

**Dott. Arch. Monica Salvatelli**

Via Settembrini n. 15 – 06073 CORCIANO (PG)

Tel 075 9660684 Cell. 333 2051146

E-MAIL: monica\_salvatelli@libero.it

PEC: monica.salvatelli@archiworldpec.it

## **TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**

**PROCEDURA ESECUTIVA n. 55/2025 R.G. Es. Imm.**

**Promossa da:**

[REDACTED]

**Contro:**

[REDACTED]

**GIUDICE:**

**DOTT.SSA FIORONI SARA**

**CUSTODE:**

**ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI PERUGIA**

**ESPERTO:**

**ARCH. SALVATELLI MONICA**

## **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**REDATTA SECONDO GLI**

**INTERNATIONAL VALUATION STANDARD**



## SCHEMA SINTETICA E INDICE

Procedura Esecutiva N. 55/2025 R.G. Es. Imm.

promossa da

**DIRITTO:** *Piena propriet  pari ad 1/1* **PAG. 4**

### **INDIVIDUAZIONE DEI BENI E UBICAZIONE:**

*LOTTO 1: Appartamento di civile abitazione sito a Perugia (PG) in Fraz. Ponte Pattoli Via Marta n. 12 al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza senza ascensore* **PAG. 4**

**N. LOTTI:** 1 **PAG. 8**

**DATI CATASTALI:** LOTTO 1: COMUNE DI PERUGIA N.C.E.U. **PAG. 4**

FG.	PART.LLA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CAT.	RENDITA
123	24 sub 12	A/3	3	2,5 vani	44 mq	129,11 �

**DIFFERENZE RISPETTO AL PIGNORAMENTO:** *NESSUNA*

**OCCUPAZIONE E TITOLO:** **PAG. 5-6**

LOTTO 1: OCCUPATO CON TITOLO NON OPPONIBILE

**IRREGOLARITA' URBANISTICHE:** *NON PRESENTI* **PAG. 7-8**

**AGIBILITA':** *PRESENTE* **PAG. 8**

**IRREGOLARITA' CATASTALI:** *NON PRESENTI* **PAG. 7-8**

**EPOCA DI COSTRUZIONE:** *ante '67 successivamente ristrutturato* **PAG. 7-8**

**DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI PIGNORATI** **PAG. 8-9**

**CRITERIO DI STIMA:** *MARKET COMPARISON APPROCH* **PAG. 9-13**

**VALORE DI MERCATO / PREZZO A BASE D'ASTA**  
**LOTTO 1:   47.689,92 /   43.000,00** **PAG. 13-17**



## PREMESSA

Io sottoscritta **Dott. Arch. Salvatelli Monica** domiciliata a Corciano in Via Settembrini n. 15, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Perugia al n. 1369 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Perugia al n. 2787, **valutatore immobiliare certificato CEPAS al n. B01-549**, in data 04/04/2025 venivo nominata "esperto valutatore" nella procedura esecutiva N. 55/2025 dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Fioroni Sara (**ALLEGATO 1**) e in data 08/04/2025 accettavo l'incarico e prestavo il giuramento di rito in modalità telematica.

Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Fioroni Sara conferiva alla sottoscritta il mandato che si articola nei quesiti riportati nell'**ALLEGATO 1** e disponeva che l'esperto inviasse copia della relazione ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore e provvedesse al deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per il giorno **13/01/2026 ore 13.30**, disponeva inoltre che il perito intervenisse all'udienza fissata per rendere i necessari chiarimenti, come espressamente previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c., nel caso di invio di note di osservazioni da parte dei creditori o del debitore.

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Io sottoscritta in adempimento all'incarico ricevuto, esaminavo in primis il fascicolo telematico, verificavo la completezza dei documenti relativi all'Esecuzione Immobiliare in oggetto e procedevo quindi a contattare il custode (Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia) con il quale concordavo di eseguire il primo accesso e iniziare le operazioni peritali il giorno **Venerdì 6 Giugno 2025 alle ore 15.30** presso i beni pignorati siti a Perugia Loc. Ponte Pattoli Via Marta n. 12, ne davo comunicazione al creditore procedente e all'Istituto Vendite Giudiziarie a mezzo PEC e alla debitrice a mezzo Raccomandata R/R all'ultimo indirizzo conosciuto (**ALLEGATO 2**).

