'aggiornamento effettuato dalla sottoscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (situazione al 20/07/2022) risulta che la proprietà dell'immobile al momento del pignoramento è da attribuirsi per la quota di ½ ciascuno all'esecutata OMISSIS ed a OMISSIS.

#### **Paragrafo 5 – Stato di possesso degli immobili;**

Al momento del sopralluogo effettuato in data 14/09/2022 l'immobile pignorato, risulta nel pieno possesso dei comproprietari.

#### **Paragrafo 6 - Individuazione di formalità, vincoli ed oneri, che resteranno a carico dell'acquirente e di quelli da cancellare o non opponibili all'acquirente;**

##### **6.1 Vincoli ed oneri giuridici da cancellare non opponibili all'acquirente**

Dall'esame della documentazione ipo-catastale in atti (situazione al 14/06/2022) ed a seguito dell'aggiornamento effettuato dalla sottoscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (situazione al 20/07/2022) sul bene pignorato risultano i seguenti gravami (**All.to n°3**):

##### Trascrizioni

a) **Pignoramento** derivante da atto esecutivo, verbale di pignoramento n.726 del 26/04/2022, trascritto a Perugia in data 11/05/2022 Reg. Part. **9920** Reg. Gen. 13754, a favore di



OMISSIS S.p.A. contro OMISSIS.

Iscrizioni

**a) Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta a Perugia in data 23/06/2015 Reg. Part. **1917** Reg. Gen. 13262 a favore di OMISSIS S.p.A. contro OMISSIS e OMISSIS ciascuno per la quota di ½.

**b) Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo, iscritta a Perugia in data 12/12/2019 Reg. Part. **4564** Reg. Gen. 30542 a favore di *Banca di Anghiari e Stia soc. coop.* contro OMISSIS per la sua quota di proprietà di ½.

**6.2** Vincoli ed oneri giuridici e oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale che resteranno a carico dell'acquirente.

Vincoli: Servitù reciproca di distanza legale trascritta in data 04/09/2001 formalità 13470 costituita con atto a rogito notaio Marilena Carone in data 30/08/2001 rep. n.32913; Atto d'obbligo edilizio trascritto in data 22/03/2002 formalità n.5276 costituita con atto a rogito notaio Marilena Carone in data 05/02/2002 rep. n.35462.

Non è possibile ad oggi quantificare eventuali ulteriori oneri di regolarizzazione catastale e/o urbanistica ancora da sostenere per il completamento dei lavori di ristrutturazione.

**Paragrafo 7 – Importo delle spese fisse di gestione e manutenzione e delle spese straordinarie deliberate; spese condominiali scadute non pagate; cause in corso;**

L'immobile pignorato non fa parte di alcun condominio. Non





risultano cause in corso relative all'immobile pignorato.

**Paragrafo 8 – Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio con l'elenco degli atti di acquisto;**

Dall'esame della documentazione in atti e visto l'aggiornamento effettuato dalla sottoscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (situazione al 20/07/2022) per l'immobile in oggetto risulta quanto di seguito esposto (**All.to n°3**):

**8.1 Attuali proprietari OMISSIS e OMISSIS ciascuno per la quota di 1/2** in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Elisabetta Carbonari Rep. 18938/9976 del 18/06/2015 (**All.to n°4.2**), trascritto a Perugia il 23/06/2015 Reg. Part. **9983** Reg. Gen. 13260.

**8.2 Precedenti proprietari:**

c) **OMISSIS** con atto di compravendita a rogito del notaio Marco Galletti Rep. 22667/6404 del 11/04/2007, trascritto a Perugia il 27/04/2007 Reg. Part. **8049** Reg. Gen. 13875.

d) **OMISSIS** in forza di Atto di Compravendita a rogito notaio Marilena Carone Rep. 32913/3078 del 30/08/2001, trascritto a Perugia il 20/09/2001 Reg. Part. **13468**.

e) **OMISSIS** in forza di Atto di Compravendita a rogito notaio Fulvio Fiori Rep. 79575/5629 del 07/12/1992, registrato a Città di Castello il 28/12/1992 al n.839.

