

TRIBUNALE DI PERUGIA

UFFICIO ESECUZIONI

ARCH. VERONICA BENEDETTI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 115/2024

Esecuzione

N. 115/2024

Immobiliare:

Nei confronti di:

Promossa da:

Penelope Spv Srl

Avv. Antonio Giannini

Giudice

Dott.sa Sara Fioroni

dell'Esecuzione:

Custode Giudiziario:

Perito (C.T.U.)

Arch. Veronica Benedetti

Udienza

11/03/2025



- R E L A Z I O N E D I C O N S U L E N Z A T E C N I C A D ' U F F I C I O -

SOMMARIO

I. PREMESSA	3
II. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	3
III. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE.....	6
IV. PROVENIENZA.....	6
V. VERIFICA SULL'AGGIORNAMENTO DELLE VOLTURE.....	7
VI. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI.....	7
VII. COERENZE.....	8
VIII. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI PIGNORATI.....	8
IX. DIFFORMITA'URBANISTICHE E CATASTALI RISCONTRATE.....	11
X. OCCUPAZIONI E SERVITU' SUI BENI PIGNORATI.....	13
XI. ONERI CONDOMINIALI.....	13
XII.STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI.....	14
XIII.VALUTAZIONE.....	16
XIV.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	24



I. PREMESSA

Penelope Spv Srl, con sede legale in Conegliano (TV), in via Alfieri n.1 in persona dell'amministratore delegato pro-tempore Marone Alberto, rappresentato e difeso dagli Avv.to Antonio Giannini (C.F.:GNNNTN63C14L117U), elettivamente domiciliato in Perugia, via Baglioni n.10, presso lo studio dell'Avv.Stefano Guerrieri, con atto di pignoramento immobiliare del 9 Aprile 2024, notificato in data 22 Aprile 2024 (cfr.Fasc.Cert.Ipocatastale), a [REDACTED], trascritto il 17-05-2024 al n.20608 del Registro generale e n.2329 del Registro particolare, Corte di Appello di Perugia - Unep di Perugia del 22-04-2024, rep. 372, a favore di Penelope Spv Srl. con sede in Conegliano (Tv), C.F.:04934510266, pignorava a [REDACTED] [REDACTED] (cfr.Fasc.Cert.Ipocatastale) il seguente compendio immobiliare:

Immobile facente parte del fabbricato in Comune di Perugia, località Montebello, alla Via Tuderte, n. 75/r/5 e precisamente :

Negozi, sito al piano terra, composto da tre vani ed accessori, della superficie commerciale di circa mq. 127 (centoventisette) coperti. Confinante con parti condominiali, per più lati con proprietà [REDACTED]. L'immobile è individuato al N.C.E.U. del Comune di Perugia come segue:

1. Foglio 286, p.lla 664 sub.10, vocabolo Montebello, Piano Terra, cat.C/1, classe 10, consistenza 125 mq, superficie totale mq.127, r.c. €.3331,15;

Con ordinanza del 26.06.2024 ricevuta a mezzo Pec (**allegato 1**) per l'esecuzione immobiliare n. 115/2024 e accettazione dell'incarico in data 28.06.2024 (**allegato 2**) la S.V. Ill.ma ha nominato quale **Esperto stimatore** (art.173 bis cpc) il sottoscritto **Arch. Veronica Benedetti** con studio in Perugia, Piazzale Giotto, 8, ed Iscritto all'Albo degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Perugia al n.912, nella causa promossa da Penelope Spv Srl (parte precedente) nella quale si richiede al Tribunale di Perugia che venga eseguito il pignoramento immobiliare nei confronti della [REDACTED].

II. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Accettato l'incarico, lo scrivente CTU fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno



15/07/2024 presso il proprio studio professionale sito in Perugia Piazzale Giotto 8 ed inviava in data 28/06/2024, comunicazione avente come oggetto: “Es.Imm.re 115-2024 – Inizio operazioni peritali” a mezzo pec all’indirizzo [REDACTED]

In data 03/07/2024 si inviava altra pec all’indirizzo [REDACTED] avente ad oggetto “Es.imm.re 115-2024 - Fissazione 1° sopralluogo” per il giorno 15/07/2024 alle ore 15.30.(**allegato 3**)

Le due comunicazioni venivano inoltrate a mezzo Pec anche al legale di parte procedente, Avv.Antonio Giannini e per conoscenza al custode nominato Istituto Vendite Giudiziarie-IVG .

La scrivente procedeva ad effettuare la verifica della completezza dei documenti di cui all'art.567 co.2 c.p.c., 498 co.2, 599 co.2, come indicato al punto 2 dell'ordinanza.

Successivamente in data 03-09-2023 effettuava richiesta di:

1. Planimetria catastale per l'immobile censito al NCEU, Comune di Perugia al Foglio 286, p.IIa 664 sub.10; – Prot.n. T59562 del 29.06.2024; (**allegato 4**) .

Il giorno 15-07-2024 alle ore 15.30, si procedeva con l’accesso presso il compendio pignorato con l’incaricato dell’ IVG Sig.Conti e non si procedeva con il sopralluogo perchè il legale rappresentante di [REDACTED] non si presentava, e come da verbale allegato, si procedeva effettuando scatti fotografici all'esterno del compendio pignorato. (**allegato 5**)

Concluso il primo sopralluogo le operazioni per il successivo venivano rinviate a data da definire e concordare con IVG.

