

Sede operativa: Via E. Toti, 55
06128 Perugia
Cell. 3288276475
C.F. MND MRA 65R16 G478N
P. IVA 03378350544

Tribunale di Perugia
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione Immobiliare n° 157/2023

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa SARA FIORONI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

COMUNE DI CORCIANO
Via Yuri Gagarin n. 59

COMUNE DI PERUGIA
Via Mario Angeloni n. 115

COMUNE DI PERUGIA
Via Vittorio Alfieri n. 26

DATA:
30/11/2024

Nome File: Relazione di
Consulenza Tecnica
d'Ufficio 157/2023.doc

Il CTU
Geom. Mauro Mandoloni



PREMESSO CHE

Con notifica del 07/12/2023 il Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa SARA FIORONI, nominava il sottoscritto Geom. Mauro Mandoloni – iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia al n. 5456 e all'albo dei Periti del Tribunale di Perugia al n. 2936 – con studio in Perugia, via Enrico Toti n. 55 – nella procedura esecutiva immobiliare n. 157/2023 promossa dal “ [REDACTED]

- In data 12/12/2023 il sottoscritto CTU trasmetteva, in modo telematico, atto di accettazione d'incarico entro i termini assegnati;
- Il G.E. fissava la successiva udienza del 18/04/2024 per provvedere ai sensi dell'art. 569 c.p.c. all'audizione del debitore delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti anche ai fini di valutare la necessità di liberazione dell'immobile;
- In data 12/12/2023 l'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia, in conformità all'incarico di Custode conferito dal G.E., invitava il sottoscritto a concordare un primo accesso congiunto ai locali oggetto di pignoramento ed a verificare la disponibilità degli eventuali occupanti nei confronti della Procedura Esecutiva; tale primo accesso veniva concordato per la data del 04/01/2024;
- Il giorno 29/12/2023 il sottoscritto CTU inviava tramite mail richiesta formale di copia atti al notaio Dott. Marco Galletti di Perugia (all. 1)
- In data 03/01/2024 il sottoscritto CTU faceva richiesta all'Archivio Notarile di Perugia di atto di compravendita (all. 2);
- In data 04/01/2024, così come concordato, il sottoscritto CTU insieme all'addetto dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia effettuavano un primo sopralluogo nell'immobile ubicato in Corciano, via Yuri Gagarin trovando disponibilità da parte di un condomino per dare corso al primo sopralluogo; effettuato il sopralluogo ci si dirigeva verso via Alfieri del Comune di Perugia ma in questo caso non trovando nessuno che potesse aprire l'unità oggetto di pignoramento;
- In seguito alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c., in data 05/01/2024 lo scrivente inviava alle parti, a mezzo Pec, la comunicazione d'inizio operazioni peritali fissata per il giorno 25/01/2024 alle ore 14:30, presso gli immobili esecutati ubicati in Perugia, via Alfieri n. 26, via Mario Angeloni n. 115 e nel Comune di Corciano, via Yuri Gagarin n. 59 (all. 3);