In data **6 giugno 2025** mi recavo presso i beni pignorati e unitamente all'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie constatavamo la presenza del Sig.

██████████ all'interno del bene pignorato, il quale non consentiva l'accesso e ci



chiedeva di contattare [REDACTED] per concordare un altro sopralluogo.

Le operazioni peritali hanno inoltre avuto il seguente calendario:

- 1) in data **12/05/2025** presentavo richiesta del certificato di residenza al **Servizio Demografico** del Comune di Perugia;
- 2) in data **16/05/2025** il **Servizio Demografico** del Comune di Perugia mi trasmetteva l'attestazione di irreperibilità del [REDACTED];
- 2) in data **05/06/2025 e 05/08/2025** effettuavo ricerche e visure di natura catastale presso l'**Agenzia del Territorio di Perugia** ed ispezioni di natura ipotecaria presso il **Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia** in modalità telematica;
- 3) in data **06/06/2025** presentavo richiesta di eventuali contratti di locazione e/o comodato all'Agenzia delle Entrate di Perugia;
- 4) in data **06/06/2025** presentavo richiesta di copia del titolo di provenienza al Notaio [REDACTED];
- 5) in data **09/06/2025** il Notaio [REDACTED] Perugia mi trasmetteva copia del titolo di provenienza;
- 6) in data **27/06/2025** l'Agenzia delle Entrate di Perugia mi trasmetteva copia del contratto di comodato d'uso gratuito;
- 7) in data **14/07/2025 Prot. 186557** presentavo istanza di accesso agli atti all'**Ufficio Urbanistica del Comune di Perugia** per la ricerca dei precedenti edilizi degli immobili pignorati;
- 3) in data **27/08/2025 presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Perugia** prendevo visione dei precedenti edilizi dei beni pignorati ed in data **05/09/2025** ricevevo a mezzo pec copia dei precedenti edilizi,

Svolti tutti gli accertamenti tecnici ed amministrativi necessari la sottoscritta ritiene di poter riassumere il proprio operato con il seguente:



# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

redatto secondo i criteri stabiliti dagli **I.V.S. (International Valuation Standard)** al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di pignoramento e nel quale espone tutti gli elementi di consistenza e di fatto richiesti dal G. Es. e che si articola nei punti contenuti nel quesito stabilito dalla S.V.I.,

## **1) INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

Il pignoramento immobiliare eseguito a [REDACTED] con atto giudiziario del 24/03/2025 Rep. 569 trascritto il 27/03/2025 Registro Particolare 6314 Registro Generale 8515 riguarda i **diritti di piena proprietà pari ad 1/1 spettanti** a [REDACTED] su:

**APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE SITO A PERUGIA (PG) IN VIA MARTA N. 12 (LOC. PONTE PATTOLI) AL SECONDO PIANO DI UN FABBRICATO DI MAGGIORE CONSISTENZA SENZA ASCENSORE CENSITO AL N.C.E.U. DELLO STESSO COMUNE COME DI SEGUITO DESCRITTO:**

FG.	PART.LLA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CAT.	RENDITA
123	24 sub 12	A/3	3	2,5 vani	44 mq	129,11 €

Spettano inoltre all'unità immobiliare i proporzionali diritti sul bene comune non censibile, costituito dal *vano scala* censito catastalmente al Foglio 23 Part.IIa 24 sub 9.

## **2) SOMMARIA ELENCAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI**

**IL COMPENDIO PIGNORATO, COSTITUITO DA UN APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE SITO AL PIANO SECONDO DI UN FABBRICATO DI MAGGIORE CONSISTENZA,** è situato a Perugia Loc. Ponte Pattoli (PG) in Via Marta n. 12 (Coordinate Geografiche 43.171910, 12.426197) dentro il borgo storico di Ponte Pattoli ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Perugia al Foglio 123 Particella 24 sub 12.



Si accede al fabbricato da Via Marta, l'unità immobiliare si trova al secondo piano ed è  
\_\_\_\_\_ ggiorno con angola cottura, camera matrimoniale e bagno.

Confini: Il fabbricato confina a sud con Via Marta; l'unità immobiliare pignorata confina a nord con le scale comuni e [REDACTED]

Caratteristiche di zona: l'immobile è situato dentro il borgo storico di Ponte Pattoli, un piccolo parcheggio pubblico è situato a poche decine di metri dall'unità immobiliare pignorata; la zona presenta pochi servizi pubblici o di tipo commerciale.

