

*Dott. Ing. Sergio Mugianesi*

*Via Leonardo da Vinci, 6/B2 - 06121 Perugia*

e-mail *mugimagic@libero.it* • PEC *sergio.mugianesi@ingpec.eu*

## TRIBUNALE DI PERUGIA

Esecuzione Immobiliare n. 270/2024 R.G. Es.

promossa da:

**PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.p.A.**

**(per ALTEA SPV S.r.l.)**

contro

[REDACTED]

G.E.: Dott.ssa Sara Fioroni

\* \* \* \* \*

Con propria ordinanza il Giudice delle Esecuzioni nominava in data 26.11.2024 Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento sopra emarginato il sottoscritto Dott. Ing. Sergio Mugianesi, iscritto al n. A600 all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia - Sezione A e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale Civile di Perugia.

Dopo avere prestato il giuramento di rito, allo scrivente veniva posto il seguente quesito:

- 1) Provveda l'esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., con la collaborazione del custode ai sensi dell'art. 559, co. 3 c.p.c., nonché la completezza degli avvisi ex artt. 498, co. 2 e 599 co. 2, c.p.c., segnalando **immediatamente** (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inadeguati;



2) qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail, o PEC **dell'inizio delle operazioni peritali**, da intraprendersi entro trenta giorni dal conferimento dell'incarico;

3) provveda quindi

- *all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;*

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

- *a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o al-*



tro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto

o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori eseguiti;

- ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupa-

to dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con parti-

colare 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; ... omissis ...

- ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura

condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a ca-

ricco dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbani-

stici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di as-

segnazione 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 caratte-

re storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla pro-

cedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pigno-

ramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico-edilizie,

difformità catastali);

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

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

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

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



*d. eventuali cause in corso;*

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

*- 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'art. 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, a fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando **il costo** per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti. Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;*



- ad esprimere il proprio motivato parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini e le eventuali attività necessarie al frazionamento, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuarlo ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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



*detti titoli;*

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

*- accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso delle 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 l'assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente. Dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite anche in caso siano compresi nello stesso lotto;*

*- ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere*



sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; **qualora ritenga il bene non comodamente divisibile**, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

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

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

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



- *in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis dip. att. c.p.c., ;provvedendo altresì alla notifica alle parti; ... omissis ...*

*L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore), o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e telematici e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.*

In ottemperanza all'incarico affidatogli, lo scrivente C.T.U. provvedeva all'analisi della documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio, verificandone la completezza ed effettuava le operazioni di seguito riepilogate.

In data 05.12.2024 acquisiva presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia - Servizi Catastali, la documentazione catastale aggiornata relativa agli immobili pignorati.

In data 09.12.2024 presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Perugia acquisiva copia dei Certificati contestuali di Residenza e Stato di famiglia relativi ai debitori esecutati.

In data 11.12.2024 reperiva presso l'Archivio Notarile di Perugia e lo Studio



Notarile Biavati copia degli atti di provenienza inerenti agli immobili oggetto di stima.

In data 13.12.2024 richiedeva presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia l'esistenza di contratti di locazione o comodato, stipulati prima della data del pignoramento, relativamente ai beni in questione; in data 26.02.2025 riceveva tale attestazione.

In data 22.01.2025, di concerto con il Custode, esperiva il sopralluogo presso gli immobili pignorati durante il quale effettuava i necessari rilievi tecnici e produceva un'accurata documentazione fotografica al fine di documentare al meglio lo stato dei luoghi.

In data 23.01.2025 presso gli Uffici Tecnici del Comune di Perugia, avvalendosi dell'ausilio del Funzionario preposto, ricercava sui registri cartacei e l'archivio informatico eventuali titoli abilitativi rilasciati dall'Amministrazione comunale relativamente ai beni in esame; la ricerca dava esito negativo.

Lo scrivente, ritenendo di aver eseguito le necessarie ricerche ed accertamenti ed aver assunto tutte le informazioni utili alla miglior valutazione dei beni in questione, redigeva la presente relazione articolandola, per chiarezza espositiva nei capitoli che seguono.