- Il giorno 15/01/2023 il sottoscritto CTU, trasmetteva al Comune di Perugia e al Comune di Corciano richiesta di accesso atti (all. 4);
- In data 14/03/2024 il sottoscritto CTU trasmetteva richiesta di eventuali vincoli o oneri di natura condominiale agli amministratori pro-tempore dei condomini dove insistono le unità immobiliari (all. 5);
- Il giorno prestabilito, il sottoscritto C.T.U. insieme all'addetto dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia, con l'incarico di Custode Immobiliare, si recava presso l'immobile di via Alfieri n. 26 oggetto del procedimento per dare corso al primo sopralluogo e in particolare all'esatta individuazione del bene e alla sua descrizione analitica; all'ora stabilita dell'appuntamento nessuno si presentava. Durante l'attesa si provvedeva a contattare l'Amministratore pro-tempore del condominio il quale forniva il nominativo con annesso numero di cellulare del figlio dell'esecutato il quale, una volta contattato, dava sì la propria disponibilità per i sopralluoghi precisando però che non possedeva le chiavi di via Alfieri mentre quelle di via Mario Angeloni le dovrebbe avere avute un agente immobiliare pertanto si contattava lo stesso per avere la propria disponibilità; dopo circa trenta minuti, il sottoscritto terminava il sopralluogo;
- In data 01/02/2024 lo scrivente provvedeva all'invio, a mezzo Pec, la comunicazione di un ulteriore sopralluogo, fissato per il giorno 12/02/2024 alle ore 14:15, in via Alfieri come primo accesso e a seguire via Mario Angeloni, specificando che in assenza delle chiavi si sarebbe provveduto, coadiuvati dalle forze dell'ordine, all'accesso forzoso con conseguente sostituzione della serratura (all. 6);
- Alla data e ora prestabilita il sottoscritto CTU, il delegato dell'IVG e il tecnico delle serrature si [redacted] constatavano l'assenza del debitore e coadiuvati dalle forze dell'ordine provvedevano all'ingresso forzoso con conseguente sostituzione della serratura nell'immobile di via Alfieri mentre l'immobile di via Mario Angeloni, nello specifico quello destinato ad ufficio, si è potuti entrare senza l'ausilio della forza dell'ordine poiché [redacted] provvedeva ad aprire l'immobile oggetto di pignoramento mentre per gli altri due immobili si decideva di rimandare il tutto a data da destinarsi;
- In data 27/02/2024 il sottoscritto provvedeva ad un nuovo invio, a mezzo Pec, di un ulteriore sopralluogo presso gli immobili di via Mario Angeloni n. 115 per il giorno 06/03/2024 alle ore 9:30 sempre con la presenza della forza pubblica e del fabbro (all. 7);
- Alla data e ora prestabilita il sottoscritto unitamente all'incaricato della IVG ed il tecnico delle serrature [redacted] constatavano



ancora una volta l'assenza del debitore e provvedevano ad individuare al piano -2 il fondo contrassegnato con il n. 68 libero da persone e cose sostituendo la serratura mentre per il garage posto al piano -1 [REDACTED] comunicava che non era possibile l'apertura della porta perché essendo motorizzata occorrevo mezzi al momento non presenti.

CIO' PREMESSO

Il sottoscritto geom. Mauro Mandoloni, in base ai dati acquisiti e in seguito elaborati, ha redatto la presente relazione tecnica estimativa, che ha ritenuto articolare nei seguenti capitoli essenziali:

- Descrizione sommaria e formazione dei lotti pag. 05

Lotto n° 1

- Descrizione pag. 08

- Coerenze pag. 09

- Dati catastali pag. 09

- Stato attuale pag. 09

- Gravami pag. 09

- Indagini urbanistiche pag. 10

- Provenienza pag. 11

- Criterio Estimativo assunto pag. 12

- Valutazione pag. 12

Lotto n° 2

- Descrizione pag. 15

- Coerenze pag. 16

- Dati catastali pag. 16

- Stato attuale pag. 16

- Gravami pag. 16

- Indagini urbanistiche pag. 17

- Provenienza pag. 18

- Criterio Estimativo assunto pag. 26

- Valutazione pag. 26



Lotto n° 3

| | |
|--------------------------------------|---------|
| - <u>Descrizione</u> | pag. 29 |
| - <u>Coerenze</u> | pag. 30 |
| - <u>Dati catastali</u> | pag. 30 |
| - <u>Stato attuale</u> | pag. 30 |
| - <u>Gravami</u> | pag. 30 |
| - <u>Indagini urbanistiche</u> | pag. 31 |
| - <u>Provenienza</u> | pag. 32 |
| - <u>Criterio Estimativo assunto</u> | pag. 40 |
| - <u>Valutazione</u> | pag. 40 |

Lotto n° 4

| | |
|--------------------------------------|---------|
| - <u>Descrizione</u> | pag. 43 |
| - <u>Coerenze</u> | pag. 44 |
| - <u>Dati catastali</u> | pag. 44 |
| - <u>Stato attuale</u> | pag. 44 |
| - <u>Gravami</u> | pag. 44 |
| - <u>Indagini urbanistiche</u> | pag. 45 |
| - <u>Provenienza</u> | pag. 46 |
| - <u>Criterio Estimativo assunto</u> | pag. 54 |
| - <u>Valutazione</u> | pag. 54 |