In data 19/07/2024, si inviava a mezzo Raccomandata con Ricevuta AR n.619575921060 e a mezzo pec all’indirizzo [REDACTED] avente ad oggetto “Es.imm.re 115-2024 - Fissazione 2° sopralluogo” per il giorno 31/07/2024 alle ore 14.30. La comunicazione veniva inoltrate a mezzo Pec anche al legale di parte procedente, Avv.Antonio Giannini e per conoscenza al custode nominato Istituto Vendite Giudiziarie-IVG.(**allegato 6**)

Il giorno 31-07-2024 alle ore 14.30, mi presentavo presso il compendio pignorato con l’incaricato dell’ IVG Sig. Affriciani e si procedeva con il sopralluogo alla presenza del Sig. [REDACTED], legale rappresentante di [REDACTED], e come da verbale allegato, si procedeva effettuando verifiche metriche a campione e rilievo fotografico all’interno e



all'esterno del compendio immobiliare pignorato. (**allegato 7 e Documentazione fotografica**)
Allo scopo di individuare gli estremi delle autorizzazioni che hanno legittimato la costruzione dell'edificio, le operazioni peritali proseguirono con una Ispezione Cartacea presso la Conservatoria Immobiliare di Perugia – Servizio di Pubblicità immobiliare, per la consultazione dei seguenti Titoli:

- Atto di compravendita, notaio Alfredo Caiazza, del 24-12-2002, rep.25955 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Imm.ri di Perugia il 31-12-2002 al n.33816 del Registro generale e al n.22569 del Registro particolare .

In data 08-10-2024 con il prot. 237737 si depositava nel portale del Comune di Perugia richiesta di Accesso agli atti (**Allegato 8**).

A seguito della richiesta di accesso agli atti, e dato atto del versamento eseguito in data 08/10/2024 il Comune di Perugia inviava le copie digitali della documentazione richiesta.

- C.E.425 del 13-03-2003; (**Allegato 9**)
- Variante C.E.548 e 425 del 09.10.2003; (**Allegato10**)
- Variante C.E.425 del 09.10.2003; (**Allegato11**)
- Certificato di agibilità N °41 del 09.02.2004 ; (**Allegato 12**)

Successivamente, presa visione della documentazione e delle informazioni raccolte durante i sopralluoghi, con Visura telematica ottenevo:

- Visura attuale n. T216846/2025 del 06/02/2025 per immobile della U.I. Foglio 286, p.lla 664 sub.10 (**all.to 13**);

Con successiva Visura telematica si estraeva:

- Elaborato planimetrico Foglio 286, p.lla 664 sub.10 e visure part.lle 232,235 confinanti, per verifica coerenze; (**allegato 14**);

A conclusione dell'elaborato peritale, in data 08.02.2025

- Si effettuava ISPEZIONE IPOTECARIA Telematica, per aggiornare la Certificazione Notarile. (**Allegato 15**).
- Si ricercavano i comparabili A (**Allegati 16**) B(**Allegati 17**) C(**Allegati 18**) per poter effettuare la valutazione con il metodo del MCA.

Si contattava prima telefonicamente e poi a mezzo email l'Amministratore del Condominio per avere informazioni in merito alla situazione contabile a carico della società esecutata,



V. VERIFICA SULL'AGGIORNAMENTO DELLE VOLTURE

Le volture relative agli immobili censiti al N.C.E.U Comune di Perugia :

1. Foglio 286, p.lla 664 sub.10, vocabolo Montebello, Piano Terra, cat.C/1, classe 10, consistenza 125 mq, superficie totale mq.127, r.c. €.3331,15

Risultano regolarmente aggiornate con:

Atto del 24/12/2002 Pubblico ufficiale Notaio Caiazza Alfredo Sede (PG) Repertorio, n. 25955 compravendita nota di Trascrizione n.22569.1/2002, Reparto PI di PERUGIA in atti dal 2.1.2003/ (cfr.Fasc.Cert.Ipocatastale) e **(Allegato 13)**

VI. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Penelope Spv Srl, con sede legale in Conegliano (TV), in via Alfieri n.1 in persona dell'amministratore delegato pro-tempore Marone Alberto, rappresentato e difeso dagli Avv.to Antonio Giannini (C.F:GNNNTN63C14L117U), elettivamente domiciliato in Perugia, via Baglioni n.10, presso lo studio dell'Avv.Stefano Guerrieri, con atto di pignoramento immobiliare del 9 Aprile 2024, notificato in data 22 Aprile 2024 **(cfr.Fasc.Cert.Ipocatastale)**, a [REDACTED], trascritto il 17-05-2024 al n.20608 del Registro generale e n.2329 del Registro particolare, Corte di Appello di Perugia-Unep di Perugia del 22-04-2024, rep.372, a favore di Penelope Spv Srl. con sede in Conegliano (Tv), C.F:04934510266, pignorava a [REDACTED] [REDACTED] **(cfr.Fasc.Cert.Ipocatastale)** il seguente compendio immobiliare:

Immobile facente parte del fabbricato in Comune di Perugia, località Montebello, alla Via Tuderte, n. 75/r/5 e precisamente :

Negoziò, sito al piano terra, composto da tre vani ed accessori, della superficie commerciale di circa mq. 127 (centoventisette) coperti. Confinante con parti condominiali, per più lati con proprietà [REDACTED] L'immobile è individuato al N.C.E.U. del Comune di Perugia come segue:

2. Foglio 286, p.lla 664 sub.10, vocabolo Montebello, Piano Terra, cat.C/1, classe 10, consistenza 125 mq, superficie totale mq.127, r.c. €.3331,15;



VII. COERENZE

Gli immobili oggetto di pignoramento, risultano confinare come segue:

1. Parti comuni
2. proprietà [REDACTED] (Allegato 14)

VIII. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI PIGNORATI

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, è costituito da un negozio al piano terra, facente parte di un più ampio compendio immobiliare a destinazione residenziale, commerciale e direzionale ubicato in Via Tuderte n. 75/r/5 ed edificato nei primi anni duemila.

L'edificio, destinato in parte a civile abitazione e in parte a negozi e uffici, si sviluppa su più piani di cui due interrati adibiti a parcheggi pubblici e privati, il piano terra adibito a negozi, il primo piano a uffici ed i piani soprastanti a residenziale.

Ai due piani interrati si trovano i parcheggi ad uso pubblico e privato, che garantiscono il soddisfacimento degli standard urbanistici. L'edificio si eleva per sei piani fuori terra, per un'altezza complessiva pari a mt.18.50.