Principali collegamenti pubblici: stazione degli autobus a circa 1 km, stazione ferroviaria a circa 30 km e Aeroporto Internazionale dell'Umbria a circa 15 km.

***Tutti i beni pignorati sopra descritti sono identificabili nell'estratto di mappa e nelle planimetrie catastali (ALLEGATO 4), nella documentazione fotografica (ALLEGATO 5) e nel rilievo planimetrico quotato con punti di presa fotografici (ALLEGATO 6).***

### **3) VERIFICA TITOLI DI PROPRIETA', EVENTUALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' O ALTRI DIRITTI PARZIALI**

***IL COMPENDIO PIGNORATO, COSTITUITO DA UN APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE SITO AL PIANO SECONDO DI UN FABBRICATO DI MAGGIORE CONSISTENZA*** è situato a Perugia Loc. Ponte Pattoli (PG) in Via Marta n. 12 (Coordinate Geografiche 43.171910, 12.426197) e risulta di proprietà [REDACTED]  
[REDACTED] in forza di atto di acquisto a rogito [REDACTED] di Perugia del 12/09/2002 Rep. 9661 Raccolta 4169 registrato e trascritto a Perugia il 15/09/2005 Registro Particolare 17657 Registro Generale 8479 (**ALLEGATO 8**).

### **4) STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEI BENI**

***L'APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE*** al momento del sopralluogo risultava occupato dal Sig. Civicchioni Paolo; da accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate risulta



un contratto di comodato

non opponibile alla procedura (**ALLEGATO 9**).

**5) FORMALITA', VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A CARICO  
L'ACQUIRENTE E QUELLI DA CANCELLARE E NON OPPONIBILI  
ALL'ACQUIRENTE**

La sottoscritta ha eseguito le ispezioni presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05/08/2025 in base ai dati catastali degli immobili pignorati, pertanto è stato accertato che a tutto il giorno **05/08/2025** risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni (**ALLEGATO 7**):

**Foglio 123 P.IIa 24 sub 12**

***Iscrizioni al 05/08/2025***

- R.P. 4439 R.G. 25268 del 25/07/2005– ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI;
- R.P. 7572 R.G. 30466 del 15/09/2005 – Rep. 9662/4170 del 12/09/2005 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato;

***Trascrizioni al 05/08/2025***

- R.P. 17657 R.G. 30465 del 15/09/2005 – Rep. 9661/4169 del 12/09/2005 atto tra vivi - compravendita;
- R.P. 6314 R.G. 8515 del 27/03/2025– Rep. 569 del 24/03/2025 atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili;

Tutte le formalità pregiudizievoli sopra riportate verranno cancellate con il decreto di trasferimento.

**6) EVENTUALI SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE,  
STRAORDINARIE E CONDOMINIALI**

I beni pignorati non fanno parte di un condominio e pertanto non ci sono spese condominiali per l'unità immobiliare in questione.





L'unità immobiliare pignorata risulta conforme ai precedenti edilizi sopra riportati e alle planimetrie catastali, è inoltre in possesso del certificato di agibilità n. 365 del 27/10/2005.

Copia dei precedenti edilizi e dell'agibilità è riportata all'**ALLEGATO 10**.

### **9) FORMAZIONE DEI LOTTI**

Dopo aver esaminato la consistenza e le caratteristiche dei beni colpiti dal pignoramento, la sottoscritta CTU ritiene opportuno proporre la vendita in un unico lotto e precisamente:

**LOTTO n. 1:** Comune di Perugia (PG) – Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 spettanti a [REDACTED] su APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE SITO A PERUGIA (PG) IN VIA MARTA N. 12 (LOC. PONTE PATTOLI) AL SECONDO PIANO DI UN FABBRICATO DI MAGGIORE CONSISTENZA SENZA ASCENSORE, l'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Perugia al Foglio 123 Particella 24 sub 12

### **10) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

**LOTTO N. 1:** Il compendio in vendita è sito a Perugia in Via Marta n. 12 all'interno del centro storico di Ponte Pattoli (Coordinate Geografiche 43.171910, 12.426197) ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Perugia al Foglio 123 Particella 24 sub 12.

