

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. 310/2024 R.G.Es.Imm.

UDIENZA: 18/11/2025

GIUDICE delle ESECUZIONI

Dott.ssa Sara Fioroni

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

## RELAZIONE DI STIMA

Allegati n.6

L'esperto stimatore

Geom. Matteo Paccaduscio



## **DATI DEL C.T.U.**

Geom. Matteo Paccaduscio nato [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

## **NOMINA DI INCARICO E GIURAMENTO**

Con ordinanza del 29/01/2025, il Sig. Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Sara Fioroni nominava il soprascritto C.T.U. che, in data 01/02/2025, accettava l'incarico di rispondere con relazione scritta al seguente quesito.

### **QUESITO**

*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;*

*2) 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;*

*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 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;*



6) 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 precedente;

7) 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, n.380 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, 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;

8) 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;*

*9) 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;*

*- a fornire le eventuali informazioni 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;*

*10) ad 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;*

*11) 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;*

*12) 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 definita 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.*

--



In data 17/02/2025, il sottoscritto inviava agli esecutati, a mezzo raccomandata, la comunicazione di inizio operazioni peritali fissata per il giorno 26/02/2025.

In detta data si procedeva al sopralluogo sull'immobile pignorato alla presenza dei Sig.ri [REDACTED] (IVG), della sig.ra [REDACTED] e del [REDACTED] (tecnico di fiducia dell'esecutata).

Il giorno 26/02/2025, il CTU, unitamente all'IVG, alla sig.ra [REDACTED], procedeva all'ispezione generale e particolareggiata dei luoghi, provvedendo ad eseguire una ricognizione dell'immobile, accompagnata da un'accurata documentazione fotografica (ALL.1 – verbale di sopralluogo).

### **RISPOSTE AL QUESITO**

1) Il bene oggetto di pignoramento consiste in:

- Diritti per la quota di 1/2 di Proprietà della sig.ra [REDACTED] (deceduta il 09/07/2020) e, dopo l'accettazione tacita di eredità, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Perugia in data 21/10/2023 ai n.21397 e n.29738 gen., attualmente di proprietà dei signori [REDACTED] per la quota di 1/6 ciascuno;

[REDACTED] Diritti per la quota di 1/2 di Proprietà di [REDACTED]  
[REDACTED]

Trattasi di una unità immobiliare ad uso commerciale, sita al piano terra e piano primo, di un edificio di maggiore consistenza ubicato nel Comune di Città di Castello, in Via Filippo Turati,2.

Nell'unità immobiliare viene svolta un'attività commerciale per la vendita di mobili, arredamento d'interni, cucine, divani, letti ed oggettistica per la casa.

Al piano primo (rialzato) vi è la sala mostra con l'esposizione dei mobili ed arredamento, costituita da un unico ambiente open-space, invece al piano terra si trovano alcune stanze



adibite a magazzino e ripostiglio con fondellature in cartongesso e laterizio, oltre a due bagni.

- L'unità immobiliare confina con i sub. 5 e sub.7 intestati a [REDACTED] [REDACTED] non oggetto della presente esecuzione.

### Risultanze catastali

Il locale commerciale è così censito al C.F. del Comune Città di Castello:

-Foglio n.214 – part.231 sub.6– Cat.D/8 – Rendita € 3'672,00. (ALL. n. 2 – planimetrie e visure catastali).

-Foglio n.214 – part.231 sub.8– attualmente soppresso, che ha generato il sub.13 sempre soppresso, che ha generato a sua volta i sub. 14 (sala mostra) cat D/8- rendita 400,00€ e sub, sub15 (magazzino) cat C/2 classe 6 – consistenza 14 mq- rendita 26,75 € (ALL. n. 2 – planimetrie e visure catastali).

-Foglio n.214 – part.231 sub.10 – attualmente soppresso che ha generato il sub.16 che attualmente è la corte (B.C.N.C) comune a tutti i subalterni del lotto.

Attualmente, quindi, l'unica parte comune è costituita dalla corte dell'edificio principale (sub.16).

### **2) Sommara descrizione dei beni**

Il lotto oggetto di pignoramento è costituito da una porzione di unità immobiliare sita a piano terra e piano primo rialzato, collegato tramite una scala interna.

Al piano primo rialzato si trova un open-space che viene utilizzato come sala mostra, comprensiva di vari arredamenti per la casa quali cucine, divani, poltrone, tavolini, sedie, librerie da esposizione.