**1. Individuazione dei beni oggetto di pignoramento**

**2. Identificazione catastale**

**3. Descrizione sintetica degli immobili e confini**

**4. Proprietà e diritti**

**5. Stato di possesso**

**6. Vincoli ed oneri giuridici**



7. Posizione ed oneri condominiali

8. Regolarità edilizia ed urbanistica

9. Formazione dei lotti

10. Descrizione analitica degli immobili

11. Criteri di stima

12. Valutazione

13. Conclusioni

\* \* \* \*

## 1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Dall'esame della Certificazione Notarile presente in atti, sostitutiva del Certificato Ipotecario, ai sensi della Legge n. 302/1998, redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 06.11.2024, l'espropriazione in oggetto risulta colpire i diritti di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni in capo al Sigg.ri ██████████, nato in ██████████ il ██████████ e ██████████ ██████████, nata in ██████████ il ██████████ sui seguenti immobili siti in Comune di Perugia, Fraz. Colombella, Via delle Marche n. 174 e censiti al C.F. di detto Comune al:

- Fg. 163, Part. 80, Sub. 4, Natura A/4, Consistenza 4,5 vani, piano T-1;
- Fg. 163, Part. 78, Natura C/6, Consistenza 19 mq, piano T.

## 2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le porzioni immobiliari oggetto di valutazione risultano catastalmente censite al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al:

- Fg. 163, Part. 80, Sub. 4, Cat. A/4, Cl. 3, Cons. 4,5 vani, Sup. totale 62 mq, Rendita Euro 195,22 - P.T-1;



- Fg. 163, Part. 78, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 19 mq, Sup. totale 21 mq, Rendita Euro 14,72 - P.T;

intestati:

- [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) - proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];

- [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) - proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

ed al Catasto Terreni di detto Comune al:

- Fg. 163, Part. 78, Ente Urbano di 180 mq.

### 3. DESCRIZIONE SINTETICA E CONFINI

I beni oggetto della presente procedura esecutiva sono rappresentati da abitazione di tipo popolare facente parte di fabbricato di maggiore consistenza, sita in Comune di Perugia, Fraz. Colombella, Via delle Marche n. 174, con annessa autorimessa disposta su corpo staccato.

Gli immobili confinano nel loro insieme con: Bonfigli, strada da più lati, salvo altri (cfr. Rogito Biavati Rep. n. 14852 del 25.09.2006)

### 4. PROPRIETA' E DIRITTI

Sulla base della Certificazione Notarile presente in atti, sostitutiva del Certificato Ipocatastale, redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 06.11.2024, risulta quanto segue:

#### 4.1. Attuali titolari di diritti

- [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED], nata in [REDACTED] il [REDACTED], pieni proprietari per la quota di 1/2 ciascuno



in regime di comunione legale dei beni.

#### **4.2. Titolari di diritti nel ventennio**

- Ai Sig.ri Mehmetllari Landi e Mehmetllari Anida, sopra generalizzati, la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni degli immobili in esame è pervenuta in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Mario Biavati, Notaio in Bastia Umbra, del 25.09.2006 Rep. n. 14852/8023, registrato a Perugia in data 03.10.2006 al n. 9849 serie 1T ed ivi trascritto il 04.10.2006 ai nn. 33631/19980, dal Sig. Zarati Abdelfettah, nato il 18.12.1970 in Marocco (C.F. ZRTBLF70T18Z330V).

- Al Sig. Zarati Abdelfettah, sopra generalizzato, la quota dell'intero in piena proprietà dei beni in oggetto è pervenuta in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Cesare Ottoni, Notaio in Assisi, del 29.06.1999 Rep. n. 664/330, trascritto a Perugia in data 07.07.1999 ai nn. 15071/9377, dal Sig. Stefano Vaselli, nato a Perugia il 05.03.1963 (C.F. VSLSFN63C05G478X).

#### **5. STATO DI POSSESSO**

Come attestato dai Certificati contestuali di Residenza e Stato di famiglia rilasciati dal Comune di Perugia in data 09.12.2024, al civico 174 di Via delle Marche risultano risiedere i signori:

- Mehmetllari Landi, nato a Korce (Albania) il 06.04.1973 (C.F. MHMLND73D06Z100P);
- Mehmetllari Anida, nata a Korca (Albania) il 12.04.1970 (C.F. MHMNDA70D52Z100T);
- Mehmetllari Leandri, nato a Perugia il 26.08.2005 (C.F. MHMLDR05M26G478E).

