

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella Esecuzione Immobiliare n. 167/2024 Reg.Es.

promossa da:

████████████████████

████████████████████

contro

████████████████████

████████████████████

contumaci

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni

Dott.ssa SARA FIORONI,

lo scrivente Dott. Daniele Polverini, agronomo libero professionista con studio in Perugia, Corso Cavour 20, nominato CTU nell'es. Imm. in oggetto, accettava l'incarico in data 1/8/2024 dovendo pertanto rispondere al seguente quesito:

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



1) all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39), acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

2) ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante l'indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, del contesto in cui essi si trovano, delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini, e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

3) a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;



4) ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

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

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

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

8) alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, ad indicare l'eventuale sanabilità



ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 e i relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;

9) ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10) a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "identificazione dei beni oggetto della stima"; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali;

11) accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizione di regolarità (o meno) amministrativa e di stato di libero o meno esponendo altresì analiticamente gli



adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistica-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

12) a valutare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura;

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

14) ad inviare, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore,



ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail, e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;

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

16) a riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

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

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

OPERAZIONI PERITALI

Iniziava così le operazioni peritali con lo studio del fascicolo verificando la natura e destinazione dei beni, la documentazione tecnica, il tutto previa comunicazione via lettera Racc. all'esecutato ed alle Parti in data 27/8/2024, inviata il giorno 28 agosto, nella quale si fissava anche il primo sopralluogo dell'immobile (*All. n. 1: lettera raccomandata e via e-mail 27/8/2024*).

Il giorno 10 settembre 2024, avveniva, come previsto, il primo sopralluogo concordato con l'IVG, incaricato della Custodia Giudiziaria ed alla presenza degli esecutati che consentivano il sopralluogo degli immobili pignorati.



Venivano rilevate le caratteristiche e consistenze dei beni rappresentati da immobili abitativi e loro pertinenze in Ponte San Giovanni Perugia, anche con servizio fotografico illustrativo.

Infine,

- effettuata la richiesta di accesso atti presso il Comune di Perugia, per verificare l'esistenza di titoli abilitativi e conseguentemente la conformità edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati;
- acquisiti gli atti di provenienza degli immobili eseguiti;
- verificato l'attuale stato di occupazione;
- compiuti i necessari accertamenti di tipo tecnico estimativo;
- effettuato l'aggiornamento catastale ed ipotecario per la verifica dell'esistenza di ulteriori formalità pregiudizievoli a carico degli eseguiti;

lo scrivente riassume il lavoro svolto nella seguente:

RELAZIONE PERITALE

che si articola come qui di seguito:

- 1) ATTUALE PROPRIETÀ DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI, PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO;**
- 2) GRAVAMI PRESENTI E AGGIORNAMENTI IPOTECARI;**
- 3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI;**
- 4) DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI E LORO CONSISTENZA:**
 - 4.1) Immobile abitativo part.lla 518 sub 7;**



4.2) Immobile abitativo part.IIa 1281 sub 3;

5) VERIFICHE URBANISTICHE;

6) CRITERI, METODI E GIUDIZIO DI STIMA;

7) BANDO DI VENDITA;

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

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

Si riporta quanto contenuto certificato storico ventennale in atti redatto dal Notaio

Giulia Messina Vitrano , del distretto notarile di Palermo, del 28/6/2024:

- A [REDACTED], l'intera piena proprietà degli originari immobili Perugia foglio 273 part.IIa 518 sub 9 graffate foglio 273 part.IIa 1281, Perugia foglio 273 part. 1281 (dai quali derivano gli immobili oggetto di pignoramento) è pervenuta per atto di donazione accettata del 3/2/2003 **rep. 47006/13117** Notaio Crispolti Adriano sede Perugia (*All. n. 2: atto Crispolti rep. 47006*) trascritto il 12/2/2003 nn. 4853/3473 da potere di [REDACTED];
- A [REDACTED], l'intera piena proprietà bene personale degli immobili Perugia foglio 273 part. 518 sub 7 part.IIa 518 sub 6 è pervenuta per atto di divisione del 3/2/2003 **rep. 47005/13116** notaio Crispolti Adriano sede Perugia (*All. n. 3: atto Crispolti rep. 47005*) trascritto il 12/2/2003 nn.