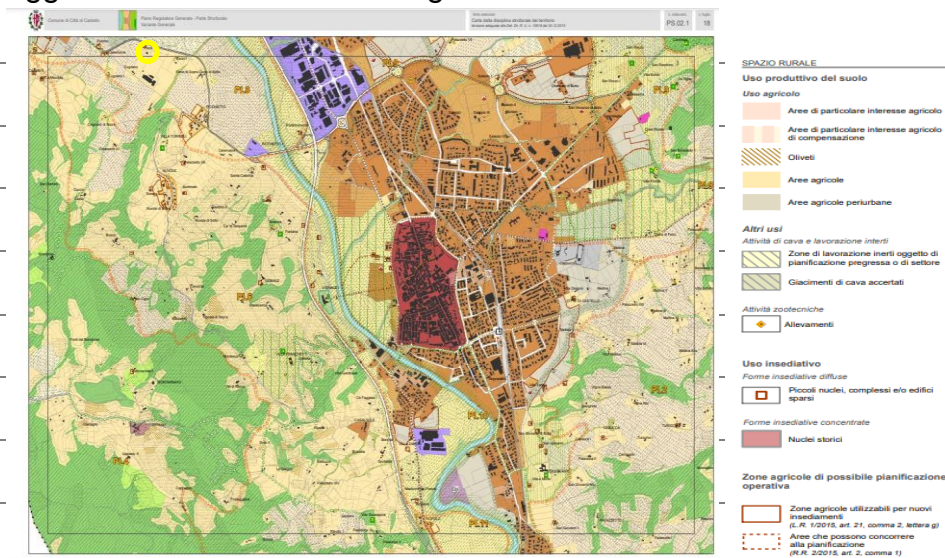
Per quanto sopra esposto sembra sussistere la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

**Paragrafo 9 – Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, pratiche edilizie svolte, eventuale presentazione di**



**domande di sanatoria e relativi costi;**

La destinazione di PRG dell'area in cui insiste il fabbricato in oggetto risulta essere "Aree agricole".



Il sottoscritto C.T.U. ha effettuato un'indagine presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Città di Castello al fine di reperire la documentazione urbanistica relativa agli immobili oggetto del presente pignoramento come di seguito riportato: *Concessione Edilizia n.10905 del 19/04/2002* per la ristrutturazione ed ampliamento edificio di abitazione, con redistribuzione interna dei vani oltre a edificazione di un locale aggiuntivo da adibire a cucina come risulta dalle planimetrie allegate (**All.to n°6.2**); *DIA n.1162 del 20/07/2001* per Ristrutturazione di un edificio di civile abitazione. *Il Certificato di agibilità*, contrariamente a quanto riportato nel rogito del 18/06/2015, non risulta essere stato richiesto al Comune di Città di Castello dal venditore sig. OMISSIS. *L'Attestato di Prestazione Energetica* emesso in data 22/04/2015 (**All.to n.4.2**) valuta l'edificio

in oggetto di **classe G**.

**Paragrafo 10 – Descrizione analitica dei beni pignorati;**

Il fabbricato si sviluppa con un corpo unitario, nella classica tipologia del casale rurale umbro. Si eleva su tre livelli fuori terra a seguito di ristrutturazione è stato suddiviso in due unità abitative disgiunte e con ingressi separati. I lavori di ristrutturazione che riguardano l'immobile pignorato risultano eseguiti in parte e non terminati. Relativamente ai lavori di cui alla C.E.10905 del 19/04/2002 non sono stati effettuati i lavori relativi al posizionamento dei rivestimenti, delle pavimentazioni, dei servizi igienici, degli infissi interni ed esterni. Le pareti interne risultano intonacate e rasate tranne i vari tramezzi ancora allo stato grezzo. L'impianto elettrico, termico ed idrico sono in fase di completamento. Complessivamente l'immobile è in buono stato conservativo, non sono presenti crepe negli intonaci, non sono stati rilevati fenomeni relativi a muffe, a umidità o infiltrazioni. Dalla pubblica via si accede alla corte attraverso un cancello (**All.to n°8 foto n°3, 4 e 5**). È composto al piano terra da cucina, taverna, due camere, bagno; al piano primo da tinello, soggiorno con grande camino, camera, bagno; al secondo piano da due camere bagno e ripostiglio (**All.to n°8 foto da n°6 a n°19**), ha una Superficie calpestabile di circa **261m<sup>2</sup>**. La rimessa attrezzi ha una superficie calpestabile di **14m<sup>2</sup>**, non è stato possibile visionarla per constatarne lo stato in quanto inaccessibile a causa della impenetrabilità di arbusti e piante infestanti presenti nella corte la cui superficie complessiva acquisita dai dati catastali è di **491m<sup>2</sup>**.



Terreno in zona agricola, ha forma rettangolare è confinante con la corte esterna pertinenziale. La superficie complessiva acquisita dai dati catastali è pari a **600m<sup>2</sup>**. L'accesso è diretto dalla proprietà. La superficie è pianeggiante in leggera pendenza e con un buon deflusso delle acque.