Lotto n° 5

| | |
|--------------------------------------|---------|
| - <u>Descrizione</u> | pag. 57 |
| - <u>Coerenze</u> | pag. 58 |
| - <u>Dati catastali</u> | pag. 58 |
| - <u>Stato attuale</u> | pag. 59 |
| - <u>Gravami</u> | pag. 59 |
| - <u>Indagini urbanistiche</u> | pag. 60 |
| - <u>Provenienza</u> | pag. 60 |
| - <u>Criterio Estimativo assunto</u> | pag. 61 |
| - <u>Valutazione</u> | pag. 61 |



Lotto n° 6

| | |
|--------------------------------------|---------|
| - <u>Descrizione</u> | pag. 64 |
| - <u>Coerenze</u> | pag. 64 |
| - <u>Dati catastali</u> | pag. 65 |
| - <u>Stato attuale</u> | pag. 65 |
| - <u>Gravami</u> | pag. 65 |
| - <u>Indagini urbanistiche</u> | pag. 66 |
| - <u>Provenienza</u> | pag. 66 |
| - <u>Criterio Estimativo assunto</u> | pag. 67 |
| - <u>Valutazione</u> | pag. 68 |
| - <u>Elenco allegati</u> | pag. 70 |

DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI PIGNORATI
E FORMAZIONE DEI LOTTI

I beni immobili sottoposti a pignoramento del creditore procedente [REDACTED], così come si evince dall'Atto di Pignoramento depositato nel fascicolo della procedura, sono costituiti da:

- 1) *Immobilabile sito nel Comune di Corciano (PG), via Yuri Gagarin n. 59, censito al Catasto Terreni di detto Comune al foglio n. 46, particella n. 418 – seminativo arborato, Classe 2[^], are 360, Reddito domenicale € 1,49;*
- 2) *Immobilabile sito nel Comune di Corciano (PG), via Yuri Gagarin n. 59, piano terzo, censito al Catasto Urbano di detto Comune al foglio n. 46, particella n. 417, subalterno 5 - categoria C/2, Classe 5[^], consistenza 110 mq, Rendita € 204,52;*
- 3) *Immobilabile sito nel Comune di Perugia (PG), via Mario Angeloni n. 115, piano secondo, censito al Catasto Urbano di detto Comune al foglio n. 252, particella n. 4557, subalterno 22, Zona 1 - categoria A/10, Classe 6[^], consistenza 6 vani, Rendita € 2.417,02;*
- 4) *Immobilabile sito nel Comune di Perugia (PG), via Mario Angeloni n. 115, piano secondo interrato, censito al Catasto Urbano di detto Comune al foglio n. 252, particella n. 4557, subalterno 132, Zona 1 - categoria C/2, Classe 4[^], consistenza 9 mq, Rendita € 13,94;*
- 5) *Immobilabile sito nel Comune di Perugia (PG), via Mario Angeloni n. 115, piano interrato, censito al Catasto Urbano di detto Comune al foglio n. 252, particella n.*



4557, subalterno 182, Zona 1 - categoria C/6, Classe 6[^], consistenza 24 mq, Rendita € 114,03;

- 6) *Immobilie sito nel Comune di Perugia (PG), via Vittorio Alfieri, piano terra, censito al Catasto Urbano di detto Comune al foglio n. 253, particella n. 5062 - categoria F/1, consistenza 9 mq;*
- 7) *Immobilie sito nel Comune di Perugia (PG), via Vittorio Alfieri, piano terra, censito al Catasto Urbano di detto Comune al foglio n. 253, particella n. 5066 - categoria F/1, consistenza 10 mq;*
- 8) *Immobilie sito nel Comune di Perugia (PG), via Vittorio Alfieri n. 26, piano secondo e terzo, censito al Catasto Urbano di detto Comune al foglio n. 253, particella n. 489, subalterno 24, Zona 1 - categoria A/2, Classe 5[^], consistenza 4 vani, Rendita € 568,10.*

In risposta al quesito, sulla base del "Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567 del c.p.c." redatto in data 02/08/2023 dal Notaio Dott. Luigi Sconocchia Silvestri, notaio in Perugia (PG), con la certificazione riguardo a tutto il giorno 02/08/2023, si riferisce che al momento del pignoramento gli immobili sopra descritti risultavano appartenere:

- Per i diritti pari a 1000/1000 di piena ed esclusiva proprietà, [REDACTED]

Posto quanto precede, dopo aver esaminato la consistenza e le caratteristiche delle proprietà in stima, il sottoscritto ritiene che la vendita sia opportuno farsi in SEI LOTTI.