4852/3472 da comproprietà con [REDACTED]

[REDACTED];

- A [REDACTED], la quota pari a 60/100 di piena proprietà bene personale, [REDACTED], la quota pari a 40/100 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili Perugia foglio 273 part.lla 518 sub 7, part. 518 sub 6 è pervenuta per atto di donazione accettata del 3/2/2003 rep. 47005/13116 notaio Crispolti Adriano sede Perugia trascritto il 12/2/2003 nn. 4851/3471 da potere [REDACTED] a;

2) GRAVAMI PRESENTI E AGGIORNAMENTI IPOTECARI:

Nel ventennio preso in esame fino a tutto il 28/6/2024 gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE nn. 11228/2975 del 2/4/2007 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 30/3/2007 rep. 51950/15977 notaio Crispolti Adriano sede Perugia a favore di [REDACTED], sede Bologna contro [REDACTED], capitale 158.920, toale 317.840,00, durata 30 anni. Grava su Perugia, foglio 273 part.lla 518/7, part.lla 518/6, foglio 273 part.lla 518/14 graffate foglio 273 part.lla 1281/4, Perugia foglio 273 1281/2;

ISCRIZIONE nn. 20344/3125 del 29/9/2015 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo 28/9/2015 rep. 57943/19065 notaio Crispolti



Adriano sede Perugia a favore di [REDACTED] con sede in Roma, contro [REDACTED], capitale 80.000,00 €, totale €120.000,00, durata 25 anni. Grava su Perugia, foglio 273 part.lla 518/7, part.lla 518/6, foglio 273 part.lla 518/14 graffate foglio 273 part.lla 1281/4, Perugia foglio 273 1281/2;

TRASCRIZIONE nn. 18397/13665 del 28/6/2024 nascente da verbale pignoramento immobili del 31/5/2024 rep. 1094 emesso da ufficiale giudiziario corte d'appello di Perugia sede Perugia a favore di [REDACTED] [REDACTED], contro [REDACTED]. Grava su Perugia, foglio 273 part.lla 518/7, part.lla 518/6, foglio 273 part.lla 518/14 graffate foglio 273 part.lla 1281/4, Perugia foglio 273 1281/2;

A tutto il 18/4/2025 non si evidenziano ulteriori formalità pregiudizievoli a carico degli esecutati ed a carico degli immobili oggetto della presente relazione.

A completamento si faccia riferimento all'aggiornamento prodotto (**All. n. 3: aggiornamento ipotecario a tutto il 18/4/2025**).

3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:

Gli immobili pignorati sono rappresentati da fabbricati abitativi su più livelli, in aderenza ed edificati in epoche successive, ubicati in comune di Perugia fraz. Ponte S. Giovanni via della spiga ed identificate al CF dello stesso Comune come segue:



- **Foglio 273 part.IIa 518 sub 6, zona cens. 2, cat. c/6 di classe 4°, cons. cat. 39 mq, Rendita € 50,35;**
- **Foglio 273 part.IIa 518 sub 7, zona cens. 2, cat. A/3 di classe 3°, Rendita € 335,70**

Il tutto catastalmente intestato a [REDACTED],
proprietario dell'intero, regime bene personale.

Pertanto, i diritti di proprietà indicati in visura di tutti gli immobili coincidono con quelli effettivi di proprietà.

- **Foglio 273 part.IIa 518 sub 14 graffata alla part.IIa 1281 sub 4, zona cens. 2, cat. A/2 di classe 5°, consistenza 4,5 vani, rendita € 348,61;**
- **Foglio 273 part.IIa 1281 sub 2, zona cens. 2, cat. c/6 di classe 4°, cons. mq 41, Rendita € 52,94;**

Il tutto catastalmente intestato a [REDACTED],
proprietario dell'intero.

