

**STUDIO AREA TECNICA**  
**GEOMETRI ASSOCIATI**  
Via A. Morettini n. 4 – 06034 FOLIGNO (PG)  
**Geom. Simone Ortenzi**

**TRIBUNALE DI PERUGIA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Esecuzione Immobiliare n. 195/2024 R.G.E.**

**Udienza del 08/07/2025**

**G.E. Dr.ssa SARA FIORONI**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSA DA**

\_\_\_\_\_ Esecutante

Avv.

**CONTRO**

\_\_\_\_\_ Esecutata in contumacia

\_\_\_\_\_ Esecutato in contumacia



# INDICE

## 1. QUESITO

## 2. PREMESSA

## 3. RELAZIONE PERITALE

- 2.1 DESCRIZIONE
- 2.2 GIUDIZIO DI STIMA
- 2.3 STUDIO E FORMAZIONE LOTTI
- 2.4 ATTI AUTORIZZATIVI
- 2.5 CARICHI PENDENTI
- 2.6 STATO DI POSSESSO
- 2.7 VERIFICA ESISTENZA VINCOLI
- 2.8 CONCLUSIONI

## 3. ALLEGATI

- 3.1 RACCOMANDATA \_\_\_\_\_ (Allegato n.1)
- 3.2 VISURE-PLANIMETRIE-VAX \_\_\_\_\_ (Allegato n.2)
- 3.3 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA \_\_\_\_\_ (Allegato n.3)
- 3.4 ATTI AUTORIZZATIVI \_\_\_\_\_ (Allegato n.4)
- 3.5 ISPEZIONE IPOTECARIA \_\_\_\_\_ (Allegato n.5)
- 3.6 NOTULA SPESE \_\_\_\_\_ (Allegato n.6)
- 3.7 PROPOSTA DI PARCELLA \_\_\_\_\_ (Allegato n.7)



## QUESITO

Nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, la S.V. Ill.ma, con ordinanza del 19/09/2024 nominava il sottoscritto Esperto Stimatore.

Accettato l'incarico, il sottoscritto CTU prestava il giuramento di rito e la S.V. Ill.ma poneva 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, comma 3, c.p.c., nonché la completezza degli avvisi ex artt. 498, comma 2, c.p.c., e 599, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;*

*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, l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 30 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,*

*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;*

*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 altro) 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 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;
- 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:
- 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 procedente;
- 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;*

*- 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;*

*- 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;*

*- 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;*

*- 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;*

*- 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;*

*- a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica ed 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;*

*- 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 (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni 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 disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; il mancato deposito nei termini originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e – in caso di particolare gravità – ai fini della revoca dell'incarico e della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori;*

La S.V. Ill.ma concedeva termine al deposito della relazione di stima entro 30 giorni prima dell'udienza fissata.



## PREMESSA

Il sottoscritto CTU, previa verifica della residenza dell'esecutato presso l'ufficio anagrafe del Comune di Perugia, provvedeva ad avvertire lo stesso a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno in data 03/10/2024, fissando la data del primo sopralluogo per il giorno 06/11/2024 ore 9.30.

Il giorno ed all'ora sopra stabilita, il sottoscritto, in co-presenza con il tecnico ausiliario Geom. Luca Trabalza, si recava presso l'immobile oggetto di stima per l'inizio delle operazioni peritali.

Lo scrivente procedeva all'espletamento del mandato ricevuto dalla S.V. Ill.ma, iniziava subito le preliminari operazioni di identificazione dei luoghi, con la raccolta di notizie ove e come possibile anche indirette di carattere generale afferenti alla situazione di consistenza e di fatto dei beni da stimare, la loro posizione, esposizione, accessi, coerenze, pertinenze, ecc.

Altri accessi sono stati compiuti presso gli Uffici Tecnici del Comune di Perugia per indagini sulla situazione Edilizio-Urbanistica e reperire altresì dati sui Titoli Abilitativi, Certificato di agibilità, Condoni Edilizi e sanatorie (eventuali) e Vincoli.