I paramenti esterni sono realizzati in laterizio a mattoncini faccia vista per i piani ad uso residenziale, mentre per il piano terra e primo sono in marmo di travertino naturale.

La vetrina del negozio si apre sulla parete curva della facciata con affaccio diretto sull'ampio piazzale antistante. L'infisso è in alluminio a taglio termico, suddiviso in sei specchiature, tre fisse, due apribili centrali e altre specchiatura a finire. Si accede al locale nella zona vendita, caratterizzata da un ampio bancone diposto planimetricamente ad U in marmi pregiati, pavimento in granito e rivestimenti in marmo anche alle pareti sono ad un'altezza di 2,40 mt circa; il locale è a doppia altezza, con la parte soprastante il bancone controsoffittata con impianti e faretto incassati. L'altezza complessiva è pari a mt. 2,99. Da una porta si accede al retro, adibito a laboratorio per la conservazione e la preparazione, oltre a spazi accessori di servizio. I locali presentano altezza pari a mt. 2,99, come nella zona della vendita, pavimenti in gres e rivestimenti alle pareti. Impianto elettrico esterno, Impianto di riscaldamento con caldaia a condensazione ed elementi radianti nello spogliatoio e nel servizio igienico, un servizio igienico con disimpegno



antistante. Sul retro ci sono due vetrine, di cui una apribile con l'uscita di sicurezza. Sebbene l'esercizio commerciale sia chiuso da anni, è in buono stato manutentivo.

IX. DIFFORMITA'URBANISTICHE E CATASTALI RISCOstrate

Il complesso residenziale di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, è situato in Via Tuderte, nel PRG del Comune di Perugia , zona SPR 58 – Art.141 NTA (Zone per servizi di interesse privato) con Parametri ed indici edificatori pari a:

- densità territoriale massima pari a 3,00 mc/mq.
- altezze massime degli edifici non possono superare m. 18,50.

Il fabbricato è stato costruito in forza di:

- C.E.n. 548 del 14/04/2000 avente ad oggetto lavori di costruzione edificio direzionale commerciale e residenziale;
- C.E. n. 625 del 13/03/2003 avente ad oggetto varianti alla costruzione dell'edificio di cui sopra;
- Provvedimento n.425 del 13/03/2003 : Autorizzazione ex art.151 D.Lgs.29.10.99 n.490;
- C.E. n. 2184 del 10/12/2003 avente ad oggetto varianti alla costruzione dell'edificio;
- Certificato di agibilità n. 41 del 09/02/2004;

(Allegati 8-9-10-11-12)

Da quanto rilevato nel corso dei sopralluoghi effettuati, e dall'analisi dei progetti reperiti presso l'archivio Pratiche edilizie del Comune di Perugia, lo scrivente conferma che il complesso è stato costruito in conformità ai grafici allegati alle autorizzazioni edilizie di cui sopra.

X. OCCUPAZIONI E SERVITU' SUI BENI PIGNORATI

Al momento del sopralluogo i beni oggetto di valutazione siti in Comune di Perugia risultano liberi.



XI ONERI CONDOMINIALI

La situazione contabile della [REDACTED] eseguita [REDACTED] [REDACTED], nei confronti del Condominio [REDACTED], amministrato dalla [REDACTED] C.F. [REDACTED] risulta la seguente:

all'unità immobiliare Fg.286 p.la 664 sub.10 sono attribuiti i seguenti millesimi: 73,954 (vedi Tab. A PROPRIETÀ GENERALE)

Le spese condominiali annue, per la gestione ordinaria, relative alla quota dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, ammontano in media ad € 116,30.

Le **spese condominiali scadute, non pagate**, alla data del 03/02/2025 risultano pari a **€.13.033,57** e sono così suddivise:

CONSUNTIVO GESTIONE GLOBALE ES.01/06/2023 - 31/05/2024 = €.12.917,14

PREVENTIVO GESTIONE ORDINARIA ES.01/06/2024-31/05/2025 = €.116,30

TOTALE A DEBITO **€.13.033,57**

Si precisa che il canone annuo è di euro 116,30 e che il consuntivo della gestione 2023/2024 ricomprende anche il riporto delle annualità precedenti.

L'amministratore non riferisce l'esistenza di interventi di manutenzione straordinaria già deliberati e non ancora effettuati o di eventuali contenziosi in corso da parte del condominio in oggetto. **(Allegato 19)**

XII. STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI

Dopo aver esaminato la consistenza e le caratteristiche, la particolare natura, posizione, disposizione ed uso dei beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva pignorati in danno alla [REDACTED] eseguita [REDACTED] [REDACTED], si ritiene opportuno procedere alla vendita in unico Lotto.

Il lotto sarà così composto:

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà proprietà 1/1, su:

Negozio sito al piano terra, composto da tre vani ed accessori, Confinante con



parti condominiali, per più lati con proprietà [REDACTED]

L'immobile è individuato al N.C.E.U. del Comune di Perugia come segue:

Foglio 286, p.lla 664 sub.10, vocabolo Montebello, Piano Terra, cat.C/1, classe 10, consistenza 125 mq, superficie totale mq.127, r.c. €.3331,15;

XIII.VALUTAZIONE

Da ricerche effettuate dalla scrivente, presso i vari operatori immobiliari operanti nella zona del comune di Perugia e nelle zone limitrofe, è emerso che a Dicembre 2024 per gli immobili non residenziali con destinazione d'uso commerciale - negozio in vendita nella zona Montebello, sono stati richiesti in media € 700,00 al metro quadro, con una diminuzione del **5,54%** su base annua.

Per la determinazione del valore del compendio pignorato lo scrivente si riferirà alle caratteristiche fisiche e strutturali del fabbricato, alle dotazioni, agli impianti, al periodo di costruzione.