Il piano terra è adibito a magazzino per il deposito di mobili, pensili ed altra oggettistica varia e sono presenti anche due bagni.



Esternamente è presente la corte comune a tutti i subalterni dell'intero fabbricato.

Il compendio immobiliare, è situato in località San Secondo, in zona periferica dal centro storico di Città di Castello, in una zona a destinazione residenziale ed artigianale.

L'accesso principale è direttamente dalla strada di via Filippo Turati,2.

Il fabbricato si eleva su tre piani fuori terra e la sua realizzazione risale a circa gli anni 1970, con struttura portante in cemento armato e tamponatura in laterizio.

L' u.i. in oggetto di perizia ha i tramezzi in laterizio e cartongesso, il solaio in laterocemento, gli infissi in legno con vetri singoli, i pavimenti della sala mostre sono in laminato e monocottura, invece nei bagni la pavimentazione e rivestimenti sono in monocottura.

L'unità immobiliare alla vista si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione per quanto riguarda il piano primo, invece il piano terra adibito a magazzino necessita di interventi di manutenzione straordinaria.

### **3) Titolo di proprietà e provenienza:**

L'unità immobiliare oggetto di stima, dalle risultanze catastali, risulta essere di proprietà:

- (gruppo1) diritti di proprietà 1/2 a favore di [REDACTED] (deceduta il 09/07/2020) e quindi, per accettazione tacita di eredità:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

L'u.i. del (gruppo 1) è pervenuta a [REDACTED] per atto di compravendita del Notaio [REDACTED] del 29/07/1970 repertorio n.4504 e trascritto presso l'ufficio provinciale di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 03/08/1970 al numero di registro generale n.9556 e numero di registro particolare n.6728 da [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile di cui alla procedura.



Successivamente a [REDACTED] per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà, a [REDACTED] a per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà, a [REDACTED] per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà derivante dalla successione della sig.ra [REDACTED] con atto pubblico notarile di Accettazione dell'eredità del Notaio [REDACTED] del 26/09/2023 repertorio n.20768/11130 e trascritto presso l'ufficio provinciale di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 24/10/2023 al numero di registro generale n.29738 e numero di registro particolare n.21397 a favore di [REDACTED]

- (gruppo2) diritti di proprietà 1/2 a favore di [REDACTED]

L'u.i. del (gruppo 1) è pervenuto a [REDACTED] per atto di conferimento in società del Notaio [REDACTED] del 24/02/2000 repertorio n. 82981/20309 e trascritto presso l'ufficio provinciale di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 02/03/2000 al numero di registro generale 4690 e numero di registro particolare 3190 da [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale del residuo dei beni dell'immobile di cui alla procedura.

#### 4) Occupazione dei beni

Il bene oggetto di pignoramento al momento del sopralluogo risulta occupato da [REDACTED], - [REDACTED], P.IVA: [REDACTED], in persona del socio amministratore [REDACTED], con Contratto di Comodato d'uso Gratuito, esibito in occasione del sopralluogo dalla sig.ra [REDACTED]. Il contratto di comodato ha decorrenza dal 01/01/2022 ed è a tempo indeterminato. I beni mobili presenti all'interno della unità immobiliare sarebbero di proprietà dello [REDACTED] come dichiarato dalla sig.ra [REDACTED].

#### 5) Formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico



**dell'acquirente:**

- nulla

**Formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati dalle risultanze degli accertamenti ipotecari dove evidenziano i seguenti GRAVAMI:**

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di finanziamento atto Notaio [REDACTED] del 31/10/2010 repertorio n.30439/10663 ed iscritta presso fli Uffici Di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 03/09/2010 al numero generale n.23662 e al numero particolare n.4988 a favore di [REDACTED] con sede in Prato CF: 0 [REDACTED], domicilio ipotecario eletto in [REDACTED] per capitale di € 120.000,00 oltre interessi e spese per una somma complessiva di € 240.00,00, durata 6 anni, a carico di [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 1/2 e [REDACTED] per i diritti di 1/2.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: in data 03/04/2018 ai nn.8304/1240 di restrizioni di beni fg. 214 part. 8432

■ In data 31/01/2013 al n.334 di annotazione ad iscrizione modifica condizioni a contratto di finanziamento, Verbale di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Corte di Appello di Perugia del 12/12/2024 repertorio n.4060 e trascritto presso Uffici di pubblicità Immobiliare di Perugia in data 8/01/2025 al numero generale 409 e al numero particolare 316 a favore di [REDACTED]. con sede in Napoli CF:05828330638 a carico di [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] per i diritti di piena proprietà a 1/2 a [REDACTED], per i diritti di 1/6 di piena proprietà a [REDACTED], per i diritti di 1/6 di piena proprietà a [REDACTED]

- Spese condominiali:

Non sono presenti spese condominiali.