In fase di approfondimento di indagini presso l'Ufficio Tecnico Comunale e l'Ufficio Tecnico Erariale il sottoscritto riscontrava lievi difformità, evidenziate nelle planimetrie allegate.

Nella fattispecie trattasi di lievi difformità edilizie e/o catastali, come di seguito dettagliate:

punto 1) = presenza di canna fumaria per camino nel locale soggiorno-pranzo (precisazione grafica)

punto 2) = lieve modifica di posizionamento apertura della camera

punto 3) = presenza di un piccolo divisorio allineato con il pilastro interno al bagno principale

punto 4) = presenza piccola rifodera su angolo della camera

punto 5) = errore di rappresentazione grafica angolo terrazzo camera

**(Vedi planimetria stato assentito pag.12)**

Trattandosi di immobile gestito da amministratore condominiale, è stata richiesta la documentazione relativa alla spese condominiali della parte eseguita ed è emerso che risulta un debito pari ad € 3.789,63 alla data del 31 gennaio 2025.



Tutto ciò premesso ed in esito quindi, ad un attento studio degli Atti di Causa e dei documenti in essi riportati, tenuto presente, in particolare, la documentazione ipocatastale prodotta e fatte le necessarie visure per la verifica delle attuali intestazioni dei beni pignorati nei registri immobiliari, per la raccolta dei relativi dati, per la richiesta e ritiro della documentazione occorrente.

Proceduto alla preliminare catalogazione ed analisi dei dati tecnici reperiti sul luogo e di tutte quelle notizie occorrenti per la elaborazione della presente valutazione, al fine di poter, lo scrivente, riferire in ogni sua parte alle specifiche richieste indicate nel quesito formulato dalla S.V. Ill.ma.

Elaborati, infine, gli stessi dati tecnici rilevati direttamente sul luogo unitamente a quelli emersi dai grafici reperiti presso gli Uffici Preposti, nonché da quelli nei particolari allo scopo allestiti e riscontrati nella loro consistenza procedeva all'espletamento del mandato ricevuto.

Lo scrivente si ritiene ora essere in grado di riassumere qui di seguito, tanto il risultato delle indagini allo scopo compiute, quanto la procedura valutativa nella seguente relazione peritale.

## RELAZIONE PERITALE

In ottemperanza al quesito posto, il sottoscritto ritiene di dover rispondere, andando a distinguere la relazione medesima nei seguenti capitoli essenziali:

### **1. DESCRIZIONE:**

- INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- ATTO DI PIGNORAMENTO
- AGENZIA DELLE ENTRATE (CATASTO)
- CARATTERISTICHE GENERALI

### **2. GIUDIZIO DI STIMA:**

- CRITERIO DI STIMA ADOTTATO
- DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