Considerazioni sul calcolo della superficie:

Si considera la superficie commerciale “ a corpo” e non “a misura”, in quanto desunta dalle planimetrie catastali, confrontata con verifica a campione di alcune misure sul posto.

Per il computo della superficie commerciale degli immobili residenziali e commerciali devono essere considerate:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (balconi, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Il computo delle superfici inerenti la Superficie Convenzionale Vendibile (Scv), deve essere effettuato con i seguenti criteri:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- c) 50% del Box;
- d) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di



25 mq.

Per il computo delle superfici scoperte, inoltre, devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) terrazze a livello dell'alloggio, 25%;
- b) balconi (con vista), 30%;
- c) balconi e terrazzi, coperti e chiusi su tre lati 35%
- d) lastrico solare di copertura, di proprietà ad uso esclusivo, accessibile all'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%;
- e) porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%;
- f) verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%, veranda non abitabile 60%.

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinentziali sono previsti e seguenti criteri:

- a) giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;
- b) giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

Le quote percentuali sopra indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche delle superfici esterne, le quali comunque non dovrebbero eccedere il 30% della superficie coperta. Sono fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale e ubicazione.

Calcolo delle superfici

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda	127,00
	Superficie commerciale	127,00
	Superficie utile netta	124,00
	Superficie utile lorda	127,00

Premesse ed indicazioni utili per la determinazione del prezzo

Nella valutazione dell'unità immobiliare, oltre alle differenziazioni derivanti alla vetustà ed all'ubicazione rispetto alle zone e all'interesse commerciale delle vie, all'esistenza di uffici pubblici, aree verdi pubbliche e servizi sociali, è indispensabile considerare i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile.



Inoltre, nella valutazione dell'immobile oggetto di stima occorre tener conto della eventuale esistenza di vincoli contrattuali (contratti di locazione o di comodato d'uso) e della sussistenza di vincoli ex legge 1089/39, nonché dei seguenti requisiti:

- destinazione d'uso, struttura, tipologia, stato di conservazione e manutenzione;
- caratteristiche architettoniche;
- piano, esposizione, luminosità.

Altri elementi da valutare ai fini della determinazione del prezzo (alcuni attinenti esclusivamente gli immobili residenziali, e dunque non applicabili al caso di specie), sono:

- ascensore;
- sussistenza di particolari rifiniture (porte blindate, doppi vetri, pavimenti, ecc.);
- terrazze, balconi;
- giardino privato e/o spazio aperto esclusivo;
- giardino condominiale;
- posto auto coperto o autorimessa (esclusivi o in comune);
- posto auto scoperto esclusivo ed assegnato;
- presenza di cantina, fondo, soffitta/sottotetto;
- riscaldamento centralizzato o autonomo;
- doppio bagno di cui almeno uno con finestra e completo di tutti gli elementi;
- vano con destinazione cucina con almeno una finestra;
- interventi di manutenzione straordinaria interna di impianti tecnologici comuni propri dell'edificio, ultimati da non oltre dieci anni;
- conformità degli impianti tecnologici, di esalazione e scarico conformi alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza;
- conformità alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
- conformità alle norme antisismiche.

Considerazioni sul valore di stima:

Il valore di stima prende in esame sia le caratteristiche intrinseche, cioè l'ubicazione del fabbricato stesso, il numero di unità abitative per piano, panoramicità, luminosità/esposizione, il grado di efficienza e funzionalità degli impianti, la presenza di box auto, di portineria, sia le caratteristiche estrinseche e cioè la prossimità al centro, salubrità della zona, quindi se sono presenti parchi o aree attrezzate, l'efficienza dei



servizi e della viabilità, la presenza di attività economiche.

Procedimento di Valutazione: market comparison approach (MCA)

Per determinare il valore di mercato dell'immobile, si è proceduto applicando il metodo del market comparison approach (MCA), riscontrando poi che il valore a mq della stima sia compreso nel range di riferimento indicato dai listini immobiliari di riferimento, secondo la zona, tipologia e stato di manutenzione. Il riferimento, per tali valutazioni è il **Listino dei prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria**, accertati presso la Borsa Immobiliare Umbra (III trimestre 2024), considerando gli immobili non residenziali in area periferica di Perugia con valori compresi tra €700/00 Mq e €1.100/00 Mq. per negozi ed attività commerciali in genere.

Il Market Comparison Approach, comunemente denominato MCA, è un procedimento di stima pluri-parametrico che mette in relazione l'immobile oggetto di valutazione con altri immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, recentemente compravenduti e/o in offerta, mettendone a confronto la singola caratteristica, tramite i relativi prezzi marginali.

Tale metodo di stima viene certificato dalla NORMA UNI 11612/2015, norma emanata appositamente per definire principi e procedimenti funzionali alla stima del valore di mercato degli immobili, costituendo una best practice in materia.

Viste la tipologia, le caratteristiche e le condizioni di manutenzione degli immobili facenti parte del compendio immobiliare pignorato (**Negozio** in Via Tuderte, 75/R/5, in Località Montebello - comune di Perugia), secondo il metodo sopra descritto e al suo valore di mercato con il metodo MCA, dopo aver opportunamente individuato i comparabili di riferimento tra immobili di caratteristiche simili in vendita o recentemente compravenduti, o in mancanza di compravendite inerenti le tipologie interessate (C1), vengono presi in considerazione gli Asking Price recenti, appartenenti al medesimo segmento di mercato.

INDAGINI DI MERCATO

Il procedimento adottato (**Metodo del Confronto di Mercato o Market Approach**, anche definito *Market Comparison Approach – MA o MCA*) è un «*procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in*



epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato» (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018), di seguito il “Codice”. A tale scopo il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato (o il reddito di mercato) attraverso il confronto tra l’immobile oggetto di stima (**subject**) ed un insieme di immobili di confronto (**comparables**). L’MCA si basa sulla relazione fra il prezzo di un immobile e le sue caratteristiche definite con la seguente funzione:

$$S = L_0 + p_{1,j}x_{1,j} + p_{2,j}x_{2,j} + \dots + p_{n,j}x_{n,j}$$

Il termine al primo membro è costituito dal valore del *subject*, al secondo membro si può riconoscere la variabile localizzativa costante o L0 (costante di regressione) e, a seguire, i singoli termini costituiti dal prodotto fra il prezzo marginale e la relativa caratteristica.

