

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
SUPPLEMENTO di
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella Esecuzione Immobiliare n. 247/2023 Reg.Es.

promossa da:

[REDACTED]

Avv. [REDACTED]

contro

[REDACTED]

contumace

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni

Dott.ssa SARA FIORONI,

lo scrivente Dott. Daniele Polverini, agronomo libero professionista con studio in Perugia, Corso Cavour 20, nominato CTU nell'es. Imm. in oggetto, depositava la relazione di stima includendo nella valutazione un'area scoperta di proprietà esclusiva afferente all'immobile pignorato di maggior consistenza.

Detta area scoperta, oggi adibita ad orto e giardino e goduta in via esclusiva dall'Esecutato, identificata al CF foglio 97 del Comune di Perugia, part.lla 379 sub 8, non risultava essere stata pignorata nella presente procedura.



Lo scrivete, nella relazione peritale, pur avendo evidenziato tale carenza, provvedeva, in attesa dell'estensione del pignoramento a valutare la suddetta rata di terreno nella CTU.

In forza della comunicazione del 20/11/2024, il G.E. disponeva invece che lo scrivente valutasse il compendio "scorporando dalla valutazione già effettuata il bene (...) non pignorato".

In ottemperanza alla disposizione del G.E. pertanto si è con il presente supplemento a scorporare il bene non pignorato riproponendo la validità dell'elaborato d'ufficio già depositato in data 14/10/2024 con l'eccezione della descrizione della rata di terreno, della tabella delle consistenze immobiliari, della tabella di stima e del bando di vendita qui invece riproposte opportunamente deprivate della rata di terreno non pignorata.

RELAZIONE PERITALE

che si articola come qui di seguito:

- 1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI;**
- 2) BENI IMMOBILI PIGNORATI E LORO CONSISTENZA;**
- 3) GIUDIZIO DI STIMA;**
- 4) BANDO DI VENDITA;**

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:

Gli immobili pignorati sono rappresentati da porzione di fabbricato di vecchia edificazione, posto su più livelli nella fraz. di Ponte Pattoli (Perugia) ed identificato al CF dello stesso Comune come segue:



- foglio 97 part.lla 77 sub 16, zona cens. 2, cat. A/3 di vani 8, sup. cat. totale mq 97, totale escluse le aree scoperte mq 96, Rendita € 413,17

Pertanto, i diritti di proprietà indicati in visura coincidono con quelle effettivi di proprietà.

2) BENI IMMOBILI PIGNORATI E LORO CONSISTENZA:

La **consistenza commerciale** delle porzioni edificate oggetto del presente elaborato è stata calcolata conformemente alla metodologia adottata dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria.

Il computo delle superfici è stato quindi effettuato considerando il 100% delle superfici calpestabili; il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm. Il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti fino ad uno spessore massimo di 25 mq.

La piccola loggia è stata computata al 35% della superficie calpestabile. La consistenza dei fondi è stata ponderata tra il 25% ed il 50% della superficie e così via.

La suddivisione e consistenza degli spazi risulta, in definitiva, dalla seguente *tabella 1* nella quale vengono riepilogate le consistenze commerciali, calcolate come in premessa. Le misurazioni sono state effettuate sia direttamente che sulla base delle planimetrie disponibili (stante il fatto che i fondi erano ingombri di materiali e pressoché inaccessibili):

Tabella 1: CONSISTENZA COMMERCIALE immobili Via Amendola - Ponte Pattoli

livello	destinazione	sup. calpestabile (mq)	sup. murature (mq)	coeff. ponderazione (%)	sup. ponderata (mq)	sup. commerciale (mq)



PT	cucina-lavanderia	7,63	2,12	50,00%	4,88	49,54
	rimesse/fondi	43,40	11,50	25,00%	13,73	
	rimesse/fondi su strada pubblica	43,68	17,20	50,00%	30,44	
	vano sottoscala	2,00		25,00%	0,50	
1P	scala	6,24	13,66	25,00%	1,56	76,85
	loggia	2,28		35,00%	0,80	
	disimpegno	5,63		100,00%	5,63	
	cucina	7,36		100,00%	7,36	
	bagno	3,21		100,00%	3,21	
	soggiorno	13,87		100,00%	13,87	
	camera	7,40		100,00%	7,40	
	camera	14,90		100,00%	14,90	
	camera	8,46		100,00%	8,46	
TOTALE (MQ)						126,39

In definitiva, la **consistenza commerciale** degli immobili è risultata pari a **mq circa 126,39 mq**

3) GIUDIZIO DI STIMA;

Si riporta la stima nella seguente tabella 2:

Tabella 2: STIMA immobili Via Amendola - Ponte Pattoli

livello	destinazione	sup. calpestabile (mq)	sup. commerciale (mq)	valore unitario (€/mq)	valore totale (€)
PT	cucina-lavanderia	7,63	49,54	600,00	29.724,00
	rimesse/fondi	43,40			
	rimesse/fondi su strada pubblica	43,68			
	vano sottoscala	2,00			
1P	scala	6,24	76,85	600,00	46.108,80
	loggia	2,28			
	disimpegno	5,63			
	cucina	7,36			
	bagno	3,21			
	soggiorno	13,87			
	camera	7,40			
	camera	14,90			



camera	8,46	
TOTALE (€)		75.832,80

E pertanto il valore di stima è risultato pari ad € 76.000,00 (arrotondati).

4) BANDO DI VENDITA:

Si predispose il bando di vendita non considerando nel compendio la rata di terreno non pignorata e a carico della quale al momento della stesura della presente relazione non è stato esteso il pignoramento.

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà spettanti a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] su fabbricato di civile abitazione ed accessori, posto in Comune di Perugia in via Giovanni Amendola e rappresentato da un edificio da cielo a terra, posto in aderenza ad altri, con annessi fondi, cantina ed una cucina lavanderia al piano terra oltre ai diritti sulle parti comuni (rappresentate dalla part. 379 sub 15 e sub 6) senza possibilità di accesso carrabile alla corte interna; il compendio è catastalmente identificato al CF del Comune di Perugia, foglio 97 part.lla 77 sub. 16, zona cens. 2, cat. A/3, cons. vani 8, sup. cat. totale 97 mq, totale escluse le aree scoperte mq 96, rendita € 413,17; quanto all'immobile abitativo al primo piano del fabbricato, risalente agli anni '60 del 1900, è suddiviso in scala esterna, ingresso, tre camere, bagno e cucina, il tutto con finiture datate e appena sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione eccetto che per gli intonaci esterni recentemente ristrutturati; quanto ai fondi ed alla lavanderia al piano terra in mediocri



**condizioni generali, a confine con strada pubblica, Barto s.r.l., corte comune,
s.a.;**

Valore € 76.000,00

Si allegano le ricevute di spedizione del supplemento dell'elaborato peritale alla Parte Esecutata ed al Procedente nonché al Custode Giudiziario (*All. n. 1 : ricevute di spedizione*).

Tanto si doveva in evasione dell'incarico ricevuto.

Letto confermato e sottoscritto:

Perugia, 13/1/2024

Allegati c.s.

e bozza di bando di vendita a parte

Il CTU
Dott. Agr. Daniele Polverini