Il fabbricato, oggetto di ristrutturazione complessiva nel 2004, risulta privo di ascensore, le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate.

**L'UNITÀ IMMOBILIARE** in vendita è situata al secondo piano e si articola in ingresso, zona giorno con angolo cottura, un bagno e una camera matrimoniale. I pavimenti sono in gres porcellanato e i bagni presentano pavimenti e rivestimenti in ceramica di buona qualità. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e scuri interni, il portone è blindato.



I termosifoni sono in alluminio, la caldaia alimentata a gas di rete è situata nell'angolo cottura. L'unità immobiliare presenta un discreto stato di conservazione, gli infissi in legno richiedono un intervento di manutenzione.

***Il tutto è meglio identificabile nell'estratto di mappa, nelle planimetrie catastali (ALLEGATO 4), nella documentazione fotografica (ALLEGATO 5) e nella planimetria quotata con punti di presa fotografici (ALLEGATO 6).***

Di seguito si riportano le superfici nette dei locali con i relativi coefficienti di ponderazione per la determinazione della superficie commerciale (Superficie Esterna Lorda); le superficie sono espresse in mq e sono state rilevate a seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo.

**COMUNE DI PERUGIA Foglio 123 P.IIa 24 sub 12**

PIANO	AMBIENTE	SUP. NETTA	MANUTEN.
PIANO SECONDO	SOGGIORNO/PRANZO	19,55	BUONA
PIANO SECONDO	CAMERA	9,83	BUONA
PIANO SECONDO	BAGNO	7,03	BUONA
	<b>SUB TOTALE</b>	<b>36,41</b>	
	<b>SUPERFICIE ESTERNA LORDA</b>	<b>44,12</b>	

Il tutto è meglio identificabile nell'estratto di mappa, nelle planimetrie catastali (ALLEGATO 4), nella documentazione fotografica (ALLEGATO 5) e nella planimetria quotata con punti di presa fotografici (ALLEGATO 6).

**11) SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE**

I beni pignorati non fanno parte di un condominio e pertanto non ci sono spese condominiali per l'unità immobiliare in questione.

**12) CRITERI DI STIMA E VALORE DEI BENI PIGNORATI**

**Criteri di stima**

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la



promuove, in relazione al complesso di rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente **RAPPORTO DI VALUTAZIONE** è finalizzato alla determinazione del “più probabile valore in libero mercato” e del “più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata” nell’ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti fra l’ipotetica vendita dell’immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

### **Basi del valore**

Il più probabile **valore di mercato secondo gli standard internazionali** (IVS 2007 - IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

*“Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.*

**Secondo le Linee Guida ABI** per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione OS/2011 R.1.2) il **valore di mercato** viene così definito:

*“L’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.*

Il valore di **vendita forzata secondo gli standard internazionali** (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:



*"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato".*

Il **valore di vendita forzata secondo le Linee guida ABI** per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione OS/2011 - Appendice A.1.5.I) viene così definito: *"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."*

### **Metodo M.C.A. (Market Comparison Approach)**

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato dei beni pignorati è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato **M.C.A. (Market Comparison Approach)** che fa parte delle stime pluri-parametriche in base agli I.V.S. (International Valuation Standard).

Il procedimento per M.C.A. si fonda sul principio elementare che il prezzo del bene da stimare sarà fissato dal mercato degli immobili nello stesso modo con cui il mercato medesimo ha fissato il valore degli immobili di cui si conosce il prezzo. Per la legge di Jevons, se due immobili presentano le stesse caratteristiche di formazione del valore sia dal punto di vista qualitativo che quantitativo il prezzo fissato dal mercato sarà il medesimo.

Il metodo M.C.A. utilizzato consente di trovare il valore che si ricerca mettendo a confronto il bene che è oggetto di stima ad altri beni che verranno chiamati "COMPARABILI", simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e appartenenti allo stesso segmento di mercato, che sono stati oggetto di recenti compravendite di cui si conosce il prezzo attraverso l'acquisizione di atto di compravendita con allegate planimetrie. È un metodo logico che mette a comparazione le varie caratteristiche



tecnico-economiche degli immobili che sono presi a confronto. Viene utilizzato come base del confronto tra i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo del valore della caratteristica presa in considerazione.