In termini pratici il Market Approach o Metodo del Confronto di Mercato (MCA), in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018) si articola nelle fasi seguenti:

identificazione del segmento di mercato;

- 1) rilevazione di contratti recenti appartenenti allo stesso segmento di mercato dell’immobile da stimare;
- 2) analisi delle dinamiche del mercato al fine della verifica della coerenza dei prezzi del segmento in cui è ricompreso l’immobile da stimare con la congiuntura a livello locale e nazionale;
- 3) rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- 4) scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);
- 5) compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*);
- 6) analisi dei prezzi marginali (*adjustments*);
- 7) redazione della tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
- 8) sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.

Analisi del segmento di mercato

“Il segmento di mercato costituisce l’unità elementare non ulteriormente scindibile dell’analisi economico-estimativa del mercato immobiliare” [fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 1.4].

“A Perugia, su un totale di 6.594 annunci tra tutte le categorie, quelli relativi a locali commerciali sono circa 378.

Prezzi case



Prezzo medio locali commerciali al metro quadro, dedotto dagli annunci immobiliari in vendita a Perugia, aggiornato mercoledì 20 novembre 2024: 850 €/m². I prezzi nelle compravendite di locali commerciali a Perugia sono in forte calo negli ultimi 6 mesi (-22,78%). La contrazione dei prezzi rilevata non è del tutto evidente ed è poco omogenea nel periodo in esame. Prezzi in forte calo sono confermati anche negli ultimi 3 mesi.”

[fonte:<https://www.mercato-immobiliare.info/umbria/perugia/perugia/quotazione-locale-commerciale.html>]

Quotazione media al metro quadro a Perugia negli ultimi 6 mesi

Quotazione media al metro quadro locali commerciali a Perugia negli ultimi 6 mesi



Distribuzione delle quotazioni per locali commerciali nelle diverse zone

A Perugia le quotazioni per locali commerciali in vendita relative alla zona Montebello indicano un **prezzo di circa 700 €/m²** mentre si raggiungono quotazioni più elevate in zona centro città, Montelaguardia e Ponte San Giovanni. [Fonte: <https://www.mercato-immobiliare.info/umbria/perugia/perugia/quotazione-locale-commerciale.html>]

Distribuzione delle quotazioni per locali commerciali nelle diverse zone

A Perugia le quotazioni più economiche per locali commerciali in vendita sono relative alla zona San Sisto (730 €/m²) in prossimità della quale sono presenti circa 19 annunci, mentre raggiunge le quotazioni più elevate la zona Centro Città (1.170 €/m² con 30 locali commerciali in vendita).

Tabella riassuntiva

zona	vendita	affitto	Case di qualità in affitto	annunci	ricerca
Casa del Diavolo	€ 500 /m ²	-	-	10+	locali commerciali Casa del Diavolo
Case Bruciate	€ 1.000 /m ²	€ 7,1 /m ² mese	-	50+	locali commerciali Case Bruciate
Centro Città	€ 1.150 /m ²	€ 9,1 /m ² mese	-	50+	locali commerciali Centro Città
Elce	€ 1.100 /m ²	€ 8,5 /m ² mese	-	30+	locali commerciali Elce
Filosofi	€ 900 /m ²	€ 9 /m ² mese	-	30+	locali commerciali Filosofi
Madonna Alta	€ 800 /m ²	€ 6,5 /m ² mese	-	30+	locali commerciali Madonna Alta
Montebello	€ 700 /m ²	-	-	10+	locali commerciali Montebello
Montelaguardia	€ 1.150 /m ²	€ 8,7 /m ² mese	-	30+	locali commerciali Montelaguardia
Monteluce	€ 900 /m ²	€ 7,9 /m ² mese	-	30+	locali commerciali Monteluce
Pila	€ 850 /m ²	-	-	<10	locali commerciali Pila
Ponte Pattoli	€ 500 /m ²	-	-	10+	locali commerciali Ponte Pattoli
Ponte San Giovanni	€ 1.050 /m ²	€ 6,3 /m ² mese	-	30+	locali commerciali Ponte San Giovanni
Prepo	€ 750 /m ²	€ 6,6 /m ² mese	-	30+	locali commerciali Prepo
San Sisto	€ 700 /m ²	-	-	10+	locali commerciali San Sisto
Sant'Andrea delle Fratte	€ 650 /m ²	-	-	10+	locali commerciali Sant'Andrea delle Fratte
Santa Lucia	€ 1.000 /m ²	€ 7,6 /m ² mese	-	20+	locali commerciali Santa Lucia
Stazione	€ 950 /m ²	€ 6,9 /m ² mese	-	50+	locali commerciali Stazione
XX Settembre	€ 1.050 /m ²	€ 8,1 /m ² mese	-	50+	locali commerciali XX Settembre



Parametri ed indici mercantili

Localizzazione: Periferia;

Tipo di Contratto: Compravendita

Destinazione Prevalente:Commerciale;

Tipologia Immobiliare: Usato;

Tipologia Edilizia: Edifici pluripiano;

Rapporti Mercantili:

- Saggio annuo di variazione stimato = 1,00%;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Box Auto e prezzo superficie principale = 0,50;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Esterna Condominiale e prezzo superficie principale = 0,01;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Box Auto e prezzo superficie principale = 0,50;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Negozi e prezzo superficie principale = 1,00;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Lastrico Solare e prezzo superficie principale = 0,15;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Magazzino e prezzo superficie principale = 0,25;
- Saggio Variazione del Livello di piano = 0,0100 con/senza ascensore;
- Indicazione dimensione dell'immobile: Grande/Media/Piccola;