### **Componenti edilizie e costruttive**

#### *Fabbricato*

*Struttura: muratura di mattoni e pietra - Tetto: a falde – Solai: ferro e laterizio al primo piano, legno e pannelle al piano secondo e sottotetto. Facciata: rivestimento con livello manutentivo buono.*

*Portoncino d'ingresso, Infissi interni, Porte interne, Rivestimenti bagno, Sanitari, Pavimentazione: assenti; Pareti e soffitti: intonacati*

### **Impianti tecnologici**

*Ascensore: assente - Impianto citofonico: assente. - Elettrico residenziale: Tipologia: predisposizione. - Idrico: Impianto allacciato a pozzo - Fognatura: non si reperiti dati inerenti l'impianto fognario; - Telefonico: impianto assente. - Termico (riscaldamento ed acqua sanitaria): Tipologia: autonomo con caldaia a gas – Diffusori: predisposizione per radiatori a parete. - Allarme antintrusione: assente.*

### **Paragrafo 11 – Criteri di stima e valutazione dei beni pignorati (punto 11 del quesito);**

#### *11.1 Criterio di Stima adottato*

Il calcolo estimativo per la determinazione del valore economico dell'immobile in oggetto si baserà sulla determinazione dell'attuale valore commerciale, cautelativamente assunto, facendo ricorso al metodo di stima sintetico-comparativo per valori tipici, mirando



innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili. Tale metodo di stima si basa sull'applicazione dei prezzi unitari per metro quadrato realizzatisi nel mercato immobiliare della zona riferiti all'attualità, tenendo conto delle caratteristiche tecnico-funzionali dell'immobile, della sua ubicazione, dello stato di conservazione, della destinazione d'uso, dell'accessibilità, dell'appetibilità e degli altri fattori sia intrinseci e che estrinseci.

Consultando i dati dell'Osservatorio Nazionale dei Beni immobiliari, relativi al I semestre 2022, risulta che i valori unitari rilevati dallo stesso riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda), per unità immobiliari della medesima destinazione di quella in oggetto, ubicate nella medesima zona, oscillano tra un valore minimo di 900€/m<sup>2</sup> ed un valore massimo di 1.200€/m<sup>2</sup> determinati sulla base di contrattazioni avvenute, di orientamento per le vendite ed acquisti futuri, che riferendosi ad una scala vasta di valori, si svincolano, di fatto, dai pareri del mercato locale. Tali valori sono accessibili tramite il sito Internet della Agenzia delle Entrate [www.agenziaentrate.it](http://www.agenziaentrate.it).

Inoltre si sono presi a riferimento i dati desunti da pubblicazioni di agenzie immobiliari, da annunci immobiliari di vendita di beni con analoghe caratteristiche e dal listino III trimestre 2022 del borsino immobiliare Bii Umbria i valori unitari, che oscillano tra un valore minimo di 900€/m<sup>2</sup> ed un valore massimo di 1.400€/m<sup>2</sup> in caso di immobili ristrutturati e tra un valore minimo di 300€/m<sup>2</sup> ed un valore massimo di 900€/m<sup>2</sup> in caso di immobili da ristrutturare. Dagli



annunci reperiti nei giorni di indagine sui siti internet del settore immobiliare, si sono individuati prezzi che vengono riportati in forma sintetica e schematica nella seguente tabella:

<b>Sito vendite immobiliari</b>	<b>Localizzazione immobile</b>	<b>Prezzo m<sup>2</sup></b>	<b>€ / m<sup>2</sup></b>
Immobiliare.it	Lerchi	450+terreno3200mq	733
Casa.it	Lerchi	160+200+terreno18000mq	1115
Casa.it	Lerchi	459	762

I valori così reperiti sono stati selezionati in base alla realtà del bene oggetto di stima e alle realtà storiche del momento di riferimento della presente valutazione al fine di giungere alla determinazione di valori certi ed attendibili sui quali basare il presente giudizio di stima tenendo conto delle aggiunte/detraazioni ai valori unitari per le particolari condizioni intrinseche ed estrinseche del bene risultando così possibile attribuire all'immobile il seguente valore unitario pari a 800€/m<sup>2</sup>. Tutto ciò considerando che allo stato attuale l'immobile risulta con differenti stadi di avanzamento lavori nei tre livelli e che per ultimarlo si dovranno ancora sostenere i costi per la trasformazione che riguardano le spese per i materiali, la manodopera, degli oneri tecnico-amministrativi per il rinnovo delle autorizzazioni a costruire, degli eventuali ulteriori contributi comunali, del necessario ripristino di opere già eseguite, dell'entità dell'investimento economico per portare a termine l'intero complesso edilizio, tenendo presente la contingenza attuale del mercato e dei presumibili scenari futuri. L'immobile, pur non essendo ultimato, è



suscettibile di legittima trasformazione secondo il principio della ordinarietà in quanto la stessa è tecnicamente possibile, economicamente conveniente e legalmente ammissibile.

Per quanto attiene al terreno si è preso a riferimento il valore agricolo medio valido per l'anno solare 2022 della Regione Agraria n.5 pubblicato sul BUR della Regione Umbria n.7 del 16/02/2022. Il valore attribuito al Seminativo è pari a €18.000,00/Ha (€1,8/mq).