### **Valore di mercato attribuito**

***Si ritiene che la destinazione attuale del bene pignorato, considerata la localizzazione e la tipologia degli stessi sia la più naturale economicamente e la più ordinaria.***

***Per poter utilizzare il metodo M.C.A. sono stati ricercati e reperiti beni simili che chiamerò **COMPARABILI**, identificati per tipologia edilizia e costruttiva dei quali conosciamo il prezzo di mercato, comparabili che verranno messi a confronto con il bene oggetto di stima chiamato **SUBJECT (Lotto di vendita)**.***

**Tali comparabili sono stati verificati, valutati e ritenuti affidabili: in particolare ho utilizzato **TRE COMPARABILI** situati nello stesso quartiere in cui si trova il bene pignorato ed in particolare nello stesso foglio catastale, compravenduti negli ultimi due anni.**

Specifico di seguito i termini che verranno utilizzati:

- con “**prezzo marginale**” viene indicato il “*prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a seconda del caso proposto con una formula matematica appropriata*”;
- Con “**superficie esterna lorda SEL**” viene indicata “*l’area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,5 dal pavimento*”; la SEL è data dalla somma della superficie utile netta interna calpestabile (100%), dalla superficie occupata dalle pareti divisorie interne e perimetrali esterne (100%) fino ad un massimo di 30 cm e dalle superfici delle pareti perimetrali confinanti (50%), viene anche definita **Superficie Convenzionale Vendibile** secondo la Norma ex UNI 10750:2005;



- Con “**rapporto mercantile**” viene indicato “il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale, viene anche chiamato coefficiente di ponderazione;

Il concetto base dell’MCA è quello di effettuare degli aggiustamenti sistematici al fine di eliminare le differenze tra i comparabili ed il bene oggetto di stima, in pratica se il bene comparabile ha una superficie maggiore a quello oggetto di stima gli andrò a sottrarre un valore pari alla differenza tra la superficie del bene oggetto di stima e il comparabile, analogo ragionamento si effettuerà per le superfici secondarie e per tutte le altre caratteristiche prese in esame. Il risultato finale sarà quello di avere due o più valori del subject (bene oggetto di stima) e non più dei comparabili, la media dei valori così trovati costituirà il valore che andrò ad attribuire al Lotto dopo aver verificato che la discordanza tra i valori trovati non sia superiore al 10%.

Come stabilito dagli IVS per la determinazione del valore di mercato del mio SUBJECT (LOTTO DI VENDITA) applicando il Market Comparison Approach ho preso in esame le seguenti **caratteristiche quantitative e qualitative**: prezzo totale, data di vendita, superficie principale, superfici secondarie (terrazzi, garage, cantina etc.), numero di servizi igienici, livello di piano, stato di manutenzione, tipologia edilizia ed epoca di costruzione.

## LOTTO n. 1:

### VALUTAZIONE IMMOBILIARE

REDATTA APPLICANDO IL

### **MARKET COMPARISON APPROCH (IVS)**

Esamino di seguito le varie caratteristiche del lotto in vendita (subject) e dei beni comparabili con cui raffrontarlo.

Per le caratteristiche dettagliate dei COMPARABILI (planimetrie catastali, foto etc.) rimando all’**ALLEGATO 11**, per quelle del SUBJECT (compendio pignorato) rimando all’**ALLEGATO 6**.



Qui di seguito riporto una sintesi dei calcoli effettuati per la determinazione del valore di mercato del lotto in vendita.

### TABELLA DATI LOTTO 1

PREZZO E CARATTERISTICHE	SUBJECT	COMPARABILI		
	LOTTO 1	A	B	C
	VIA MARTA N. 12	VIA MARTA N. 23	VIA MARTA N. 48	VIA ANTONIA N. 6
PREZZO	???	€ 115.000,00	€ 100.000,00	€ 47.000,00
DATA (QUANTI MESI FA)	0	6	17	12
SUPERFICIE PRINCIPALE (SEL)	44,12	98,60	96,54	57,26
SUPERFICIE TERRAZZI	0,00	12,04	0,00	5,74
SUPERFICIE CANTINE	0,00	48,94	22,21	0,00
SUPERFICIE GARAGE	0,00	11,36	0,00	0,00
N. SERVIZI IGIENICI	1	2	2	1
LIVELLO DI PIANO SENZA ASCENSORE	2	T-1-2	1	3
LIVELLO DI PIANO CON ASCENSORE	/	/	/	/
STATO DI MANUTENZIONE	2	2	2	1