Caratteri della Domanda e dell'Offerta:

-Tipo attività del Contraente: commercianti, professionisti, imprenditori;

-Motivazione a vendere: elevata distanza dall'immobile/mobilità verticale/sofferenza economica;

-Motivazione a comprare: negozio/investimento;

-Tipi di intermediazione: privata/agenzia/vendita forzata (procedura esecutiva);

Forma di mercato: libero mercato - concorrenza monopolistica - oligopolio/ monopolio bilaterale -monopolio;



Livello di prezzo: €/m² 700,00;

Fase del mercato immobiliare locale: contrazione/recessione;

Comparabili

I comparabili (*comparables*) costituiscono l'insieme dati degli immobili di confronto, di cui si conosce il prezzo (o reddito) a cui sono stati scambiati (o locati), appartenenti al medesimo segmento di mercato del *subject* ovvero, ove non sussistenti in quell'ambito, al segmento di mercato più prossimo.

Prezzo (PRZ): Il prezzo esprime in moneta la somma complessiva pagata o incassata per l'acquisto di un'unità immobiliare con determinate caratteristiche ad una certa data.

LOTTO UNICO Campione dei dati immobiliari

In data 06/02/2025 è stato effettuato l'ultimo accesso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare (c.d. Conservatoria RR.II.di Perugia) per ricercare beni immobili simili al *subject* oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato (MCA).

(Allegati 16-17-18 Comparabili Via Tuderte 75/r/5 Loc.Montebello - Perugia)

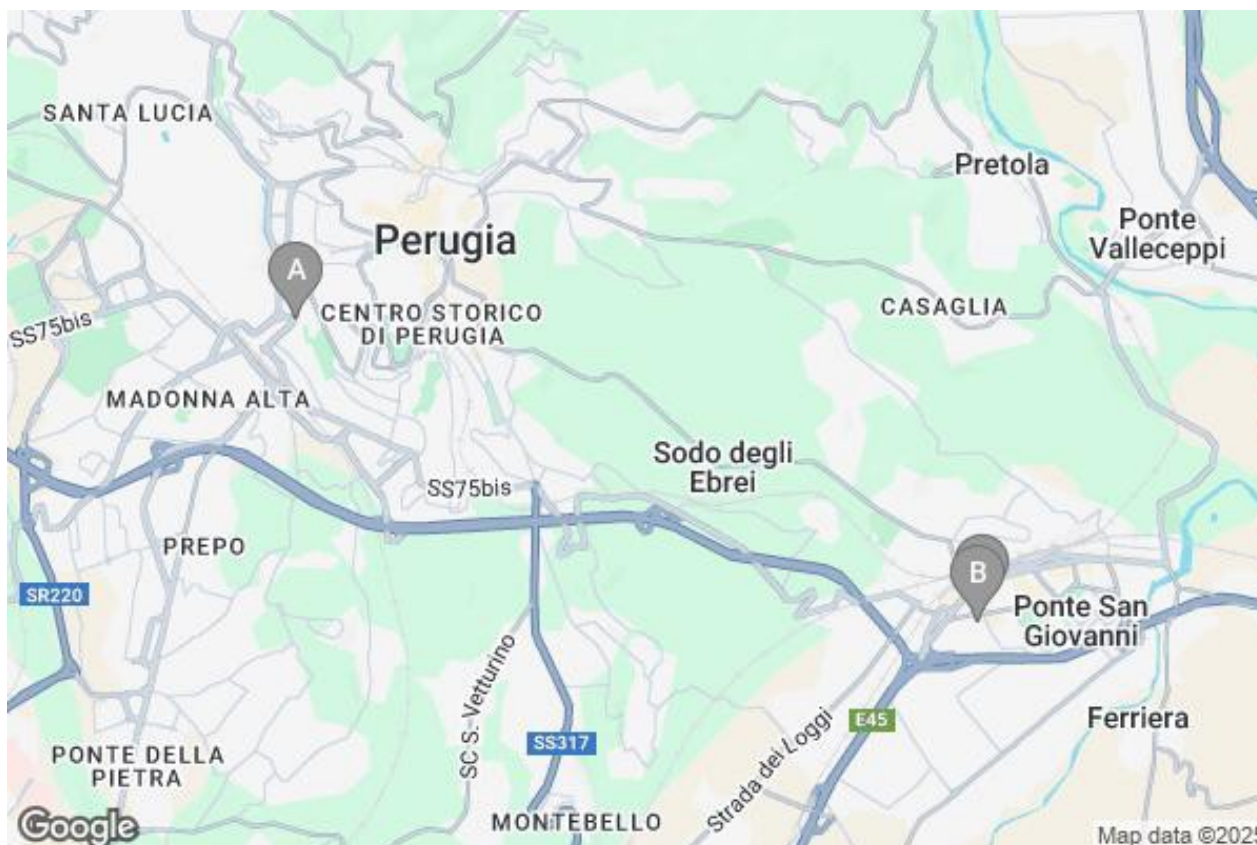
Comparabile A. Negozio compravenduto in data 24/06/2024 al prezzo di 100.000,00 €, ubicato nel comune di Perugia (PG), Via Mario Angeloni Numero n. [REDACTED], al piano terra dello stabile costruito nel 1966 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. [REDACTED] mapp. [REDACTED] sub. [REDACTED] con una superficie di mq 120,00 (misurata in SEL). Il tutto è stato ristrutturato nel 1995. Atto a rogito, Notaio Dott.Niccolò Tiecco, del 24.06.2024, Rep.n. [REDACTED], Racc.n. [REDACTED] **(Allegato16)**