Tale circostanza era riscontrata dallo scrivente al momento del sopralluogo



allorquando rinveniva nell'abitazione pignorata i suddetti Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED]

La ricerca relativa all'esistenza di contratti di locazione o comodato registrati anteriormente alla data di trascrizione del pignoramento, eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, dava esito negativo.

## **6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Sulla base della Certificazione Notarile presente in atti, sostitutiva del Certificato Ipocatastale, redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 06.11.2024, risulta che gli immobili in esame hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli che verranno cancellate dalla procedura:

- **Ipoteca volontaria R.P. n. 7604 del 04.10.2006** a favore di Unicredit Banca Per La Casa S.p.A. con sede in Milano (C.F. 13263030150) e contro [REDACTED] e [REDACTED] sopra generalizzati, per Euro 160.000,00 di cui Euro 80.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo (durata anni 30), come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Mario Biavati, Notaio in Bastia Umbra, del 25.09.2006, Rep. n. 14853/8024.

- **Verbale di pignoramento immobili R.P. n. 22339 del 29.10.2024** a favore di Altea SPV S.r.l. con sede in Milano (C.F. 12398590963) e contro Mehmetllari Landi e Mehmetllari Anida, sopra generalizzati.

## **7. POSIZIONE ED ONERI CONDOMINIALI**

Relativamente agli immobili oggetto di stima non risulta costituito alcun condominio; non esistono, pertanto, né tabelle millesimali, né spese condominiali di alcun genere.

## **8. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**



A seguito delle indagini effettuate presso i competenti Uffici del Comune di Perugia è risultato che gli immobili in esame sono stati edificati anteriormente al 01.09.1967 e successivamente a tale data non è stato rilasciato alcun atto amministrativo da parte dell'Amministrazione comunale.

Gli immobili a seguito del sopralluogo sono risultati sostanzialmente conformi alle planimetrie catastali ad eccezione dei seguenti interventi non indicati in planimetria:

- Il terrazzo a piano primo che affaccia su Via delle Marche risulta attualmente suddiviso in due porzioni mediante realizzazione di muretto in cemento con soprastante ringhiera metallica. La porzione afferente all'unità immobiliare oggetto di stima misura mq 4,70 circa, mentre la rimanente superficie pari a mq 3,80 circa è a servizio della porzione immobiliare confinante non colpita da pignoramento.
- La colonna in c.a. a sostegno del suddetto terrazzo, installata nel sottostante portico, non è indicata in planimetria.

Per una migliore comprensione di quanto sopra si rimanda alla allegata tavola grafica (All. n. 3).

## **9. FORMAZIONE DEI LOTTI**

Lo scrivente CTU, considerata la consistenza, l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché la dotazione impiantistica degli immobili oggetto di stima, al fine di non penalizzarne l'appetibilità commerciale ritiene opportuno che la vendita debba farsi in **unico lotto**.

## **10. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI**

L'unità immobiliare oggetto di stima è rappresentata da abitazione di tipo popolare, facente parte di fabbricato di maggiore consistenza sito in Comune di



Perugia, Fraz. Colombella, Via delle Marche, con annessa autorimessa posta su corpo staccato.

Detto compendio, edificato anteriormente al 01.09.1967 con struttura portante in muratura e copertura a falde inclinate con manto in tegole, insiste su di un'area a prevalente indirizzo residenziale, posta lungo Via delle Marche, arteria stradale che attraversa la frazione di Colombella la quale dista circa ventidue chilometri dal centro storico di Perugia.

L'abitazione (Part. 80, Sub. 4), identificata con il civico 174, si sviluppa su un corpo disposto su due livelli fuori terra, posto in adiacenza al lato nord-est del fabbricato di maggiore consistenza che si eleva su tre piani fuori terra e che risulta suddiviso in quattro abitazioni di tipo popolare (Part. 80 Subb. 1, 2, 3 e 6).