Per quanto concerne i criteri di valutazione, si precisa che:

- Le consistenze degli immobili sono riferite alla "superficie commerciale" e sono state determinate sulla base della norma UNI 10750 e del D.P.R. 138/98, con riferimento alle planimetrie catastali ed ai rilievi effettuati sul posto. In particolare per la corte si è applicato il punto 4 lettera d allegato C del D.P.R. 138/98, da cui la formula  $S_c = \left[ 0,10 \cdot \frac{1}{5} \cdot (S_r) \right] + \left[ 0,02 \cdot \left( S_c - \frac{1}{5} \cdot (S_r) \right) \right]$  (la superficie dei parchi, giardini e simili al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; al 2% per superfici eccedenti detto limite. La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili)).

Descrizione	Sup. calpestabile	Coeff. correttivi	Sup. convenzionale
Piano terra			
Ingresso post	2,10	1,2	2,52
Taverna	30,90	1,2	37,08
Camera 1	13,20	1,2	15,84



Camera 2	11,00	1,2	13,86
Cucina	28,20	1,1	31,02
Bagno	8,00	1,2	9,60
Ingresso ant.	2,50	1,2	3,00
Vano scale			7,60

<b>TOTALE</b>	<b>95,90</b>		<b>119,86</b>
---------------	--------------	--	---------------

Piano primo

Pianerottoli	4,20	1,2	5,04
Tinello	21,80	1,1	23,98
Soggiorno	33,70	1,1	37,07
Camera 1	16,40	1,1	18,04
Bagno	16,90	1,2	20,28

<b>TOTALE</b>	<b>93,00</b>		<b>104,41</b>
---------------	--------------	--	---------------

Piano secondo

Pianerottoli	4,20	1,2	5,04
Ripostiglio	13,60	1,1	14,96
Camera 1	20,50	1,2	24,60
Camera 2	20,00	1,2	24,00
Bagno	14,10	1,2	16,92

<b>TOTALE</b>	<b>72,40</b>		<b>85,52</b>
---------------	--------------	--	--------------

<b>Sommano</b>	<b>261,30</b>		<b>309,79</b>
----------------	---------------	--	---------------

Descrizione	Sup. convenzionale		
-------------	--------------------	--	--

Rimessa attrezzi	14m <sup>2</sup>	0,3	8,10
------------------	------------------	-----	------

Corte	491m <sup>2</sup>		11,88
-------	-------------------	--	-------

<b>TOTALE</b>			<b>329,77</b>
---------------	--	--	---------------





Terreno 600 m<sup>2</sup>

### 11.2 Fonti di informazione

Le fonti di informazione a cui si è fatto riferimento, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale, sono: le principali banche dati disponibili on line quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (periodo di rilevazione I semestre 2022), la Bii della Camera di Commercio di Perugia (periodo di rilevazione III trimestre 2022), oltre ai più diffusi portali di vendite immobiliari (**All.to 7.2**).

### 11.3 Valutazioni delle superfici

Destinazione	Sup. commerciale	Valore unitario €/m <sup>2</sup>	Valore totale €
Abitazione con corte e rimessa	330m <sup>2</sup>	800,00	<b>264.000,00</b>
Terreno	600m <sup>2</sup>	1,8	<b>1.080,00</b>

Il valore espresso tiene debitamente conto dello stato manutentivo generale. Tutte le valutazioni, anche se basate su parametri di superficie, sono da intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, con tutte le relative pertinenze e accessori, diritti, azioni e ragioni e con tutte le servitù attive e passive di cui si giovano e/o sono gravate, nonché di tutti i patti a favore e contro.

### 11.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Si applica una riduzione del 10% in considerazione dell'assenza di garanzia per i vizi occulti per cui  $264.000,00 \times 10\% = \text{€}26.400,00$ .

Inoltre si applica una riduzione del 15% considerata la maggior difficoltà di vendita della quota parziale rispetto alla possibilità di





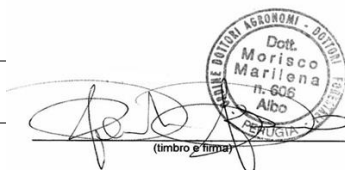
“Interbay@pcert.it”; al custode ivgumbriaimmobili@pec.it; al legale del creditore precedente giulia.migliorini@avvocatiperugiapec.it.

Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con Osservanza

il C.T.U

Perugia li 12/06/2022



(timbro e firma)

**Documentazione allegata:**

- 1) Verbale di sopralluogo
- 2) Planimetrie e visure catastali
- 3) Ispezione ipotecaria
- 4) Atto di Provenienza + Attestato di prestazione energetica per il Lotto 2
- 5) Condominio
- 6) Pratiche edilizie
- 7) Banca dati quotazioni immobiliari
- 8) Documentazione fotografica

Bozza ordinanza di vendita