### RAPPORTI MERCANTILI LOTTO 1

- **Saggio annuo di rivalutazione del prezzo: 0,00 %** (I prezzi degli immobili per la zona in esame ricavati dai valori della *Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI)* pubblicato dall'Agenzia delle Entrate e dal *Listino dei prezzi degli immobili* pubblicato dalla Camera di Commercio di Perugia (Borsa Immobiliare dell'Umbria) indicano un'assenza di variazione dei prezzi delle compravendite negli ultimi due anni;
- **Rapporto mercantile Terrazzi: 0,25**
- **Rapporto mercantile Fondi/Cantine: 0,35**
- **Rapporto mercantile Garage: 0,50**
- **Servizi Igienici:  $C_{serv} = C \times (1-t/n)$**  (dove C=costo a nuovo di un bagno; t= vetustà; n: vita media di un bagno: C= 9'000,00 €, t= 20 anni, n= 30 anni);



- **Livello di piano: saggio 4% senza ascensore** (il variare del piano incide parzialmente sul valore dell'immobile) e **2% con ascensore**;
- **Stato di manutenzione: 3 livelli (1: minimo; 2: medio; 3: massimo)** ogni passaggio di livello vale 15.000,00 €;

### ANALISI PREZZI MARGINALI LOTTO 1

UBICAZIONE	COMPARABILE A VIA MARTA N. 23	COMPARABILE B VIA MARTA N. 48	COMPARABILE C VIA ANTONIA N. 6
<b>PREZZO TOTALE</b>	€ 115.000,00	€ 100.000,00	€ 47.000,00
<b>SUPERFICIE COMPARATA CON I RAPPORTI MERCANTILI</b>	124,419	104,3135	58,6950
<b>CALCOLO PREZZO MARGINALE SUP. PRINC. PREZZO TOTALE/SUP. TOTALE COMPARATA</b>	<b>€ 924,30</b>	<b>€ 958,65</b>	<b>€ 800,75</b>
<b>PREZZO MARGINALE SUPERFICIE PRINCIPALE VALORE MINIMO DI QUELLI CALCOLATI SOPRA</b>	€ 800,75	€ 800,75	€ 800,75
<b>PREZZO MARGINALE TERRAZZI: 0,25</b> PREZZO MIN SUP. PRINC. x RAPP. MERCANTILE	€ 200,19	€ 200,19	€ 200,19
<b>PREZZO MARGINALE FONDI/CANTINE: 0,35</b> PREZZO MIN SUP. PRINC. x RAPP. MERCANTILE	€ 280,26	€ 280,26	€ 280,26
<b>PREZZO MARGINALE GARAGE: 0,50</b> PREZZO MIN SUP. PRINC. x RAPP. MERCANTILE	€ 400,37	€ 400,37	€ 400,37
<b>PREZZO MARGINALE SERVIZI IGIENICI:</b> PREZZO A NUOVO x (1-(VETUSTA/VITA))	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00
<b>PREZZO MARGINALE LIVELLO DI PIANO: 4% SENZA ASCENSORE</b>	-€ 4.600,00	-€ 4.000,00	-€ 1880,00
<b>PREZZO MARGINALE STATO DI MANUTENZIONE: VALORE NECESSARIO PER PASSARE AL LIV. SUCC.</b>	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00

### TABELLA DI VALUTAZIONE e INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO 1 (SUBJECT)

PREZZO E CARATTERISTICHE	COMPARABILI		
	A	B	C
PREZZO	€ 115.000,00	€ 100.000,00	€ 47.000,00
PREZZO MARGINALE DATA	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SUPERFICIE PRINCIPALE	- € 43.624,84	- € 41.975,30	- € 10.521,85
SUPERFICIE CORTE ESCLUSIVA	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SUPERFICIE TERRAZZI	- € 2.410,26	€ 0,00	- € 1.149,08
SUPERFICIE FONDI/CANTINE	- € 13.716,04	- € 6.224,63	€ 0,00
SUPERFICIE GARAGE/BOX AUTO	- € 4.548,26	€ 0,00	€ 0,00
SERVIZI IGIENICI	- € 3000,00	- € 3000,00	€ 0,00
LIVELLO DI PIANO SENZA ASCENSORE	€ 0,00	€ 0,00	- € 3.760,00
STATO DI MANUTENZIONE	€ 0,00	€ 0,00	€ 15.000,00
<b>PREZZI CORRETTI RISPETTO AL SUBJECT</b>	<b>€ 47.700,60</b>	<b>€ 48.800,08</b>	<b>€ 46.569,07</b>