A completamento descrittivo si faccia riferimento alle visure catastali, ed all'estratto planimetrico catastale (*All. n. 5 : visure catastali, elaborato planimetrico e vax ai terreni*).

4) DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI E LORO CONSISTENZA:

Gli immobili oggetto di stima sono rappresentati da due unità immobiliari a destinazione abitativa con relative pertinenze coperte e scoperte, ubicate a Ponte San



Giovanni, Perugia, in via della Spiga, una strada leggermente defilata rispetto al centro della popolosa frazione del capoluogo umbro.

L'accesso al complesso edilizio, costituito da complessivamente tre unità abitative delle quali, come già specificato, solo due oggetto della presente esecuzione immobiliare, avviene tramite un cancello metallico carrabile e pedonale che si affaccia su via della spiga (foto 1-2). Le pertinenze scoperte sono rappresentate dalle aree comuni di cui alla part.lla 518/11 (comune a tutti i sub delle part.lle 518 e 1281), lastricata in porfido; part.lla 1282 (comune ai sub 6 e 7, 14 della part.lla 518) lastricata in battuto di cemento e la part.lla 1281/1 comune ai sub (6,7,14 della part..la 518) in parte adibita ad orto e giardino, sulla quale sono stati edificati modesti manufatti, tra i quali delle piccole rimesse attrezzi in lamiera pressopiegata e legno, ed un gazebo sempre in legno. Di detti manufatti non sono stati rintracciati i titoli abilitativi per la loro edificazione e sono peraltro posti a distanza inferiore a quella di legge dal confine. Pertanto, sono stati considerati dallo scrivente come non assentiti urbanisticamente e quindi da rimuovere, stante anche il loro valore intrinseco trascurabile.

Si precisa che la part.lla 1283, indicata nell'elaborato planimetrico, è in proprietà esclusiva agli aventi causa della part.lla 518 sub 3 e 8 (non oggetto della presente relazione).

Le pertinenze coperte sono invece rappresentate da un garage ed un fondo, relativi all'immobile abitativo di cui alla part.lla 518/7 e un doppio garage con ripostiglio di cui all'immobile abitativo alla part.lla 1281 sub 3 (foto 3 e 4).



4.1) Immobile abitativo part.IIa 518 sub 7 (foto dalla 5 alla 20):

trattasi di un appartamento posto in un edificio di maggior consistenza, in aderenza ad altri, edificato alla fine degli anni '60 del 1900, come si evince dalle provenienze edilizie acquisite. L'edificio esistente è composto da due corpi di fabbrica uno con pianta pressoché quadrata, mentre l'altro ortogonale a forma rettangolare si sviluppa sul reto; la copertura a capanna, murature miste intonacate con cortina di mattoncini in laterizio.

Le porzioni abitative sono rappresentate da un appartamento indicato al piano primo quantunque in realtà debba considerarsi al piano rialzato. E' infatti necessario salire pochi gradini posti al di sotto di un piccolo portico per accedervi. Internamente è suddiviso in ingresso-corridoio, cucina con tinello oggi destinati a salottino-disimpegno, ampio vano di soggiorno, dotato di terrazzo, dove oggi è collocato un angolo cottura ed un focolare. Dal corridoio si accede anche al bagno ed alle tre camere da letto. Si segnala che il soggiorno con angolo cottura è posto ad un livello leggermente più alto del resto dell'appartamento ed è quindi necessario salire alcuni gradini per accedervi.

Il tutto presenta finiture assai datate risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato con pavimenti e rivestimenti di ceramiche colorate anni '70 del 900, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in legno con vetri singoli e tapparelle avvolgibili, impianto di riscaldamento a gas con caldaia interna con elementi radianti in ferro, unico ampio bagno dotato di finestra accessoriato con vasca con rivestimenti in ceramica. Pareti intonacate.



Al piano terra, in realtà ad un livello seminterrato è presente un ripostiglio (sub 7 piano terra) con accesso dal retro della part.lla 518/11.