### **3. STUDIO E FORMAZIONE LOTTI**

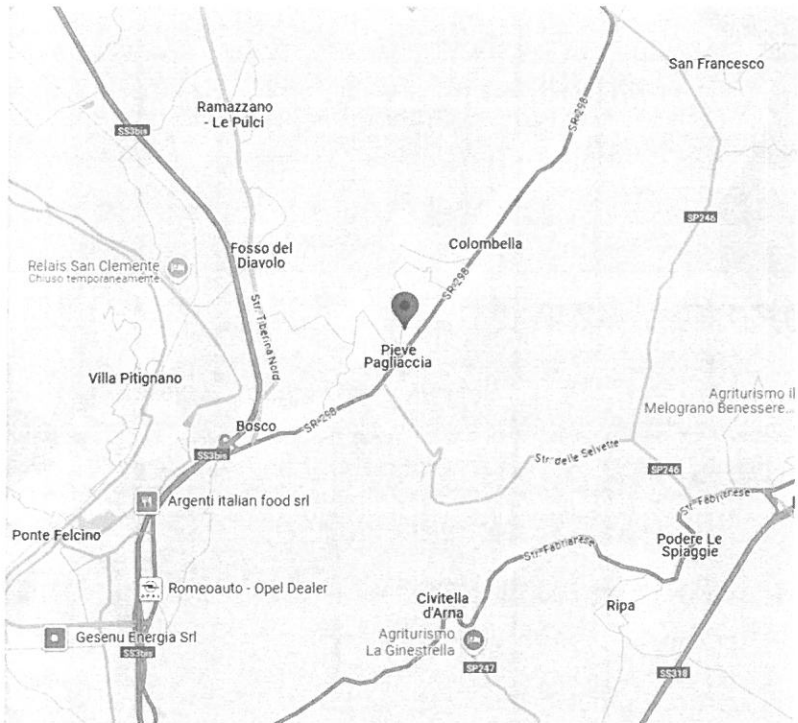


4. **ATTI AUTORIZZATIVI**
5. **CARICHI PENDENTI**
6. **STATO DI POSSESSO**
7. **VERIFICA ESISTENZA VINCOLI**
8. **CONCLUSIONI**



# DESCRIZIONE

## INQUADRAMENTO TERRITORIALE



COORDINATE: N. 43.151352 - E.12.482561

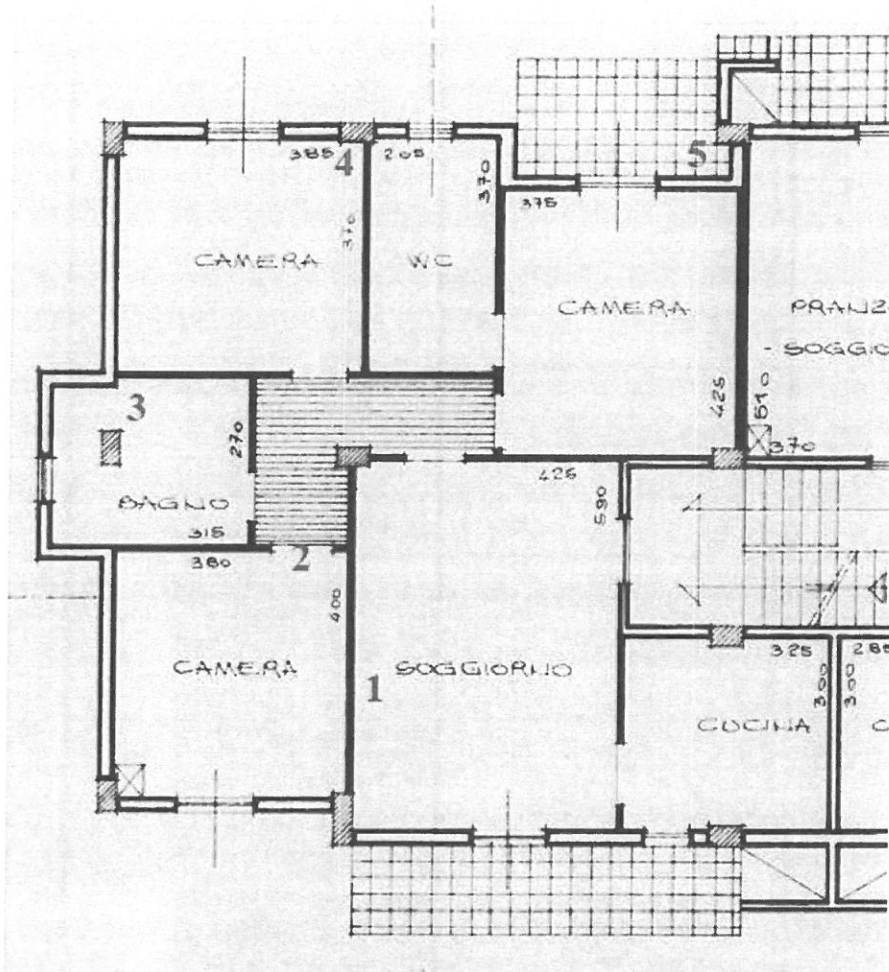


VIA DEI CERAIOLI, 15 – 06134 PERUGIA (PG)