**VALORE MEDIO DEL LOTTO 1 CON M.C.A. € 47.689,92**

**DIVERGENZA 4,79%**

Il valore della divergenza pari a circa il 5% ci dimostra che i valori calcolati e parametrati dei comparabili sono fra loro omogenei e quindi presumibilmente corretti.

Al fine di verificare il valore appena ottenuto, possiamo applicare i valori indicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) che per la zona d5/periferica indicano tra 700,00 € e 940,00 € il prezzo di mercato medio per le abitazioni civili. Applicando il valore massimo in quanto l'immobile è stato ristrutturato completamente nel 2004-2005 abbiamo:

$$44,12 \text{ mq} \times 940,00 \text{ €/mq} = 41.472,80 \text{ €}$$

Il valore ottenuto è congruo con quello stimato applicando il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

### **LOTTO 1: VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO**

Applicando il Market Comparison Approach per la stima del valore di mercato dei beni pignorati, in base all'identificazione catastale, alla consistenza dei beni pignorati, alle caratteristiche strutturali e tipologiche, allo stato d'uso e di manutenzione, all'epoca di costruzione, alle potenzialità commerciali dell'immobile e al diritto in vendita si ritiene ragionevole stimare il valore di mercato del LOTTO 1 in **€ 47.689,92**.

<b>ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA</b>	<b>€</b>
Valore di mercato del LOTTO 1 applicando il market comparison approach	€ 47.689,92
<b>Riduzione del 10%</b> dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria, all'assenza di garanzia da vizi e difetti, alla differenza di applicazione degli oneri tributari su base reale e non su base catastale e al ripristino delle cantine	-€ 4.768,99
	<hr/>
	<b>€ 42.920,93</b>



## **LOTTO 1: PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE**

In relazione al valore di mercato sopra attribuito utilizzando il Market Comparison Approach (€ 47.689,92) e alle detrazioni da applicare conseguenti all'immediatezza della vendita giudiziaria, all'assenza di garanzia da vizi e difetti, alla differente applicazione degli oneri tributari si ritiene corretto stabilire in **€ 42.920,93** arrotondati a **43'000,00 €** (quarantatremilaeuro/00) il prezzo a base d'asta dell'immobile.

### **13) VALUTAZIONE EVENTUALI QUOTE INDIVISE, DIVISIBILITA' DEI BENI**

Nel caso in oggetto non ci sono quote indivise in quanto viene venduta la piena proprietà.

La divisibilità non viene considerata in quanto non attuabile logisticamente e strutturalmente ai beni oggetto di stima.

La sottoscritta CTU ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata, rassegna la propria relazione peritale composta da n. 17 pagine (1 facciata) dattiloscritte con mezzi informatici oltre allegati.

Corciano, 01/10/2025

Il Perito      *Arch. Monica Salvatelli*



# ELENCO ALLEGATI RG.ES 55/2025

- ALLEGATO 1:** NOMINA DI ESPERTO DA PARTE DEL GIUDICE ISTRUTTORE;
- ALLEGATO 2:** LETTERA PER L'INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI;
- ALLEGATO 3:** VISURE CATASTALI STORICHE;
- ALLEGATO 4:** ESTRATTO DI MAPPA E PLANIMETRIE CATASTALI;
- ALLEGATO 5:** DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- ALLEGATO 6:** RILIEVO PLANIMETRICO QUOTATO CON PUNTI DI PRESA FOTOGRAFICI;
- ALLEGATO 7:** ISPEZIONE IPOTECARIA DEI BENI PIGNORATI;
- ALLEGATO 8:** COPIA ATTO DI PROVENIENZA;
- ALLEGATO 9:** COPIA CONTRATTO DI COMODATO D'USO;
- ALLEGATO 10:** PRECEDENTI EDILIZI;
- ALLEGATO 11:** COMPARABILI UTILIZZATI PER STIMA SECONDO GLI IVS (MCA);