Comparabile B. Negozio compravenduto in data 16/05/2024 al prezzo di 80.000,00 €, ubicato nel comune di Perugia (PG), Via San Bartolomeo n. [REDACTED], al piano terra 0 dello stabile costruito nel 1980 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. [REDACTED] mapp. [REDACTED] sub. [REDACTED] con una superficie di mq 124,00 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Negozi di mq 124,00, Superficie Lastrico Solare di mq 14,00. Il tutto è stato ristrutturato nel 1981. Atto a rogito, Notaio Dott.Valerio Marchesini, del 16.05.2024, Rep.n. [REDACTED], Racc.n. [REDACTED] **(Allegato17)**

Comparabile C. Negozio compravenduto in data 11/04/2024 al prezzo di 115.000,00 €, ubicato nel comune di Perugia (PG), Via Della Scuola n. [REDACTED], al piano terra 0 dello stabile costruito nel 1965 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. [REDACTED] mapp. [REDACTED] sub. [REDACTED] con



una superficie di mq 160,00 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 23,00, Superficie Esterna Condominiale di mq 29,00, Superficie Negozi di mq 120,00, Superficie Magazzino di mq 40,00. Il tutto è stato ristrutturato nel 1965. Atto a rogito, Notaio Dott. Francesco Ansidei di Catrano, del 11.04.2024, Rep.n. [REDACTED] Racc.n. [REDACTED] (Allegato 18)



Caratteristiche immobiliari

Rappresentano quell'insieme di peculiarità che costituiscono, definiscono e distinguono un determinato immobile da altri. Esse possono essere intrinseche ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile od estrinseche ossia che dipendono dal contesto esterno (all'unità immobiliare e/o all'edificio in cui la medesima è collocata (ubicazione, infrastrutture, servizi, ecc.).

Caratteristiche Quantitative:

Data (DAT): La caratteristica "data" identifica il momento della stipula di un atto o un contratto di compravendita (o locazione) espresso in mesi rispetto alla data di valutazione.



Superficie Principale (SUP): La caratteristica superficie principale identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che, in assenza di superfici secondarie, non richiede correzioni mediante indici mercantili (coefficienti di ponderazione delle superficie accessorie).

Superficie Negozi (SNG): La caratteristica superficie negozi misura la quantità di area destinata a negozi nell'immobile classificato dedicato alla piccola e modesta esposizione..

Superficie Magazzino (MAG): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del magazzino che opportunamente raggugliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale.

Calcolo del valore di mercato

In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per *Valore di Mercato (V)* «*si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni*».

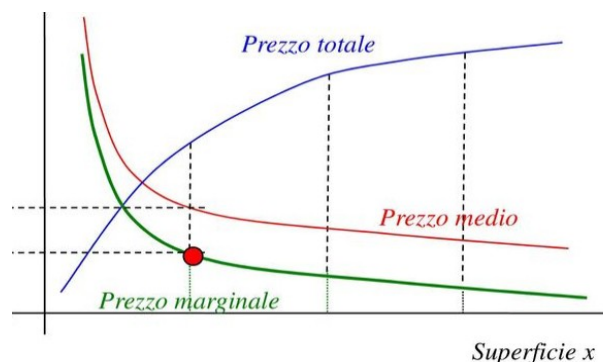
Tabella dei dati (Subject = immobile da stimare)

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	Subject
Prezzo PRZ (€)	100.000,00	80.000,00	115.000,00	?
Data DAT	24/06/2024	16/05/2024	11/04/2024	08/02/2025
Sup. Principale SUP (mq)	120,00	124,00	160,00	127,00
Superficie Box Auto BOX (mq)	0,00	0,00	23,00	0,00
Superficie Esterna Condominiale SET (mq)	0,00	0,00	29,00	0,00
Superficie Negozi SNG (mq)	120,00	124,00	120,00	120,00

Analisi dei prezzi marginali

Il “prezzo marginale” esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresenta dalla derivata del prezzo medio della caratteristica.





Data: la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell’immobile di comparazione (*comparabile*) per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale (espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Data dell’immobile (pDAT espresso in euro/mese):

$$pDAT = \frac{-i PRZ}{12}$$

Calcolo del prezzo marginale Data per ciascun comparabile:

- A. - (0,0100 x 100.000,00) / 12 = -83,33 €/mese;
- B. - (0,0100 x 80.000,00) / 12 = -66,67 €/mese;
- C. - (0,0100 x 115.000,00) / 12 = -95,83 €/mese;

Superficie Principale: il prezzo marginale della superficie principale è definito con il prezzo medio minimo dei comparabili. Esso è dato dal prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell’immobile di comparazione diviso la superficie commerciale ovvero dalla sommatoria della superficie principale (SUP espresso di mq) con le superfici secondarie (es. BAL, CAN, BOX, SOF, etc. espresso al mq) ciascuna adeguatamente ragguagliata con il proprio rapporto mercantile (π) ed il tutto moltiplicato sigma (σ) assunto uguale ad 1 dalla metodologia estimativa.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale “Superficie Principale” (eguale al prezzo medio minimo dei prezzi medi calcolati tra i comparabili ed espresso in euro/mq):

$$pMED_{MIN} = \frac{PRZ}{i + \sum_{i=2}^k \pi_i \dot{c}_i} \sigma = pSUP$$



Calcolo del prezzo marginale Superficie Principale per ciascun comparabile:

A. $100.000,00 / (120,00 + 1,00 \times 120,00) = 416,67 \text{ €/mq}$;

B. $80.000,00 / (124,00 + 1,00 \times 124,00) = 319,87 \text{ €/mq}$;

C. $115.000,00 / (160,00 + 0,50 \times 23,00 + 0,01 \times 29,00 + 1,00 \times 120,00) = 381,06 \text{ €/mq}$;

Il prezzo marginale della superficie principale è assunto come segue:

$p_{SUP} = 319,87 \text{ €/mq}$

Superficie Secondaria: il prezzo marginale della superficie secondaria è dato dalla moltiplicazione del prezzo marginale della superficie principale (p_{SUP} espresso in euro/mq) e il rapporto mercantile della superficie secondaria presa in esame (es. Balcone, Cantina, Sottotetto Ispezionabile, ecc..).