E' altresì presente un ampio garage (part.lla 518 sub 6) dotato di due porte carrabili basculanti e finestrato con porta in ferro e vetro che accede al retro dell'edificio

A completamento descrittivo si faccia riferimento alla planimetria interna catastale (*All. n. 6: planimetria catastale 518 sub 7 e sub 6*).

4.2) Immobile abitativo part.lla 518 sub 14-1281 sub4 8 fot dalla 21 alla 35):

La presente unità immobiliare è stata edificata come ampliamento e sopraelevazione dell'edificio più vecchio, nei primi anni 2000. E' rappresentata da un appartamento al piano primo sottotetto, raggiungibile a mezzo di una scala interna con accesso dalla corte comune. Internamente è suddiviso in salone con angolo cottura, dotato di due terrazzi, disimpegno con bagno e due camere da letto. L'intero appartamento presenta la copertura a doppio spiovente con struttura in legno lamellare e tavolato a vista così come le capriate.

Rivestimenti in gres in tutti gli ambienti; ampio bagno finestrato accessoriato con doccia. Infissi esterni in legno con vetrocamera, infissi interni in legno tamburato.

Pareti intonacate, il tutto in buono stato di manutenzione e conservazione.

Al piano terra è presente il garage (part.lla 1281 sub 2), con doppio posto auto ed un ripostiglio-lavanderia sottoscala ove trova alloggiamento la caldaia a gas. Il garage è dotato di porte in ferro basculanti

A completamento descrittivo si faccia riferimento alla planimetria interna catastale (*All. n. 7: planimetria catastale 1281 sub 3 e sub 2*).



Al momento del sopralluogo tutti gli immobili erano occupati dagli Esecutati e dalle loro famiglie.

La **consistenza commerciale** delle porzioni edificate oggetto del presente elaborato è stata calcolata conformemente alla metodologia adottata dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria.

Il computo delle superfici è stato quindi effettuato considerando il 100% delle superfici calpestabili; il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm. Il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Le superfici di balconi e terrazze sono state ponderate al 25% della sup. calpestabile. La consistenza dei fondi è stata ponderata tra il 40 ed il 50% della superficie e così via. Relativamente alla consistenza commerciale delle superficie scoperte essa è stata ricompresa nell'edificato.

La suddivisione e consistenza degli spazi risulta, in definitiva, dalle seguenti *tabella 1* e *2* nelle quali vengono riepilogate le consistenze commerciali, calcolate come in premessa. Le misurazioni sono state effettuate sia direttamente che sulla base delle planimetrie disponibili:



tabella 1

CONSISTENZA COMMERCIALE immobili Via della Spiga-Ponte san Giovanni (LOTTO 1)

id. catastale	livello	destinazione	sup. calpestabile (mq)	sup. murature (mq)	coeff. ponderazione (%)	sup. ponderata (mq)	sup. commerciale (mq)
part. 518/7	1P	scale	2,00	18,50	25,00%	0,50	
		ingresso	7,00		100,00%	7,00	
		bagno	7,47		100,00%	7,47	
		cucina	12,77		100,00%	12,77	
		camera 1	12,32		100,00%	12,32	
		camera 2	17,42		100,00%	17,42	
		camera 3	15,88		100,00%	15,88	
		soggiorno-cucina	27,43		100,00%	27,43	
		terrazzo	4,00		25,00%	1,00	
	PT	ripostiglio-fondo	9,00		40,00%	3,60	
part. 518/6	PT	garage	41,00		50,00%	20,50	144,39

TOTALE (MQ)

144,39

tabella 2

CONSISTENZA COMMERCIALE immobili Via della Spiga-Ponte san Giovanni (LOTTO 2)

id. catastale	livello	destinazione	sup. calpestabile (mq)	sup. murature (mq)	coeff. ponderazione (%)	sup. ponderata (mq)	sup. commerciale (mq)
part. 518/14-1281/4	1P	scale	6,16	16,00	100,00%	6,16	
		pranzo soggiorno	38,37		100,00%	38,37	
		disimpegno	5,00		100,00%	5,00	
		bagno	5,86		100,00%	5,86	
		camera 1	14,50		100,00%	14,50	
		camera 2	12,81		100,00%	12,81	
		terrazzo 1	4,90		25,00%	1,23	
		terrazzo 2	5,18		25,00%	1,30	
		terrazzo 3	3,33		25,00%	0,83	
part. 1281/2	PT	ripostiglio sottoscala	3,51		40,00%	1,40	121,55
		garage	36,18		50,00%	18,09	