LOTTO n° 1

DESCRIZIONE

Beni di pertinenza

piena proprietà.

In Comune di Corciano, via Salvador Allende n. 2/4 (già via Yuri Gagarin), porzione di terreno con accesso da via Yuri Gagarin e porzione di fabbricato adibita a magazzino, costituiti da:

1. TERRENO al piano terra, per una superficie commerciale di circa mq 360,00 mq;
 2. UNITA' IMMOBILIARE al piano terzo adibita a magazzino, per una superficie commerciale di circa mq 110,00;
- spettano all'unità sopradescritta i diritti pro quota sui beni comuni non censibili indicati nel catasto urbano al foglio 46, particella 417 sub. 7 (Scala comune) e particella 2764 (Corte comune).

L'edificio che comprende le porzioni sopra descritte è stato edificato con Permesso di Costruzione n. 894 del 03/10/1975 e successive varianti.

La struttura portante dello stesso è costituita da telai in cemento armato incastrati al piede in fondazione, le tamponature sono a cassetta in laterizio intonacato.

Nel corso del sopralluogo si è constatato che l'unità immobiliare in stima si presenta senza opere di finitura; l'ingresso avviene dal piano terra, dove attraverso scala condominiale si arriva presso l'unità in oggetto composta da un unico ambiente di circa 110,00 mq.

Detta unità non è dotata di nessun impianto.

Per quanto sopra descritto e per maggiore esaustività circa le caratteristiche costruttive del fabbricato e le finiture, si rimanda alla documentazione fotografica (foto da n. 1 a n. 4) – (all. 8)

L'unità immobiliare pignorata ed altri beni appartenenti a terzi sono circoscritti dalla corte comune pertinenziale.

L'unità immobiliare, oggetto di stima, è localizzata nel Comune di Corciano lungo la Strada Provinciale 318 che collega la parte bassa di San Mariano a Santa Sabina.

Sono presenti, nelle immediate vicinanze, supermercati e infrastrutture che, di fatto, offrono all'immobile semplicità di accesso a tutti i servizi pari a una città e il vantaggio di collocarsi in un contesto urbano dalla modesta densità.



Per raggiungere il luogo dell'unità oggetto di pignoramento da Ellera zona Hotel Quattro Torri, percorrere via G. Verdi fino alla rotonda e poi dirigersi lungo via Yuri Gagarin per circa 400 ml circa, svoltare a sinistra in via Salvador Allende fino a raggiungere l'immobile oggetto di pignoramento.

COERENZE

Il suddetto immobile confina con il sub. 7 (scala comune) salvo altri.

DATI CATASTALI

1. Immobile ubicato nel Comune di Corciano (PG), in via Salvador Allende n. 2/4, piano T, censito al Catasto Terreni di detto Comune al foglio n. 46, particella n. 418 – seminativo arborato, Classe 2[^], are 360, Reddito domenicale € 1,49;
2. Immobile sito nel Comune di Corciano (PG), via Yuri Gagarin n. 59, piano terzo, censito al Catasto Urbano di detto Comune al foglio n. 46, particella n. 417, subalterno 5 - categoria C/2, Classe 5[^], consistenza 110 mq, Rendita € 204,52;
3. Sono compresi i proporzionali diritti sulla particella 417 sub. 7 (scala comune) e particella 2764 (corte comune).

Il tutto di piena proprietà

Per l'individuazione del bene oggetto di perizia si allegano visure catastali e planimetrie dell'immobile rilasciati dall'Agenzia del Territorio di Perugia (all. 9).