L'abitazione in esame, a differenza della rimanente porzione del fabbricato, presenta facciate intonacate e tinteggiate; la stessa si sviluppa per complessivi mq 71 commerciali circa, suddivisi come di seguito specificato:

- al piano terra (mq 36 circa, oltre al portico di mq 8 circa), ingresso, cucina/soggiorno, vano scala con ripostiglio e portico sottostante al terrazzo fronte strada posto al piano primo;

- al piano primo (mq 35 circa, oltre a n. 2 terrazzi di complessivi mq 12,60 circa) vano scala, corridoio, n. 2 camere, bagno e n. 2 terrazzi.

Le altezze interne utili risultano pari a m 2,50 circa al piano terra, mentre al piano primo variano da un minimo di m 2,40 ad un massimo di m 3,50 circa; scadente lo stato di conservazione/manutenzione. In particolare, in fase di sopralluogo si riscontravano evidenti macchie di umidità presenti sulle pareti dei locali ubicati al piano primo, presumibilmente imputabili ad infiltrazioni



provenienti dalla copertura del fabbricato nonché a manifestazioni di condensa.

Le finiture dell'abitazione, di tipo ordinario e datate, sono rappresentate da porta di ingresso in metallo e vetro, pareti intonacate e tinteggiate, porte interne in legno e/o legno e vetro, infissi in legno con vetro semplice e persiane esterne in legno (una camera al piano primo presenta infisso in pvc con vetrocamera).

La pavimentazione è realizzata in gres porcellanato e/o ceramica, oltre alle scale interne in pietra.

L'immobile risulta dotato dei seguenti impianti: elettrico sottotraccia, televisivo, idrico, fognario a dispersione, termico di tipo autonomo con caldaia alimentata a metano (installata in cucina) e diffusori a parete con elementi modulari in ghisa, oltre a n. 2 stufe a legna presenti in cucina a piano terra e nel corridoio ubicato al piano primo e ad un climatizzatore posto a parete nel soggiorno a piano terra.

L'**autorimessa (Part. 78)**, disposta su corpo staccato ed entrostante corte pertinenziale ad uso esclusivo di mq 157 circa (netto sedimi), si compone di manufatto a pianta rettangolare realizzato con fogli di lamiera ondulata, sprovvisto di porta di ingresso ed in precarie condizioni statiche, di mq 10 circa, comunicante con retrostante corpo in muratura, suddiviso in due locali ad uso fondo di complessivi mq 12 lordi circa, in scadente stato di conservazione/manutenzione. L'altezza interna utile è di m 1,80 circa. L'immobile nel suo complesso presenta pavimento in calcestruzzo e risulta sprovvisto di impianti.

La corte di pertinenza, sistemata a orto/giardino, è circoscritta mediante rete



metallica basata per un tratto su muretto in calcestruzzo e sprovvista di cancello.

## 11. CRITERI DI STIMA

In relazione alla tipologia dei beni oggetto di pignoramento ed allo scopo del presente elaborato peritale, volto alla valutazione di immobili destinati a vendita giudiziaria, lo scrivente ai fini della stima dei beni in questione ha utilizzato l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità.

Per la formulazione del più probabile valore di mercato, che scaturirebbe cioè in una libera contrattazione di compravendita, il sottoscritto, sulla base della conoscenza del mercato degli immobili ad uso residenziale siti nel Comune di Perugia, nonché della possibilità di reperire prezzi unitari di beni simili recentemente compravenduti, ha ritenuto opportuno adottare il procedimento estimativo per confronto diretto.

Tale procedimento si estrinseca attraverso le seguenti fasi:

- conoscenza dei prezzi di mercato realizzatisi per beni simili nella medesima zona;
- esistenza di un parametro tecnico in comune, ovvero 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 realizzatisi da recenti compravendite;
- definizione delle aggiunte e detrazioni al valore medio ordinario al fine di collocare i beni da stimare nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trovano all'attualità.

Per avere una casistica comprovante i reali prezzi di mercato lo scrivente ha cercato di acquisire dati comparabili da recenti compravendite di immobili



aventi caratteristiche simili a quelle del bene in esame.

E' stato reperito il seguente atto:

- atto di compravendita a rogito Notaio Claudia Pelillo Rep. n. 2569 del 04.09.2023.