TOTALE (MQ)

121,55

In definitiva, la **consistenza commerciale** dell'immobile in proprietà a [REDACTED] è di circa mq 114,39; l'immobile in proprietà a [REDACTED] ha invece una consistenza commerciale di mq 121,55 mq circa.



5) VERIFICHE URBANISTICHE:

il fabbricato oggetto di stima è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi riportati nell'all. n. 8 (*All. n. 8: precedenti edilizi*):

Licenza di costruire n. 145 del /6/1967, a nome di [REDACTED], ed avente per oggetto “costruire un edificio di abitazione di n. 2 piani compreso il piano terreno in loc. ponte S. Giovanni”.

Licenza di costruire n. 119 del 27/2/1969 a nome di [REDACTED], avente per oggetto “apportare alcune varianti al progetto relative ad una costruzione di un edificio di abitazione a Ponte San Giovanni di cui alla licenza prot. 11625 del 28/6/67”, e successiva variante al progetto approvato **n. 659 del 1974**.

Concessione a costruire n. 2910 del 1990 a nome di [REDACTED], avente per oggetto “realizzazione garage mediante ampliamento edificio esistente a Ponte San Giovanni.

Quanto all'immobile in proprietà a [REDACTED]:

C.E. n. 1607 del 28/8/2002 (prot. 11010) avente per oggetto “ampliamento edificio di civile abitazione in via della Spiga Ponte San Giovanni” a nome di [REDACTED]

[REDACTED]

C.E. n. 47 del 147172004 (prot. 213348) avente per oggetto “variante alla c.e. 1607 con diversa disposizione delle fondellature e modifica prospetti”.

Per tutti gli immobili oggetto di stima **non sono stati rintracciati certificati di agibilità o abitabilità**. In ogni caso lo stato e le caratteristiche degli immobili non



impedisce un sostanziale positivo giudizio di conformità ai progetti approvati eccetto che per una *difformità su uno dei prospetti dell'edificio* laddove una delle aperture indicata come finestra del garage alla part.lla 518 sub 6 è una porta finestra e non una finestra. Al fine di una sua regolarizzazione, pertanto, si segnala la necessità di una pratica edilizia in sanatoria con il relativo pagamento dell'oblazione, spese tecniche della pratica con rilievi etc., aggiornamento della planimetria catastale. Il tutto per un importo cautelativamente stimato in € 3.500,00.

Relativamente ai manufatti precari ed al gazebo in legno posti a ridosso del confine nord della corte comune di cui alla part.lla 1281/1 (descritti nel cap. 4), stante le loro caratteristiche intrinseche ed il fatto di non essere assentiti urbanisticamente ne fa ritenere giustificabile l'abbattimento ad un costo cautelativamente stimato in € 3.000,00, comprensivo del trasporto a rifiuto dei materiali di risulta.

6) CRITERI, METODI E GIUDIZIO DI STIMA:

In relazione alla tipologia dei beni oggetto di pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, diretto a valutare immobili da destinare ad una vendita giudiziaria, i beni verranno stimati utilizzando l'aspetto economico del **più probabile valore di mercato all'attualità**.

Per la formulazione del più probabile valore di mercato che scaturirebbe cioè da una eventuale libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla base della conoscenza del mercato degli immobili abitativi nel Comune di Perugia e frazioni periferiche, nonché della concreta possibilità di reperire prezzi di mercato realizzatisi in dette zone in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quelli in



oggetto, ha ritenuto opportuno adottare il **procedimento estimativo per confronto diretto**.

