

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
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,

Io scrivente Dott. Daniele Polverini, agronomo libero professionista con studio in Perugia, Corso Cavour 20, nominato CTU nell'es. Imm. in oggetto, accettava l'incarico in data 4/3/2023 dovendo pertanto rispondere al seguente quesito:

<<Provveda l'esperto, verificata preliminarmente la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti od inidonei, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, dell'inizio operazioni peritali, provveda:

1) 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, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39), acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

2) ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante l'indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, del contesto in cui essi si trovano, 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;

3) 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 esecutati;

4) 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;

5) ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente;

6) a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti: l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; eventuali cause in corso;

7) ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;

8) alla verifica della regolarità edilizia ed 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, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 e i relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;

9) 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



identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10) a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "identificazione dei beni oggetto della stima"; 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 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;

11) 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 condizione di regolarità (o meno) amministrativa e di stato di 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 urbanistica-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

12) a valutare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la sola quota, tenendo conto della maggiore 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;

13) al allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene ed 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 delle dichiarazioni del terzo occupante;

14) ad inviare, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail, e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;

15) a sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e ad avvertire il Giudice ed il creditore procedente ai fini della nomina di custode giudiziario;



16) a 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;

17) a formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti>>.

In ottemperanza alla nuova procedura, tenuto conto della contestuale nomina dell'IVG quale custode giudiziario, lo scrivente prendeva contatto con lo stesso, concordando il prosieguo delle operazioni peritali.

OPERAZIONI PERITALI

Iniziava così le operazioni peritali con lo studio del fascicolo verificando la natura e destinazione dei beni, la documentazione tecnica, il tutto previa comunicazione via lettera Racc. all'esecutato ed alle Parti in data 27/3/2023 nella quale si fissava anche il primo sopralluogo dell'immobile (*All. n. 1: lettera raccomandata e via e-mail 27/3/2024*).

Il giorno stabilito, avveniva, come previsto, il primo sopralluogo concordato con l'IVG, incaricato della Custodia Giudiziaria. Detto sopralluogo non aveva esito per l'assenza dell'occupante dell'immobile e pertanto veniva fissato un secondo tentativo di accesso per il giorno 30/4/2024 alle ore 16.15 (*All. n. 2: lettera raccomandata e via e-mail 22/4/2024*). In quella data veniva finalmente eseguito l'accesso all'immobile alla presenza dell'esecutato Sig. [REDACTED] e dell'incaricato dell'IVG per la Custodia Giudiziaria. Successivamente si provvedeva a verificare, presso l'Ufficio del Registro l'esistenza del comodato d'uso in capo all'occupante



dell'immobile esecutato, avvisando via pec la custodia Giudiziaria (*All. n. 3: accesso Ufficio del Registro di Perugia*).

Infine,

- presa visione dello stato attuale dei beni;
- effettuata la richiesta di accesso atti presso il Comune di Perugia, per verificare l'esistenza di titoli abilitativi e conseguentemente la conformità edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati;
- acquisito l'atto di provenienza dell'immobile esecutato;
- verificato l'attuale stato di occupazione;
- compiuti i necessari accertamenti di tipo tecnico estimativo;
- effettuato l'aggiornamento catastale ed ipotecario per la verifica dell'esistenza di altre formalità pregiudizievoli a carico degli esecutati;

lo scrivente riassume il lavoro svolto nella seguente:

RELAZIONE PERITALE

che si articola come qui di seguito:

- 1) ATTUALE PROPRIETÀ DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI, PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO;**
- 2) GRAVAMI PRESENTI E AGGIORNAMENTI IPOTECARI;**
- 3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI;**
- 4) DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI E LORO CONSISTENZA;**
- 5) VERIFICHE URBANISTICHE;**
- 6) CRITERI, METODI E GIUDIZIO DI STIMA;**



7) BANDO DI VENDITA;

8) ELEMENTI NECESSARI PER LA VENDITA E RELATIVO DECRETO DI TRASFERIMENTO.