STATO ATTUALE

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta libero.

GRAVAMI

Dalle risultanze del certificato notarile contenuto nel fascicolo tecnico d'ufficio, il bene immobile in stima risulta gravato da:



- Ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Perugia in data 15 ottobre 2015, repertorio 2221/2015, iscritta alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Perugia, il 12 gennaio 2017, al numero di formalità 125, a favore di

- Pignoramento immobiliare, derivante da verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Perugia in data 11 maggio 2015, repertorio 2876/2015, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, il 14 luglio 2015, al numero di formalità 11172,

- Servitù reciproca di fognature, acquedotto ed elettrodotta, da esercitarsi possibilmente lungo i confini e comunque nei tracciati di minor danno e con l'obbligo della rimessa in pristino, con riserva della venditrice del tempo di diritto gratuito di passo carrabile sull'intera particella 418 del foglio 46, adibita a strada, come meglio convenuto nell'atto di compravendita a rogito notaio Carlo Mari Cesarini di Perugia in data 2 aprile 1976 (all.10)

Da un successivo esame aggiornato al 27/11/2024, non risultano nuovi gravami (all.11)

INDAGINI URBANISTICHE

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Corciano, a seguito di formale richiesta del 15/01/2024 (all. 4), lo scrivente CTU otteneva le seguenti autorizzazioni:

- Permesso di Costruzione n. 894 del 03/10/1975
avente a oggetto la "costruzione di un deposito con annessa abitazione per il custode" (all. 12);
- Permesso di abitabilità del 21/02/1983 riferito al Permesso di Costruzione n. 894 a
- Concessione a Sanatoria n. 10696/86 del 26/11/2007
avente a oggetto la "costruzione di locali accessori adibiti a



CRITERIO ESTIMATIVO ASSUNTO

Tenuto conto dell'ubicazione, dei pregi e dei difetti, dei criteri costruttivi e della vetustà, della superficie, della posizione, dell'orientamento, della visibilità e della facilità di accesso, si ritiene opportuno valutare il bene con un metodo sintetico-comparativo. La valutazione si basa sulla banca dati dell'Agenzia del Territorio, listino prezzi della Camera di Commercio di Perugia e del Borsino Immobiliare dell'Umbria rivalutata con beni analoghi, attraverso l'impiego dei parametri sopra elencati riferiti allo stesso momento, alle stesse condizioni e nello stesso Comune.

La valutazione comprensiva di diritti su parti comuni, sebbene consideri la superficie commerciale, è intesa a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto nel quale il bene si trova.

Lo scrivente, quindi, si è documentato sui valori a mq. applicati da esperti del settore immobiliare della zona, su quelli riportati nelle pubblicazioni specializzate e inoltre ha considerato le caratteristiche di abitazione di tipo civile della costruzione, e le caratteristiche residenziali della zona in cui è ubicata l'unità immobiliare.

VALUTAZIONE

Le fonti per la ricerca dei valori di compravendita sono state, come detto in precedenza, la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio e, per controllo, il listino prezzi della Camera di Commercio di Perugia e il Borsino immobiliare dell'Umbria (all. 16).

Il valore a metro quadrato del bene ottenuto dalle fonti dovrà essere adattato, con l'uso di opportuni coefficienti aggiuntivi o detrattivi, alle reali condizioni e caratteristiche del bene. Per la banca dati dell'Agenzia del Territorio, nella zona suburbana del Comune di Corciano, nel primo semestre 2024, per abitazioni civili in normale stato di conservazione, il valore di mercato è compreso tra 990/1200 €/mq.