Tale procedimento si estrinseca attraverso le seguenti fasi:

- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzatisi nella zona per beni simili;
- esistenza di un parametro tecnico in comune, cioè di comparazione tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di un valore medio-ordinario scaturito dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzatisi recentemente;
- definizione delle aggiunte e detrazioni al valore medio-ordinario per portare i beni da stimare nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trova all'attualità.

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

- 1) rilevare, nella zona catastale scelta, lo stock di immobili comparabili con quello oggetto di stima;
- 2) rilevare tra gli immobili censiti, comparabili con quello oggetto di stima, quelli che hanno subito passaggi di proprietà in un periodo di riferimento di 24-30 mesi;
- 3) **consultazione dei relativi atti di compravendita** per conoscere il prezzo unitario spuntato. In particolare, è stata effettuata una indagine limitata alla fraz. di Ponte San Giovanni nella quale sono state reperite diverse compravendite nell'arco degli ultimi 24 mesi. In particolare, sono state ritenute significative e rappresentative del mercato della zona:



- atto Notaio Brufani del 23/4/2024 rep. 32893 relativo alla terza u.i. (edificata nel 1968) costituente il complesso in cui ricadono gli appartamenti oggetto di stima, vendita a circa € 900,00/mq;
- atto Notaio Ceccarani Giulia del 29/7/2024 rep. 4412 e relativo ad un appartamento edificato a metà anni '70 di circa mq 100 in via Fiorita e venduto a circa € 700,00/mq;
- atto Notaio Antonio Decimo del 10/12/2024 rep. 99910, in via della Spiga, edificato negli anni '90 e venduto a circa 600,00 €/mq (u.i. locata al momento della compravendita)

Quanto alla ricerca degli *asking prices*, hanno evidenziato una richiesta per via della spiga, in un moderno condominio edificato nel 2009 a circa 50 metri dagli immobili oggetto di stima, di € 1700,00/mq.

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

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

tra le **aggiunte**:



- piccolo condominio di sole tre unità abitative, recintato e dotato garage per tutti i proprietari;

Tra le **detrazioni (prevalenti)**:

- complesso edilizio architettonicamente ed esteticamente composito essendo stato edificato in 2 epoche diverse;
- modeste corti comuni;
- prossimità alla ferrovia;
- finiture estremamente datate e disposizione dell'appartamento non complanare in tutti i vani, per l'u.i. di cui alla part.lla 518;
- presenza di un solo bagno per ogni unità abitativa;
- assenza di ascensori e/o montascale;

Tutto ciò premesso si riporta la stima nelle seguenti tabella 3 e 4:

tabella 3

STIMA immobili Via della Spiga-Ponte san Giovanni (**LOTTO 1**)

id. catastale	livello	destinazione	sup. commerciale (mq)	valore unitario (€/mq)	valore totale (€)
part. 518/7	1P	scale	144,39	900,00	129.951,00
		ingresso			
		bagno			
		cucina			
		camera 1			
		camera 2			
		camera 3			
		soggiorno-cucina			
	terrazzo				
	PT	ripostiglio-fondo			
part. 518/6	PT	garage	144,39	900,00	129.951,00
TOTALE (€)					129.951,00



tabella 4

STIMA immobili Via della Spiga-Ponte san Giovanni (LOTTO 2)

id. catastale	livello	destinazione	sup. commerciale (mq)	valore unitario (€/mq)	valore totale (€)
part. 518/14-1281/4	1P	scale			
		pranzo soggiorno			
		disimpegno			
		bagno			
		camera 1			
		camera 2			
		terrazzo 1			
		terrazzo 2			
		terrazzo 3			
part. 1281/2	PT	ripostiglio sottoscala	121,55	1.400,00	170.165,10
		garage			
TOTALE (€)					170.165,10

E pertanto il valore di stima è risultato pari ad € 130.000,00 (arrotondati) per gli immobili attualmente in proprietà a ██████████; € 170.000,00 per gli immobili attualmente in proprietà a ██████████. Considerando le detrazioni per le difformità rilevate il valore degli immobili sarà rispettivamente di € 125.000,00 e € 168.500,00