1) ATTUALE PROPRIETÀ DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI, PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO;

Si riporta quanto contenuto certificato storico ventennale in atti redatto dal Notaio **Giulia Barbagallo**, del distretto notarile di Palermo, **del 26/10/2023**:

Si segnala l'immobile oggetto della presente esecuzione fg. 97 part.lla 97 sub 16 deriva dalla soppressione della part.lla 77 sub 8 graffata alla part.lla 379 del Fg. 97;

- A [REDACTED] la quota dell'intero della piena proprietà dell'immobile Fg. 97 part.lla 77 sub 16 è pervenuta per atto di compravendita del 11/4/2006 rep. 24247/5613 Notaio Pischetola Adriano in Perugia trascritto il 14/4/2006 nn. 13235/7412 da potere Arcaleni Ennio nato il 25/9/1949 a Umbertide (PG) (*All. n. 4: estratto atto Pischetola Adriano rep. 24247 del 11/4/2006*);
- Ad [REDACTED] [REDACTED] la quota pari ad $\frac{1}{4}$ di piena proprietà ciascuno degli immobili Perugia foglio 97 part.lla 77 sub 8, Perugia Fg. 97 part.lla 379 era pervenuta per successione in morte di Arcaleni Ruggero nato il 29/7/1919 a Umbertide (PG), deceduto il 31/5/1982 registrata ail 25/9/1997 al numero di rep. 64/901 Ufficio del Registro, trascritta il 31/10/1998 ai nn. 21295/14241 devoluta per legge;

N.B. risulta trascritta in data 24/1/2000 ai nn. 1551/1112 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] (...) da parte dell'Erede Sig.



[redacted] nascente da Atto Notaio Pischetola Adriano sede Perugia del 19/1/2000;

- Ad [redacted] la quota di $\frac{3}{4}$ di piena proprietà degli immobili Perugia foglio 97 part.lla 77 sub 8, Perugia Fg. 97 part.lla 379 era pervenuta per successione in morte di [redacted] nata il 8/12/1925 a Città di Castello (PG) (..) deceduta il 10/5/1997 registrata il 25/9/1997 al numero di repertorio 65/901 Ufficio del Registro, trascritta il 31/10/1998 ai nn. 21296/14242 devoluta per legge;

N.B. risulta trascritta in data 24/1/2000 ai nn. 1552/1113 accettazione tacita dell'eredità in morte di [redacted] (...) da parte dell'Erede Sig [redacted]

[redacted] nascente da Atto Notaio Pischetola Adriano sede Perugia del 19/1/2000;

Precisazione in merito alle parti comuni: si segnala che è goduta in maniera esclusiva dall'esecutato una modesta rata di terreno investita ad orto ed oggi catastalmente identificata al CF del Comune di Perugia foglio 97, part.lla 379 sub 8, cat. F/1 di consistenza mq 92, senza rendita. Detta rata di terreno è stata oggetto di atto notarile "*per lo scioglimento della comunione delle parti condominiali*" e precisamente atto del Notaio Mario Biavati di Perugia, rep. 42178 del 9/9/2020 (**All. n. 5: atto Mario Biavati rep. 42178 del 9/9/2020**) (*successivo all'iscrizione ipotecaria e precedente al pignoramento*).

In forza di tale atto al Sig [redacted] veniva assegnata, per l'appunto, la proprietà esclusiva della part.lla 379 sub 8 la quale, però, come già accennato non è stata oggetto di



pignoramento (*All. n. 6: elaborato planimetrico con part.lla 379/8 evidenziata in giallo*).

E' altresì da rilevare che l'Esecutato sig. [REDACTED] aveva già acquisito i diritti pro quota delle parti comuni (di cui la part.lla 379/8 era parte) con l'atto di compravendita del Notaio dott. Pischetola di cui **all'allegato 4** "nello stato di fatto e di diritto in cui quanto alienato si trova e come goduto e posseduto dalla parte alienante e dai suoi danti causa". E pertanto l'ipoteca successiva ricadeva pro-quota di fatto anche sulle parti comuni che oggi, però, hanno assunto anche una identificazione catastale diversa.

Ritenendo quindi che il Procedente ne abbia titolo, qualora ritenuto necessario dalla G.Es. per il corretto trasferimento della rata oggi in proprietà esclusiva all'esecutato e di fatto pertinenziale all'immobile principale, sarà necessaria l'estensione del pignoramento alla rata come precedentemente identificata e descritta.