Per il listino immobiliare dell'Umbria, nella zona semiperiferica del Comune di Perugia, per abitazioni, il valore di mercato è tra 700/950 €/mq mentre per le quotazioni del Borsino immobiliare dell'Umbria, il valore di mercato per abitazioni, è tra 1095/1262 €/mq

Per l'applicazione dei criteri di stima di cui sopra, si è proceduto alla determinazione della Superficie Lorda Vendibile ovvero della Superficie Commerciale, sulla base della



configurazione e delle misure rilevate in loco e delle relative planimetrie dove, secondo la consuetudine del mercato degli immobili, per superficie lorda vendibile s'intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà muri confinanti con altre proprietà (cfr.: D.P.R. n. 138/98, all. C. – "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"; Norma UNI 10750:2005 – "Servizi Agenzie Immobiliari". Requisiti del Servizio paragrafo 4.4.2).

| SUPERFICIE CONVENZIONALE (NORMALIZZATA) ALLOGGIO OGGETTO DI STIMA | | | |
|--|--------------------|------------------------------------|------------------------------|
| COMPONENTE | SUPERFICIE (mq) | COEFFICIENTE di NORMALIZZAZIONE | SUPERFICIE STANDARDIZZATA |
| Magazzino piano 3° | 110,00 | 0,50 | 55,00 |
| | | TOTALE | 55,00 |
| Superficie Commerciale in cifra tonda | | | mq 55,00 |

Riepilogando si ha:

- ✓ Valore di mercato Agenzia del Territorio = $(€ 990 + € 1200)/2$ = € 1095,00
- ✓ Valore di mercato Camera di Commercio = $(€ 700 + € 950)/2$ = € 825,00
- ✓ Valore di mercato Borsino Immobiliare = $(€ 1095 + € 1262)/2$ = € 1264,00
- ✓ VALORE MEDIO STIMATO = € 1061,33

In conformità a quanto sopra riportato, lo scrivente CTU, considerati complessivamente i coefficienti di differenziazione connessi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, ha ricavato il valore medio di mercato pari a € 929,00/mq di superficie lorda vendibile ovvero la superficie commerciale cui si ha:

| Superficie commerciale | Valore unitario | Valore Immobile (in cifra tonda) |
|------------------------|-----------------|----------------------------------|
| mq 55,00 | € 1061,33 mq | € 58.373,15 |

Durante il sopralluogo è emerso che il suddetto locale (soffitta) non è rifinito (manca pavimento, pareti e soffitto non intonacati). In considerazione dei suddetti vizi, il prezzo stimato per le loro realizzazione ammonta a € 8.000 circa che porta il valore dell'immobile a € 50.000,00.



Il valore di mercato, per i pieni diritti, elaborato secondo la stima sintetica comparativa è dunque pari a:

€ 50.000 (Euro cinquantamila/00) in cifra tonda che rappresenta il prezzo base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita (lotto 1).



LOTTO n° 2

DESCRIZIONE

Beni di pertinenza

piena proprietà.

In Comune di Perugia, via Mario Angeloni n. 115, porzione di fabbricato adibito ad ufficio, al piano secondo, costituito da:

3. UFFICIO al piano secondo, per una superficie commerciale di circa mq 180,00 mq;

➤ Spettano all'unità sopradescritta i diritti pro quota sui beni comuni non censibili indicati nel catasto urbano al foglio 252, particella 4557 sub. 5 (androne, vano scala, corridoi e ascensore), sub. 7 (androne, vano scala, corridoi, ascensore e locale macchine), sub. 9 (centrale frigo).

L'edificio che comprende le porzioni sopra descritte è stato edificato con Concessione a Costruire n. 1611 del 15/06/1990 e successive varianti.

La struttura portante dello stesso è costituita da telai in cemento armato incastrati al piede in fondazione, le tamponature sono a cassetta parte con finiture a mattone faccia vista, parte in laterizio intonacato e tinteggiato e parte rivestire in travertino.

Nel corso del sopralluogo si è constatato che l'unità immobiliare in stima si presenta in pessime condizioni; l'ingresso avviene dal piano terra, dove attraverso la scala condominiale e/o l'ascensore si arriva presso l'unità in oggetto composta da un unico ambiente di circa 180,00 mq dotato di impianto elettrico, idrico e termo sanitario. Si evidenzia che all'interno dell'unità sono stati asportati i terminali del riscaldamento, parte del generatore di calore e la porta del servizio igienico non è presente.

Per quanto sopra descritto e per maggiore esaustività circa le caratteristiche costruttive del fabbricato e le finiture, si rimanda alla documentazione fotografica (foto da n. 1 a n. 8) – (all. 17)

L'unità immobiliare, oggetto di stima, è localizzata nel Comune di Perugia, via Mario Angeloni n. 115.