Al fine di ottenere un quadro più ampio, coerente ed attendibile del mercato di riferimento della zona e soprattutto avere ampiezza e diversificazione delle fonti informative, il sottoscritto CTU ha effettuato una indagine presso le agenzie immobiliari operanti nella zona avendo conferma della stagnazione del mercato e dei modesti valori medi adottati nelle peraltro rare compravendite perfezionate di recente nella Frazione di Colombella.

Il valore unitario è stato riferito ad un parametro tecnico identificato nella superficie commerciale espressa in metri quadrati di superficie complessiva, compresa la struttura portante e di tamponatura.

Quanto ai valori unitari attribuiti ai vani a destinazione particolare ed alle superfici scoperte rilevate, sono stati utilizzati gli opportuni criteri di ponderazione al fine di determinarne il corretto valore ed in particolare:

- 25% ai terrazzi;
- 35% al portico ubicato al piano terra;
- 50% al vano scala.

Sono state quindi analizzate criticamente e valutate qualitativamente le aggiunte e le detrazioni da apportare al valore medio ordinario del bene da stimare in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle porzioni immobiliari.

In particolare si è tenuto conto:

- dello scadente stato di manutenzione/conservazione in cui versano i beni



in esame che necessitano di interventi di ristrutturazione e consolidamento;

- della modesta metratura dell'abitazione che, ancorché disposta su due livelli, risulta suddivisa in locali angusti e poco funzionali;
- della circostanza per la quale l'abitazione risulta addossata alla rimanente parte di fabbricato, anch'esso in scadenti condizioni di conservazione e avente facciate prive di intonaci e tinteggi;
- della modesta corte pertinenziale di cui gode l'edificio che rende disagevole il transito e le manovre dei veicoli.

Si è quindi pervenuti a determinare un valore unitario pari a 400 €/mq.

## 12. VALUTAZIONE

Posto quanto precede e aderendo ai principi di ordinarietà e concretezza che presiedono all'attività di estimatore lo scrivente formula il seguente giudizio di stima:

<i>Destinazione</i>	<i>Piano</i>	<i>Sup. Comm. [mq]</i>	<i>Valore unitario [€/mq]</i>	<i>Valore totale [€]</i>
Abitazione	T	36,10	400,00	14.440,00
Portico	T	8,40	140,00	1.176,00
Abitazione	1	34,70	400,00	13.880,00
Terrazzo 1	1	4,10	100,00	410,00
Terrazzo 2	1	8,50	100,00	850,00
<b>Totale Abitazione (Part. 80/4)</b>	-			<b>30.756,00</b>
Autorimessa	T	22,30	160,00	3.568,00
Corte pertinenza autorimessa	T	157	8,00	1.256,00



Tot. Autorimessa	-	-	4.824,00
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>		-	<b>35.580,00</b>

\* \* \* \* \*

### 13. CONCLUSIONI

Rinviando ai precedenti capitoli per le informazioni e gli elementi di dettaglio, si conclude riepilogando i valori di stima arrotondati relativamente ai diritti gravanti sugli immobili pignorati:

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni in capo ai Sig.ri ██████████, nato in ██████████ il ██████████ e ██████████, nata in ██████████ il ██████████, su abitazione di tipo popolare facente parte di fabbricato di maggiore consistenza, sita in Comune di Perugia, Fraz. Colombella, Via delle Marche n. 147, con annessa autorimessa disposta su corpo staccato.

#### VALORE LOTTO UNICO:

**Euro 35.600,00** (trentacinquemilaseicento euro)

\* \* \* \* \*

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 26 febbraio 2025

Il C.T.U.

**Dott. Ing. Sergio Mugianesi**

#### Documentazione allegata:

- 1) Documentazione fotografica (pag. n. 12)
- 2) Documentazione catastale (pag. n. 15)
- 3) Tavola grafica stato attuale dei luoghi (pag. n. 1)



4) Certificati contestuali di residenza e Stato di famiglia (pag. n. 4)

5) Atti di provenienza (pag. n. 16)

6) Attestazione Agenzia delle Entrate (pag. n. 1)

**Documentazione separata:**

1) Bozza ordinanza di vendita (pag. n. 11)