2) GRAVAMI PRESENTI E AGGIORNAMENTI IPOTECARI:

Nel ventennio preso in esame fino a tutto il 24/10/2023 gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE DEL 14/4/2006 nn. 13238/3133 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 14/4/2006 rep. 24263/5618 Notaio Pischetola Adriano di Perugia, a favore di Banca Popolare di Milano soc. coop. a r.l. con sede in Milano contro [REDACTED] (...) capitale 130.000,00 tot. 195.000,00 grava su Perugia Fg. 97 part.lla 77 sub 16;



TRASCRIZIONE DEL 12/6/2023 nn. 16709/11818 nascente da verbale pignoramento immobili del 23/5/2023 numero di rep. 2081 emesso da ufficiale Giudiziario C. d'Appello di Perugia sede Perugia, a favore di [REDACTED] con sede ROMA (...) contro [REDACTED] (...) grava su Perugia Fg. 97 part.lla 77 sub 16;

TRASCRIZIONE DEL 24/10/2023 nn. 29625/21310 nascente da verbale pignoramento immobili del 3/10/2023 numero di rep. 4107 emesso da ufficiale Giudiziario C. d'Appello di Perugia sede Perugia, a favore di [REDACTED] con sede ROMA (...) contro [REDACTED] (...) grava su Perugia Fg. 97 part.lla 77 sub 16;

A tutto il 12/10/2024 non si evidenziano ulteriori formalità pregiudizievoli a carico dell'immobile pignorato.

A completamento si faccia riferimento all'aggiornamento prodotto (*All. n. 7: aggiornamento ipotecario a tutto il 12/10/2024*).

3) 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.

In merito alla rata di terreno adibita ad orto, già porzione di una corte comune ed oggi in piena proprietà al proprietario esecutato, è catastalmente identificata al CF del Comune di Perugia:

- **foglio 97 part.lla 379 sub 8, cat. F/1, consistenza mq 92, senza rendita**

Anche in questo caso i diritti di proprietà indicati in visura coincidono con quelli effettivi di proprietà.

A completamento descrittivo si faccia riferimento alle visure catastali, ed all'estratto planimetrico catastale (*All. n. 8: visure catastali e vax ai terreni*).

4) DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI E LORO CONSISTENZA:

trattasi di un immobile abitativo parte di un complesso edilizio di maggior consistenza, costituito da fabbricati edificati in epoche successive posti in aderenza tra loro, e comunque di vecchia edificazione seppure recentemente ritinteggiato all'esterno (foto 1,2,3).

L'accesso, da via Giovanni Amendola, avviene da un cancello pedonale e carrabile, seppure la possibilità di accesso carrabile sia preclusa all'unità abitativa oggetto di stima.

Attraverso un atrio/cavedio si giunge ad una corte comune ove insiste la scala esterna che accede alle porzioni abitative. Nell'atrio è la porta di accesso ad un modesto locale adibito a piccola cucina e lavanderia (foto 4,6).



Dal cortile, imbrecciato, si accede ai locali del piano terreno adibiti a fondo/magazzino (foto 9), ingombri di materiali di varia natura in attesa di essere smaltiti (foto 23,24). Di detti magazzini, di fatto resi inaccessibili dai materiali accumulati, si evidenziano comunque le condizioni di conservazione e manutenzione della struttura mediocri, con porta carrabile a saracinesca da sostituire e privi di infissi.

Dalla corte si accede anche ad una rata di terreno di proprietà esclusiva del proprietario esecutato (di cui si è già argomentato nel cap. 1). La rata di terreno, fisicamente separata dalle porzioni edificate, è adibita ad orto e piccolo giardino. Di forma irregolare, è recintata su tutti i lati e chiusa da un cancello in metallo (foto 27,28,29,30).

Percorsa la scala esterna, da una piccola loggia coperta (foto 7,8) si accede all'appartamento al piano primo, suddiviso internamente in disimpegno, cucina, soggiorno, bagno e tre camere (foto dalla 12 alla 20), oltre alla soffitta-sottotetto accessibile da una botola posta sul soffitto del disimpegno.

Finiture interne rappresentate da pavimenti in granigliato probabilmente risalenti agli anni '60 del 1900. Pareti intonacate di bianco, infissi interni di laminato ed infissi esterni in legno con vetro singolo e tapparelle avvolgibili in materiale plastico, spesso in condizioni di conservazione scadenti. Riscaldamento autonomo a gas, con caldaia al piano terra ed elementi radianti in ferro. Bagno finestrato, con rivestimenti datati ed accessoriato con vasca.