Prezzo marginale superficie secondaria (p_{SUP_i} espresso in euro/mq):

Calcolo dei prezzi marginali per le superfici secondarie:

$p_{BOX} = 0,50 \times 319,87 = 159,94 \text{ €/mq}$;

$p_{SET} = 0,01 \times 319,87 = 3,20 \text{ €/mq}$;

$p_{SNG} = 1,00 \times 319,87 = 319,87 \text{ €/mq}$;

Nella seguente tabella vengono presentati e sintetizzati i calcoli dei prezzi marginali:

P. Marginali	A	B	C
$p_{DATA} \text{ [€/mese]}$	-83,33	-66,67	-95,83
$p_{SUP} \text{ [€/mq]}$	319,87	319,87	319,87
$p_{BOX} \text{ [€/mq]}$	159,94	159,94	159,94
$p_{SET} \text{ [€/mq]}$	3,20	3,20	3,20
$p_{SNG} \text{ [€/mq]}$	319,87	319,87	319,87

Tabella di valutazione

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento (P_x espresso sempre in euro/anno) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno (vedi tabella calcolo dei prezzi marginali) e la differenza dell'ammontare relativo alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente (vedi tabella dei dati).

I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna.

$$P_x = pX_i^k (x_s - x_i^k)$$



Aggiustamenti	A	B	C
DATA [€]	666,67	600,00	958,33
SUP [€]	2.239,10	959,62	-10.555,78
BOX [€]	0,00	0,00	-3.678,53
SET [€]	0,00	0,00	-92,76
SNG [€]	0,00	-1.279,49	0,00

TOT (PRZ) [€]	102.905,77	80.280,13	101.631,26
---------------	------------	-----------	------------

Reconciliation e stima

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 08/02/2025:

$$M_s = \frac{\sum_{i=1}^n V_i}{n} \text{ € } 94.939,05$$

ovvero, semplificando a riprova della correttezza dei calcoli, la media dei valori ponderati dei prezzi corretti dei comparabili, viene effettuata:

$$\text{Valore di Stima} = \frac{102.905,77 + 80.280,13 + 101.631,26}{3} = 94.939,05$$

Arrotondabile ad € 95.000,00

CONCLUSIONI

Il sottoscritto Architetto Veronica Benedetti, con studio in PERUGIA (PG), PIAZZALE GIOTTO 8, iscritto all'Albo Ordine degli Architetti PPC della Provincia di PERUGIA al numero 912, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare, considerate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e lo stato manutentivo degli immobili

DICHIARA

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritti è attualmente pari a:

LOTTO UNICO : €95.000,00 (diconsi euro Novantacinquemila/00).



XIV. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Il sottoscritto C.T.U fa riferimento a quanto indicato nella Documentazione Ipotecaria prodotta nel fascicolo di causa (cfr.Fasc.Cert.Ipotecaria) ed alle successive verifiche eseguite dallo scrivente (**Allegato 15**), relativamente ai beni oggetto del pignoramento, da cui:

1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:
2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellate a cura e spese della procedura:

Trascrizioni pregiudizievoli:

- **Verbale di pignoramento** immobili del 19/10/2012 - Registro Particolare 17624 Registro Generale 23388 - TRIBUNALE Repertorio 4240 del 17/09/2012 a favore di Intesa San Paolo con sede in Torino C.F. 00799960158;
- **Verbale di pignoramento** immobili del 12/12/2012 - Registro Particolare 20691 Registro Generale 27598 – UNEP Repertorio 4916/2012 del 06/11/2012 a favore di UNICREDIT con sede in Roma C.F. 00348170101;
- **Verbale di pignoramento** immobili del 17/05/2024 - Registro Particolare 10379 Registro Generale 13946 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PERUGIA Repertorio 373 del 06/05/2024 a favore di Penelope SPV con sede in Conegliano C.F. 04934510266 con sede in Torino C.F. 00799960158;

Iscrizioni Contro:

- **Ipoteca Volontaria** Reg.Gen. 24360, Registro Particolare 5751 del 05/09/2003 Notaio CAIAZZA ALFREDO Repertorio 27057 del 04/09/2003 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore Banca Intesa S.p.a. con sede in Milano C.F. 00799960158
- **Ipoteca Giudiziale** Reg.Gen. 25889, Registro Part.re 4512 del 13/10/2011 , di Euro 280.000,00, a favore di UNICREDIT Spa, sede Roma, C.F. 00348170101, domicilio ipotecario eletto in Perugia, Via Domenico Scarlatti n.37 presso l'Avv. C.Pacelli contro [REDACTED], con sede in [REDACTED], C.F. [REDACTED] in virtù di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia del 2870372011 rep.540/2011. A garanzia della somma di Euro 154.410,15. Ipoteca su: intera proprietà dell'Unità Imm.re sita in Perugia,



all'indirizzo Voc.Montebello, distinta al NCEU al Foglio 286, p.lla 664 sub 1°, cat.C/1, di mq.125, Piano T.

- **Ipoteca Volontaria** in rinnovazione Reg.Gen. n. 20608 registro particolare n. 2329 del 19/7/2023 di euro 585.000,00 a favore Banca Intesa S.p.a. con sede in Milano codice fiscale 00799960158, contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] in virtù di atto notaio Alfredo Caiazza di Perugia del 4/9/2003 repertorio n. 27057. Formalità di riferimento: iscrizione del 5/9/2003 registro particolare n. 5751. A garanzia della somma di euro 390.000,00. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Perugia, alla Via Tuderte, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 286 particella 664 sub. 10 natura C1 di mq. 125 al piano T.

La presente relazione peritale si compone di:

- n. 25 pagine dattiloscritte;
- Allegati numerati dal n.1 al n.19;
- Documentazione Fotografica ;

Tanto si doveva in evasione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 08 Febbraio 2025

IL CTU INCARICATO

arch.Veronica Benedetti