## 6) Proprietà nel ventennio:

Detta u.i. nel ventennio è pervenuta ai signori [REDACTED]

[REDACTED] come segue:

➤ L'ultima provenienza è:

- diritti di proprietà 1/6 a favore di [REDACTED]

- diritti di proprietà 1/6 a favore di [REDACTED]

- diritti di proprietà 1/6 a favore di [REDACTED]

- diritti di proprietà 1/2 a favore di [REDACTED]

[REDACTED];

-Successione della sig.ra [REDACTED] con atto pubblico notarile di Accettazione dell'eredità del Notaio [REDACTED] del 26/09/2023 repertorio n.20768/11130 e trascritto presso l'ufficio provinciale di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 24/10/2023 al numero di registro generale n.29738 e numero di registro particolare n.21397 a favore di [REDACTED] (NON ANCORA VOLTURATA).

➤ La precedente provenienza è:

- diritti di proprietà 1/2 a favore di [REDACTED]

- diritti di proprietà 1/2 a favore di [REDACTED]

SCRITTURA PRIVATA del 24/02/2000 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede CITTA' DI CASTELLO (PG) Repertorio n. 82981 - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Trascrizione n. 3190.1/2000 in atti dal 03/03/2000

➤ La precedente provenienza è:

- diritti di piena proprietà 1/2 a favore di [REDACTED]

- diritti di piena proprietà 1/2 a favore di [REDACTED]



- Atto del 03/02/1971 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio n. 5171 - UR Sede CITTA' DI CASTELLO (PG) Registrazione n. 221 registrato in data 20/02/1971 - CESSIONE DIRITTI- IST.18909/99 Voltura n. 10934.1/1999 in atti dal 05/10/1999

**7) Verifica della regolarità edilizia, agibilità, sanabilità opere abusive e relativi costi:**

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Città di Castello con Accesso Atti depositato in data 22/09/2025 prot.55274/2025, è emerso che per il fabbricato sono state rilasciate le seguenti concessioni edilizie:

- a) Concessione edilizia n°9343 del 08/07/1998 riguardante la sopraelevazione di porzione di fabbricato ad uso artigianale;
- b) Permesso di Costruire n°29 del 31/05/2004 per lavori non ultimati relativi ad opere di finitura su edificio adibito a mostra;
- c) Non è presente il certificato di agibilità del fabbricato.

--

Reperate le concessioni edilizie ed i relativi grafici dal Comune di Città di Castello, riguardo la conformità urbanistica e catastale, si evidenziano delle difformità riferite alla unità immobiliare in questione, che per praticità si vanno ad elencare:

- Dall'ultimo precedente edilizio, ovvero la variante conc.n°9343 del 31/05/2004 e PDC n°29 del 31/05/2004, è emerso che c'è una diversa distribuzione degli spazi interni sia al piano primo che al piano terra.

Si segnala anche che alcune lavorazioni di progetto non sono state realizzate, infatti dagli elaborati grafici nella sala mostra al piano primo(rialzato) erano previste delle nuove fondellature interne e delle tamponature perimetrali che però non sono state mai eseguite.

- La planimetria catastale è stata depositata in data 09/10/2009 prot. PG.0350859, ultima agli atti per il sub. 6 che riguarda la sala mostra e il magazzino.

Per quanto riguarda le attuali planimetrie catastali, dal sopralluogo e da quanto sopra



descritto non vi è una conformità catastale, in quanto al piano terra sono stati realizzati dei fondelli in cartongesso e laterizio non riportati nell'attuale planimetria catastale.

Alla luce delle difformità riscontrate, si precisa che, ai fini della regolarizzazione dell'unità immobiliare, si dovrà presentare una pratica S.C.I.A./C.I.L.A. in sanatoria urbanistica per accertamento di conformità ai sensi dell'art.154 della L.R1/2015 in difformità all'ultimo precedente edilizio, per la diversa distribuzione spazi interni e per la giustificazione dei lavori non realizzati.

Successivamente, con riferimento alle difformità sanate, sarà necessario anche effettuare una variazione catastale.

Infine si dovrà richiedere la dichiarazione di agibilità che attualmente non è presente.