Al piano terra è presente un ulteriore fondo/rimessa con accesso però dalla via pubblica. Sono presenti alcune finestre ed un accesso carrabile con saracinesca in



nessimo stato di conservazione. Anche in questo caso gli spazi sono completamente occupati da pezzi di ricambi di auto e pertanto il sopralluogo è stato limitato se non impedito dai materiali (foto 22, 25 e 26).

A completamento descrittivo si faccia riferimento alla planimetria interna catastale (*All. n. 9: planimetria catastale*).

Al momento del sopralluogo gli immobili erano occupati dalla Sig.ra Arcaleni Maria Rita e famiglia, in forza di contratto di comodato.

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	58,74
	rimesse/fondi	43,40	11,50	25,00%	13,73	
	rimesse/fondi su strada pubblica	43,68	17,20	50,00%	30,44	
	orto-giardino	92,00		10,00%	9,20	
	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)						135,59

In definitiva, la **consistenza commerciale** degli immobili è risultata pari a **mq circa 135,59 mq**

5) VERIFICHE URBANISTICHE:

il fabbricato oggetto di stima è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi riportati nell'all. n. 10 (*All. n. 10: precedenti edilizi*):

Licenza di costruire n. 145 del 19/2/1968, rilasciata a nome di [REDACTED] e [REDACTED] avente per oggetto: “ sistemare ed ampliare e sopraelevare un edificio di abitazione posto in Perugia, loc. Ponte Pattoli”;

Licenza di costruire n. 1378 del 22/11/1968, avente per oggetto: “variante al progetto relativo alla sistemazione ampliamento e sopraelevazione di un edificio posto il loc. Ponte Pattoli, Perugia”;



CILA (prot. 0190454/2020 del 21/10/2020), a nome di [REDACTED] per manutenzione straordinaria delle facciate, dei parapetti, ringhiere, canali di gronda e discendenti pluviali.

Non sono stati rintracciati certificati di agibilità o abitabilità.

6) CRITERI, METODI E GIUDIZIO DI STIMA:

In relazione alla tipologia dei beni oggetto di pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, diretto a valutare un immobile da destinare ad una vendita giudiziaria, il bene verrà stimato utilizzando l'aspetto economico del **più probabile valore di mercato all'attualità**.

Per la formulazione del più probabile valore di mercato che scaturirebbe cioè da una eventuale libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla base della conoscenza del mercato degli immobili abitativi nel Comune di Perugia e frazioni periferiche, nonché della concreta possibilità di reperire prezzi di mercato realizzati in dette zone in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quelli in oggetto, ha ritenuto opportuno adottare il **procedimento estimativo per confronto diretto**.

Tale procedimento si estrinseca attraverso le seguenti fasi:

- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzati nella zona per beni simili;
- esistenza di un parametro tecnico in comune, cioè di comparazione tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di un valore medio-ordinario scaturito dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzati recentemente;



- definizione delle aggiunte e detrazioni al valore medio-ordinario per portare i beni da stimare nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trova all'attualità.

Per avere una casistica più ampia ed oggettiva di prezzi di mercato, è stata effettuata una indagine conoscitiva tramite “asking prices” e tramite il sistema STIMATRIX CITY che consente telematicamente di:

- 1) rilevare, nella zona catastale scelta, lo stock di immobili comparabili con quello oggetto di stima;
- 2) rilevare tra gli immobili censiti, comparabili con quello oggetto di stima, quelli che hanno subito passaggi di proprietà in un periodo di riferimento di 24-30 mesi;
- 3) *consultazione dei relativi atti di compravendita* per conoscere il prezzo unitario spuntato. In particolare, è stata effettuata una indagine limitata alla fraz. di Ponte Pattoli nella quale sono state reperite diverse compravendite nell'arco degli ultimo 36 mesi. In particolare, sono state ritenute significative e rappresentative del mercato della zona: atto Notaio Tiecco del 23/3/2023, per immobile abitativo edificato nel 2010 in via Benedetto Croce (€ 800,00/mq); atto Notaio Migliorini Daniele del 30/5/2024, per immobili abitativi in edificio edificato nel 1966 in Via Marzabotto (€ 770,00/mq, con fondi e box auto, ed € 600/mq).