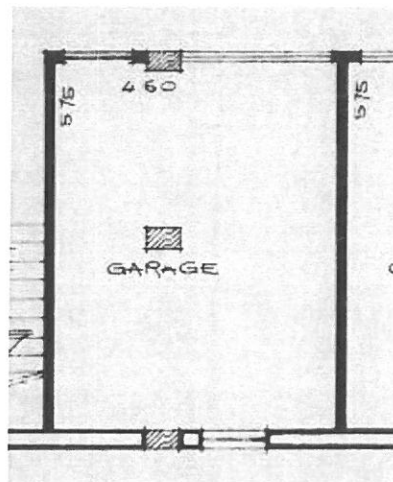


**PLANIMETRIA STATO ASSENTITO**

(VARIANTE – C.E. n.1064 del 01/08/1996)



**Piano Primo**



**Piano Interrato**



ATTO DI PIGNORAMENTO

La presente relazione, secondo i termini del quesito formulato dalla S.V. Ill.ma, ha per oggetto la individuazione, la descrizione e la valutazione dei seguenti beni di cui alla certificazione notarile ai sensi della Legge n.302/1998 del Notaio D.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone ed esattamente:

“per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno del diritto di proprietà a [redacted] C.F. [redacted]  
[redacted] in comunione  
legale dei beni con ogni accessorio e pertinenza e con i frutti come per legge  
\* porzioni immobiliari distinte e censite al N.C.E.U. del Comune di Perugia al

- ❖ Foglio 183, Part. 616 Sub 16, Cat. A/2
- ❖ Foglio 183, Part. 616 Sub 4, Cat. C/6

Dagli accertamenti eseguiti dal sottoscritto, consultando i documenti negli atti con quelli ritirati presso l'Ufficio Tecnico Erariale – Agenzia Entrate, verificava che lo stesso era così distinto:

(Allegato n. 5)

AGENZIA DELLE ENTRATE - CATASTO

UNITA' IMMOBILIARE N.1

N.C.E.U. COMUNE **PERUGIA**

FOGLIO **184** PARTICELLA **616** SUBALTERNO **16**

CATEGORIA **A/2** - CLASSE **2**

CONSISTENZA **6,0 VANI**

PIANO **1**

RENDITA **€ 278,89**

INTESTAZIONE CATASTALE

[redacted] A PERUGIA (PG) IL

C.F. [redacted]

**PROPRIETA' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]**

[redacted] NATO A [redacted] [redacted]

C.F. [redacted]

**PROPRIETA' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]**



UNITA' IMMOBILIARE N.2

N.C.E.U. COMUNE **PERUGIA**

FOGLIO **184** PARTICELLA **616** SUBALTERNO **4**

CATEGORIA **C/6** - CLASSE **3**

CONSISTENZA **26 MQ.**

PIANO **S1**

RENDITA **€ 28,20**

INTESTAZIONE CATASTALE

NAT. **A** PERUGIA (PG) IL 2

**PROPRIETA' per 1/2 in regime di comunione dei beni con**

NAT. **A** RIETI (RI) IL 2

C.F.

**PROPRIETA' per 1/2 in regime di comunione dei beni con**

#### CARATTERISTICHE GENERALI

Il compendio immobiliare risulta formato da una unità abitativa ubicata al piano primo e da un garage sito al piano seminterrato di un edificio plurifamiliare disposto su tre livelli fuori terra.

La struttura portante è in cemento armato, con solai in latero-cemento e tamponatura in laterizio, pareti esterne intonacate e tinteggiate; il manto di copertura è in laterizio, la gronda in c.a., i pluviali ed i canali di gronda convogliati all'interno della struttura. Sono altresì presenti soglie esterne in marmo, infissi esterni in legno dotati di tapparelle avvolgibili.

L'edificio risulta provvisto di tutte le finiture esterne di facciata.