Con riferimento ai costi per la sanatoria si precisa quanto segue.

Gli onorari del tecnico per la sanatoria, la variazione catastale, le dichiarazioni di rispondenza degli impianti e l'agibilità sono preventivabili nella misura di 5000 €.

Invece, le spese ipotizzabili per la regolarizzazione sono:

1032,00 € + 100 € per oblazione e diritti di segreteria;

70 € per oneri catastali riguardanti la variazione catastale;

150 € per diritti di segreteria dell'agibilità.

Infine, si deve precisare che per l'ottenimento dell'agibilità, l'unità immobiliare, secondo i requisiti minimi igienico sanitari, deve avere tutti gli impianti funzionanti (qualora presenti) a norma di legge e, in particolare, per l'impianto elettrico, Idrico e termico si dovrà predisporre da tecnico abilitato le di.ri. (dichiarazione rispondenza impianti) che certificano il corretto funzionamento.

**8)** Dopo aver esaminato la consistenza e le caratteristiche del bene pignorato, in considerazione del fatto che vi è un collegamento interno tra i due piani e che il piano



terra non ha un accesso indipendente dall'esterno, il C.T.U. ritiene opportuno proporre la vendita in un unico lotto, e precisamente:

**Diritti di proprietà per la quota di 1/2 di [REDACTED]  
[REDACTED] e diritti di proprietà per la quota di 1/6 ciascuno di [REDACTED]  
[REDACTED] di un locale commerciale adibito a sala mostre e magazzino sito al piano terra e primo in Comune di Città di Castello, in via Filippo Turati,2. – loc. San Secondo.**

#### 9) DESCRIZIONE ANALITICA DELLA UNITA' IMMOBILIARE

Il lotto oggetto di pignoramento è costituito da una sala mostre al piano primo rialzato e un magazzino al piano terra ubicato nel Comune Città di Castello, in via Filippo Turati,n°2 – loc. San Secondo.

Le superfici nette dei locali, riassunte nella tabella sottostante, sono state rilevate a seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e sulla base della documentazione grafica disponibile (planimetrie catastali).

Per il computo della superficie commerciale sono stati seguiti i criteri dettati dalla camera di commercio di Perugia II trimestre 2025, dove si considera:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, magazzini, cantine e simili, va computata nella misura del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani principali e del 25 per cento qualora non comunicanti.
- 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 pertinenziali sono previsti e seguenti criteri

f) 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.

Si precisa che nel conteggio della superficie convenzionale riguardante le superfici adibite a beni comuni(corte) si ritiene dare il 5% della superficie.

Locale	Superficie commerciale	Coefficiente	Superficie ragguagliata	Altezza interna
Magazzino (pt) – sub.6	295,00 mq	100%	<b>147,54 mq</b>	2,45 m
Sala mostra (p1) – sub.6	205,00 mq	100%	<b>205,00 mq</b>	3,20 m
sub.14-15 – p1 (ex. Sub.8)	27,00 mq	100%	<b>27,00 mq</b>	2,80 m
Corte comune pt - sub.16 (ex.sub.9)	1179,00 mq	5%	<b>58,95 mq</b>	/

Per quanto riguarda le finiture interne, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il solaio è in laterocemento, i pavimenti sono in laminato tranne che nei bagni dove ci sono mattonelle in monocottura; i rivestimenti del bagno sono in monocottura. Gli infissi sono in legno con vetro singolo.

La sala mostra e magazzino sono dotati dei seguenti impianti:

- Idrico: con condutture incassate sotto traccia, eroganti acqua fredda e calda;
- Elettrico: con conduttori incassati sotto traccia;



- Termico: Non è presente un impianto di riscaldamento.

Al momento del sopralluogo il locale, tenuto conto delle specifiche sopra indicate, è apparso in buone condizioni di manutenzione e conservazione, per quanto riguarda il piano primo riferita alla sala mostre. Invece per quanto riguarda il piano terra, che per la maggior parte è destinato a magazzino, si segnalano alcuni punti vicino alle finestre con presenza di umidità ed infiltrazioni d'acqua, che necessiterebbero di una manutenzione straordinaria.

Si precisa che in sede di sopralluogo la sig.ra [REDACTED] riferiva la presenza di "eternit" sul solaio sovrastante il magazzino al piano terra, tuttavia al sottoscritto non è stato possibile verificare quanto riferito, nè accertare l'eventuale presenza del suddetto materiale.