Quanto alla ricerca degli *asking prices*, hanno consentito di stabilire un range della zona tra i 900 €/mq per appartamenti abitabili ma di vecchia edificazione e 1300,00/mq circa per il nuovo (appartamento al piano attico in una palazzina di recente edificazione).



Come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto il **metro quadrato (mq)** riferito alla superficie commerciale precedentemente determinata; sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi assunti per il confronto, si è definito quindi il **valore medio-ordinario unitario (€/mq)**.

Successivamente sono state analizzate criticamente e valutate qualitativamente le aggiunte e detrazioni da apportare al valore medio-ordinario degli immobili in relazione alle reali **caratteristiche estrinseche ed intrinseche** come qui di seguito riportato:

tra le **aggiunte**:

- immobile dotato di amplissimi spazi da adibire a fondi e garage al piano terra, accessibili sia dalla corte interna che dalla via pubblica;
- area verde di proprietà esclusiva;
- vicinanza di servizi (supermercati, impianti sportivi, accesso alla superstrada);

Tra le **detrazioni (prevalenti)**:

- immobile abitativo di scarsissimo pregio architettonico con finiture datate;
- edificio con ingresso in comune con altra proprietà;
- ubicazione in una frazione di Perugia poco appetita ed assai distante dal capoluogo;
- la fraz. Ponte Pattoli è classificata ad “alto rischio” nel Piano di Assetto Idrogeologico, stante la presenza del fiume Tevere che l’attraversa. L’edificio oggetto di stima è a pochi metri dal greto del fiume;



Tutto ciò premesso 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	58,74	600,00	35.244,00
	rimesse/fondi	43,40			
	rimesse/fondi su strada pubblica	43,68			
	orto-giardino	92,00			
	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 (€)					81.352,80

E pertanto il valore di stima è risultato pari ad € 81.400,00 (arrotondati).

7) BANDO DI VENDITA:

Si predispose il bando di vendita considerando nel compendio anche la rata di terreno di cui si è ampiamente argomentato nel cap. 1, e a carico della quale al momento della stesura della presente relazione non è stato esteso il pignoramento.

Tenuto conto delle caratteristiche dei beni oggetto di pignoramento (rappresentati da un appartamento e da vari fondi e garage oltre ad una rata di terreno adibita a orto e



giardino) è da ritenere che essi verosimilmente non troverebbero sul mercato un apprezzamento più significativo in una vendita separata:

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 ed una rata di terreno adibita ad orto e giardino; 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 alla rata di terreno di proprietà esclusiva è identificata al CF dello stesso comune di Perugia, foglio 97 part.lla 379 sub 8, cat. F/1, cons. mq 92 senza rendita. 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.; quanto alla rata di terreno di proprietà esclusiva a confine con corte comune, Barto s.r.l., Cornacchini s.r.l., Nanti s.a.,

Valore € 81.400,00



8) ELEMENTI PER LA VENDITA E RELATIVO DECRETO DI TRASFERIMENTO:

Si allegano le ricevute di spedizione dell'elaborato peritale alla Parte Esecutata ed al Procedente nonché al Custode Giudiziario (*All. n. 11 : ricevute di spedizione*).

Si precisa ancora una volta che la presente relazione valuta e pone in vendita l'intero compendio immobiliare, ritenendolo unitario ed inscindibile, ovvero gli immobili ad oggi pignorati e la rata di terreno pertinenziale già parte della corte comune ed oggi identificata catastalmente ed assegnata univocamente all'Esecutato, ma non attualmente pignorata. Pertanto, qualora il G.es. lo ritenesse necessario, stante quanto argomentato dallo scrivente, sarà necessario da parte del procedente l'estensione del pignoramento alla part.lla 379 sub 8 del foglio 97 del CF di Perugia prima della vendita giudiziaria.

Tanto si doveva in evasione dell'incarico ricevuto.

Letto confermato e sottoscritto.

Perugia, 14/10/2023

Allegati n.11, servizio fotografico illustrativo

e bozza di bando di vendita a parte

Il CTU
Dott. Agr. Daniele Polverini