7) BANDO DI VENDITA:

Tenuto conto delle caratteristiche dei beni oggetto di pignoramento (rappresentati da due appartamenti seppure disposti nel medesimo complesso abitativo) si ritiene di valorizzare gli immobili con una vendita separata in due lotti, comprendenti ciascuno i relativi accessori (garage, fondi etc.) ritenendoli complementari alle porzioni abitative e non meglio valorizzabili stante le caratteristiche del fabbricato condominiale:



LOTTO 1

Diritti di piena proprietà spettanti a [REDACTED]
[REDACTED] su immobile abitativo della fine degli
anni '60 del 1900, e sue pertinenze ed accessori ubicati in Perugia frazione Ponte
San Giovanni in via della Spiga, rappresentati da un appartamento al primo
piano di un fabbricato di maggiore consistenza con relativo garage e fondo-
rimessa al piano terra, il tutto catastalmente identificato al CF del Comune di
Perugia, Foglio 273 part.lla 518 sub 6, zona cens. 2, cat. C/6 di classe 4°, cons.
cat. 39 mq, Rendita € 50,35; Foglio 273 part.lla 518 sub 7, zona cens. 2, cat. A/3
di classe 3°, Rendita € 335,70; con relativi diritti sulle parti comuni meglio
specificate nel corpo della perizia; quanto all'appartamento internamente
suddiviso in ingresso-disimpegno, originaria cucina-tinello, soggiorno con
angolo cottura, due camere, bagno, complessivamente in discreto stato di
conservazione e manutenzione ma con finiture datate risalenti all'epoca di
costruzione dell'edificio, quanto al doppio garage al piano terra attrezzato a
lavanderia e fondo rimessa sul retro; difformità del prospetto dell'edificio per
apertura di una porta finestra al posto di una finestra nel garage al piano terra;
necessità di demolizione di modesti manufatti non assentiti urbanisticamente
insistenti sulle parti comuni, al momento occupato dall'Esecutato e dalla propria
famiglia, a confine con parti comuni e via della spiga, [REDACTED], s.a.
Valore 125.000,00



LOTTO 2

Diritti di piena proprietà spettanti a [REDACTED]
[REDACTED] su immobile abitativo edificato nei primi anni 2000, e sue pertinenze ed accessori ubicati in Perugia frazione Ponte San Giovanni in via della Spiga, rappresentati da un appartamento al primo piano di un fabbricato di maggiore consistenza con relativo garage con fondo sottoscala al piano terra, il tutto catastalmente identificato al CF del Comune di Perugia, Foglio 273 part.lla 518 sub 14 graffata alla part.lla 1281 sub 4, zona cens. 2, cat. A/2 di classe 5°, consistenza 4,5 vani, rendita € 348,61; Foglio 273 part.lla 1281 sub 2, zona cens. 2, cat. C/6 di classe 4°, cons. mq 41, Rendita € 52,94; con relativi diritti sulle parti comuni meglio specificate nel corpo della perizia; quanto all'appartamento, raggiungibile a mezzo di scala interna internamente suddiviso in ampio soggiorno con angolo cottura e doppio balcone, disimpegno, due camere con balcone e bagno, con discrete finiture in buono stato di manutenzione e conservazione, soffitto inclinato in legno con capriate e tavolato a vista; necessità di demolizione di modesti manufatti non assentiti urbanisticamente insistenti sulle parti comuni; al momento occupato dall'Esecutato e dalla propria famiglia, a confine con parti comuni e via della spiga, [REDACTED], s.a.

Valore 168.500,00



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

Si allegano le ricevute di spedizione dell'elaborato peritale alla Parte Esecutata ed al
Procedente nonché al Custode Giudiziario (*All. n. 9: ricevute di spedizione*).

Tanto si doveva in evasione dell'incarico ricevuto.

Letto confermato e sottoscritto.

Perugia, 26/4/2025

Allegati n.9, servizio fotografico illustrativo

e bozza di bando di vendita a parte

Il CTU
Dott. Agr. Daniele Polverini