#### **ABITAZIONE - Fg. 184 P.lla 616 sub 16 (U.I. n.1)**

L'unità abitativa è ubicata al piano primo dell'edificio, ed è composta da soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, n.3 camere, bagno, w.c. e n.2 terrazzi di cui uno



accessibile sia dal locale soggiorno-pranzo che dalla cucina e l'altro raggiungibile dalla camera di maggiore quadratura.

L'abitazione risulta dotata degli impianti principali (caldaia, sanitari, rubinetterie, impianto elettrico) e delle finiture interne (pavimenti, rivestimenti, battiscopa, infissi interni, intonaci e tinteggiatura dei vani).

#### **GARAGE - Fg. 184 P.IIa 616 sub 4 (U.I. n.2)**

L'autorimessa è dotata di porta basculante, pavimentazione in cls ed impianto elettrico con punto di comando e punto presa a parete, senza presenza di ulteriori finiture.

L'accesso al garage avviene tramite rampa esterna e corsello di collegamento al piano interrato.

**(Allegato n. 2)**

**(Allegato n. 3)**

### **GIUDIZIO DI STIMA**

<b>CRITERIO ESTIMATIVO ADOTTATO</b>
-------------------------------------

Il procedimento estimativo utilizzato è il metodo sintetico comparativo per confronto di valori unitari e consiste nello stabilire il più probabile valore di mercato dell'immobile attraverso la preventiva conoscenza del maggior numero di valori venali di beni simili a quello oggetto di stima.

Nel rapporto di valutazione si è tenuto conto della tipologia del fabbricato, della sua ubicazione rispetto al più vicino e rilevante centro urbano, della sua vetustà, del suo criterio di costruzione, delle sue rifiniture esterne ed interne, del suo stato di conservazione e manutenzione, del suo orientamento, del tipo di costruzione ed insediamenti nella zona dove lo stesso è ubicato, della sua commerciabilità, degli impianti tecnologici presenti, di tutte le sue proprietà sia intrinseche che estrinseche;



determinando così il relativo segmento di mercato a cui appartiene il fabbricato oggetto di stima.

Le indagini di mercato, volte allo scopo di risalire agli effettivi valori di compravendita di beni simili, sono state compiute in primo luogo presso qualificati Studi Notarili ed accreditate Agenzie Immobiliari operanti nella zona.

Per una completo studio sono state attentamente analizzate, ma solo come fonte di informazione, la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare Nazionale (O.M.I.), prodotto e pubblicato dall'Agenzia delle Entrate per tramite dell'Agenzia del Territorio e i listini della Borsa Immobiliare dell'Umbria edito dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia, riferimenti attendibili del mercato immobiliare per uniformità di analisi nel valutare la domanda e l'offerta e costruire la comparazione, in quanto si uniforma alla norma ex UNI 10750/2005 elaborata dall'Uniter ed approvata dalla Commissione Centrale Tecnica il 26/03/1998.

In esito quindi a questi accertamenti eseguiti, lo scrivente ha successivamente perequato i valori riscontrati alla realtà oggetto di stima, apportando le dovute aggiunte e/o detrazioni al valore unitario, relative alle effettive condizioni del bene oggetto di studio, che per ragioni di brevità si ritiene opportuno omettere nella presente relazione.

Il valore unitario verrà riferito all'unità di misura del metro quadrato come da normativa di riferimento D.P.R. n.138/98, considerando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne-perimetrali, queste ultime verranno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra proprietà.

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

##### **ABITAZIONE - Fg. 184 P.IIa 616 sub 16 (U.I. n.1)**

Sup. commerciale vani principali	mq. 120,18 x 1,00	mq. 120,18
Sup. commerciale terrazzi	mq. 15,26 x 0,25	mq. 3,82
Superficie commerciale complessiva		mq. 124,00
Prezzo medio di zona applicato		€ 980,00/mq.
<b>Valore di stima = mq. 124,00 x € 980,00/mq.</b>		<b>€ 121.520,00</b>



## **GARAGE - Fg. 184 P.IIa 616 sub 4 (U.I. n.2)**

Sup. commerciale vani principali	mq. 29,75 x 1,00	mq. 29,75
Superficie commerciale complessiva		mq. 29,75
Prezzo medio di zona applicato		€ 475,00/mq.
<b>Valore di stima = mq. 29,75 x € 490,00/mq.</b>		<b>€ 14.577,50</b>