#### **10) Criterio estimativo**

Vista la natura e lo scopo della presente stima, si ritiene idoneo valutare il bene in oggetto secondo l'aspetto economico del "valore di mercato" determinato mediante stima per confronto diretto o comparativa.

Tale criterio si basa su tre presupposti fondamentali:

1. Esistenza nel mercato della zona di immobili simili a quello in oggetto;
2. Presenza di valori di mercato noti e recenti;
3. Esistenza di un parametro di confronto, sia tecnico che economico.

Per quanto riguarda i fabbricati, al fine di avere a disposizione ampi ed attendibili valori di confronto, lo scrivente ha effettuato un'indagine presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, volta al reperimento di prezzi di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica. Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto prendendo in considerazione ogni altro elemento che può influire in positivo o in negativo su esso, in particolar modo:



- Posizione logistica dell'immobile;
- consistenza, qualità, destinazione d'uso;
- anno di costruzione/ristrutturazione;
- impianti ed accesso presenti (o assenti);
- stato di conservazione e manutenzione;
- conformità alle norme edilizie;
- disponibilità del bene, libero o meno;
- valori medi espressi dal mercato immobiliare;
- fattori contingenti che influiscono sulla valutazione.

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile, infine, definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima. Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel **metro quadrato**. Trattandosi di rilievi e calcoli sommari che fanno esplicito riferimento alle superfici riportate nelle visure e nelle planimetrie catastali, e solo in parte verificate in loco, la valutazione dei beni è comunque da intendersi a corpo e non a misura.

#### - **Determinazione del valore**

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato, attenendo sia al principio di ordinarietà e concretezza che contraddistingue l'attività dello stimatore, nella valutazione che segue, si terrà conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale.

In particolare tenendo conto delle attuali condizioni del fabbricato, come già sopra specificato, la Camera di Commercio per fabbricati siti nel Comune di Città di Castello in zona di Periferia, in stato conservativo normale, prevede un range che va da un minimo di € 800,00 ad un massimo di € 1600,00 per quanto riguarda i fabbricati costruiti o adattati per particolari esigenze di un'attività commerciale, che non sono facilmente riconvertibili



ad altri usi senza radicali trasformazioni, per superficie lorda commerciale, tali valori sono attendibili nel caso il fabbricato indicato abbia uno stato di condizione e manutenzione normale. (All.5)

Fatte le dovute valutazioni, considerando il valore medio commerciale, lo stato manutentivo con le dovute manutenzioni straordinarie da fare e le finiture e l'impiantistica attuale, il sottoscritto ritiene che il valore più probabile al mq commerciale sia di € 700.

### **Valore della intera unità immobiliare**

- Magazzino (piano terra) – sub.6  
Mq 147,54 x €/mq 700,00 = € 103'278,00
- Sala Mostra (piano primo rialzato) – sub.6  
Mq 205,00 x €/mq 700,00 = € 143'000,00
- Sub.14-15 (piano primo rialzato) - (ex sub.8)  
Mq 27,00 x €/mq 700,00 = € 18'900,00
- Corte Comune sub.16 (ex sub.9)  
Mq 58,95 x €/mq 700,00 = € 41'265,00

Con riferimento alla cifra sopra determinata, si può stabilire che il valore dell'intera u.i. arrotondato è di **€ 306'443,00** (Euro trecentoseimilaquattrocentoquarantatre/00).

### **PROCEDENDO ALLO SVILUPPO DEI CONTEGGI SI OTTIENE**

Con riferimento alle cifre sopra determinate, si può stabilire un primo possibile prezzo a base d'asta arrotondato ad **€ 306'443,00**.

In considerazione della necessaria regolarizzazione urbanistica e catastale, al fine anche dell'ottenimento dell'agibilità, i cui costi sono allo stato stimabili in circa € 6'820,00 (comprehensive, oltre alle spese amministrative, delle spese tecniche ipotetiche – vedasi punto 7), si può stabilire un alternativo prezzo a base d'asta di **€ 299'623,00**.



## ALLEGATI

ALL.1\_ Verbale di sopralluogo operazioni peritali

ALL.2\_ Visura catastale e planimetria catastale

ALL.3\_ Documentazione fotografica

ALL.4\_ Titoli abilitativi

ALL.5\_ Estratto Listino immobiliare

ALL.6\_ Attestazione invio alle parti.

Bastia Umbra, 16/10/2025

L'ESPERTO STIMATORE

Geom. Matteo Paccaduscio