## **STUDIO E FORMAZIONE LOTTI**

Andremo subito a dire che trattandosi di unica unità abitativa con relativa autorimessa censiti catastalmente come due unità immobiliari, in caso di vendita al pubblico incanto si ritiene indispensabile formulare **unico lotto**, così meglio identificato:

### **LOTTO N.1:**

## **ATTI AUTORIZZATIVI**

### **COMUNE PERUGIA – SERVIZIO TECNICO:**

- Concessione Edilizia n.953 del 06/05/1994 relativa a costruzione di un edificio plurifamiliare
- Concessione Edilizia n.1212 del 14/06/1995 relativa a costruzione di un edificio plurifamiliare
- Voltura n.314 del 05/03/1996
- Certificato di Abitabilità n.323 del 27/04/2000

**(Allegato n. 4)**

## **CARICHI PENDENTI**

Sulla base della Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, lo scrivente ha accertato che sui beni oggetto della presente valutazione, di cui alla certificazione notarile ai sensi della Legge n.302/1998 del Notaio D.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone a nome degli esecutati sig.ri [REDACTED]



- Ipoteca volontaria iscrizione del 30/05/2008  
*a favore di:* Banca [redacted] s.p.a. sede Roma  
*contro:* [redacted]  
*derivante da:* concessione a garanzia di mutuo  
*capitale:* € 160.000,00 (totale € 320.000,00)  
*durata:* 30 anni  
*atto:* iscrizione del 28/05/2008 Notaio Caiazza Alfredo Rep. n.34812/15110
  
- Pignoramento immobiliare trascrizione del 23/07/2014 n.15728/12160  
➤ *a favore di:* Banca [redacted] s.p.a. sede Roma  
*contro:* [redacted] e [redacted]  
*atto:* atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili Rep. n.3024 del 09/05/2014 emesso da UNEP sede Perugia
  
- Pignoramento immobiliare trascrizione del 12/09/2024 n.25510/18981  
➤ *a favore di:* [redacted] s.r.l. sede Conegliano (TV)  
*contro:* [redacted] e [redacted]  
*atto:* atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili Rep. n.1678 del 06/08/2024 emesso da Ufficiale Giudiziario sede Perugia

(Allegato n.5)

### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta alla data del sopralluogo peritale nelle disponibilità dell'esecutato.

(Allegato n.1)

### **VERIFICA ESISTENZA VINCOLI**

Da informazioni assunte presso gli Uffici Tecnici del Comune di Perugia, sui beni oggetto di valutazione sussistono le seguenti condizioni urbanistiche.



L'immobile è individuato dal P.R.G. in zona **BA2 (zone di completamento e riqualificazione-edificabilità parziale)**, edificato in base al Piano Regolatore Generale del Comune di Perugia.

(Allegato n.4)

### CONCLUSIONI

Relativamente alle difformità riscontrate, fatta salva la sanabilità delle stesse sotto l'aspetto urbanistico, si precisa che le spese tecniche occorrenti per l'Accertamento di Conformità ai sensi dell'art.154 L.R. n.1/2015, accatastamento ed agibilità ammonta indicativamente ad € 2.000,00 oltre oneri ed IVA ed eventuale oblazione.

Andremo in via definitiva a replicare che, alla data odierna è stato attribuito un valore di stima complessivo di:

<b>LOTTO N.1</b>	<b>€ 136.097,50</b>
<b>Per arrotondamento</b>	<b>€ 136.000,00</b>

<b>Valore di stima complessivo</b>	<b>€ 136.000,00</b>
<b>(euro centotrentaseimila/00)</b>	

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione al mandato ricevuto dalla S.V. Ill.ma.

Letto confermato e sottoscritto.

Foligno, li 26 maggio 2025

L'Esperto Stimatore

*Geom. Simone Ortenzi*