Sono presenti, nelle immediate vicinanze, supermercati e infrastrutture che, di fatto, offrono all'immobile semplicità di accesso a tutti i servizi.



Per raggiungere il luogo dell'unità oggetto di pignoramento dalla stazione di Fontivegge ci si deve dirigere verso via Mario Angeloni e dirigersi in Piazza del Bacio fino a raggiungere l'immobile oggetto di pignoramento.

COERENZE

Il suddetto immobile confina con i subalterni 5 e 7 (BCNC) salvo altri.

DATI CATASTALI

1. Immobile sito nel Comune di Perugia (PG), via Mario Angeloni n. 115, piano secondo, censito al Catasto Urbano di detto Comune al foglio n. 252, particella n. 4557, subalterno 22, Zona 1 - categoria A/10, Classe 6[^], consistenza 6 vani, Rendita € 2.417,02;
2. Sono compresi i proporzionali diritti sulla particella 4557 sub. 5 (androne, vano scala, corridoi e ascensore), sub. 7 (androne, vano scala, corridoi, ascensore e locale macchine), sub. 9 (centrale frigo).

Il tutto di piena proprietà

Per l'individuazione del bene oggetto di perizia si allegano visure catastali e planimetrie dell'immobile rilasciati dall'Agenzia del Territorio di Perugia (all. 18).

STATO ATTUALE

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta libero.

GRAVAMI

Dalle risultanze del certificato notarile contenuto nel fascicolo tecnico d'ufficio, il bene immobile in stima risulta gravato da:

- Ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Perugia in data 15 ottobre 2015, repertorio 2221/2015, iscritta alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Perugia, il 12 gennaio 2017, al numero di formalità 125, a favore di



- [REDACTED];
- Pignoramento immobiliare, derivante da verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Perugia in data 11 maggio 2015, repertorio 2876/2015, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, il 14 luglio 2015, al numero di formalità 11172, [REDACTED]

- Da un successivo esame aggiornato al 27/11/2024, non risultano nuovi gravami (all. 19).

INDAGINI URBANISTICHE

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Perugia, a seguito di formale richiesta del 15/01/2024 (all. 4), lo scrivente CTU otteneva le seguenti autorizzazioni:

- Concessione a Costruire n. 1611 del 15.06.1990 [REDACTED] avente a oggetto la "costruzione di un edificio adibito ad attività residenziali, direzionali e commerciali" (all. 20);
- Concessione a Costruire n. 1774 del 29.07.1993 [REDACTED] avente a oggetto la "variante alla costruzione di un edificio adibito ad attività residenziali, direzionali e commerciali" (all. 21);
- Concessione a Costruire n. 1333 del 22/06/1994 [REDACTED] avente a oggetto la "variante (art. 15 Legge 47/85) al progetto per la costruzione di un edificio adibito ad attività residenziali, direzionali e commerciali" (all. 22);
- Concessione a Costruire n. 2275 del 11.10.1994 a [REDACTED] per "apportare delle varianti al progetto per la costruzione di un edificio adibito ad attività residenziali, direzionali e commerciali" (all. 23);
- Certificato di abitabilità e agibilità n. 285/94 Prot. 16036 del 17.02.1995 (all. 24);
- In occasione del sopralluogo, si è eseguito un confronto tra la planimetria dell'unità abitativa così come approvata e accatastata e la situazione reale in essere. Dal confronto



è emersa la piena rispondenza tra quanto risulta riportato nelle varie concessioni edilizie approvate e quanto realizzato in opera

- Sull'immobile non risultano gravare vincoli di tipo urbanistico "particolari" di alcun tipo.

PROVENIENZA

A tutto il giorno 02/08/2023, gli immobili risultano di piena proprietà, [REDACTED]

[REDACTED]

- ✓ In forza di atto di divisione autenticato nelle sottoscrizioni a rogito notaio Enzo Paolucci di Perugia in data 20/03/2003, repertorio n. 106911, raccolta n. 14193, registrato a Perugia, trascritto in Perugia in data 03/04/2003 al numero di formalità 6491, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

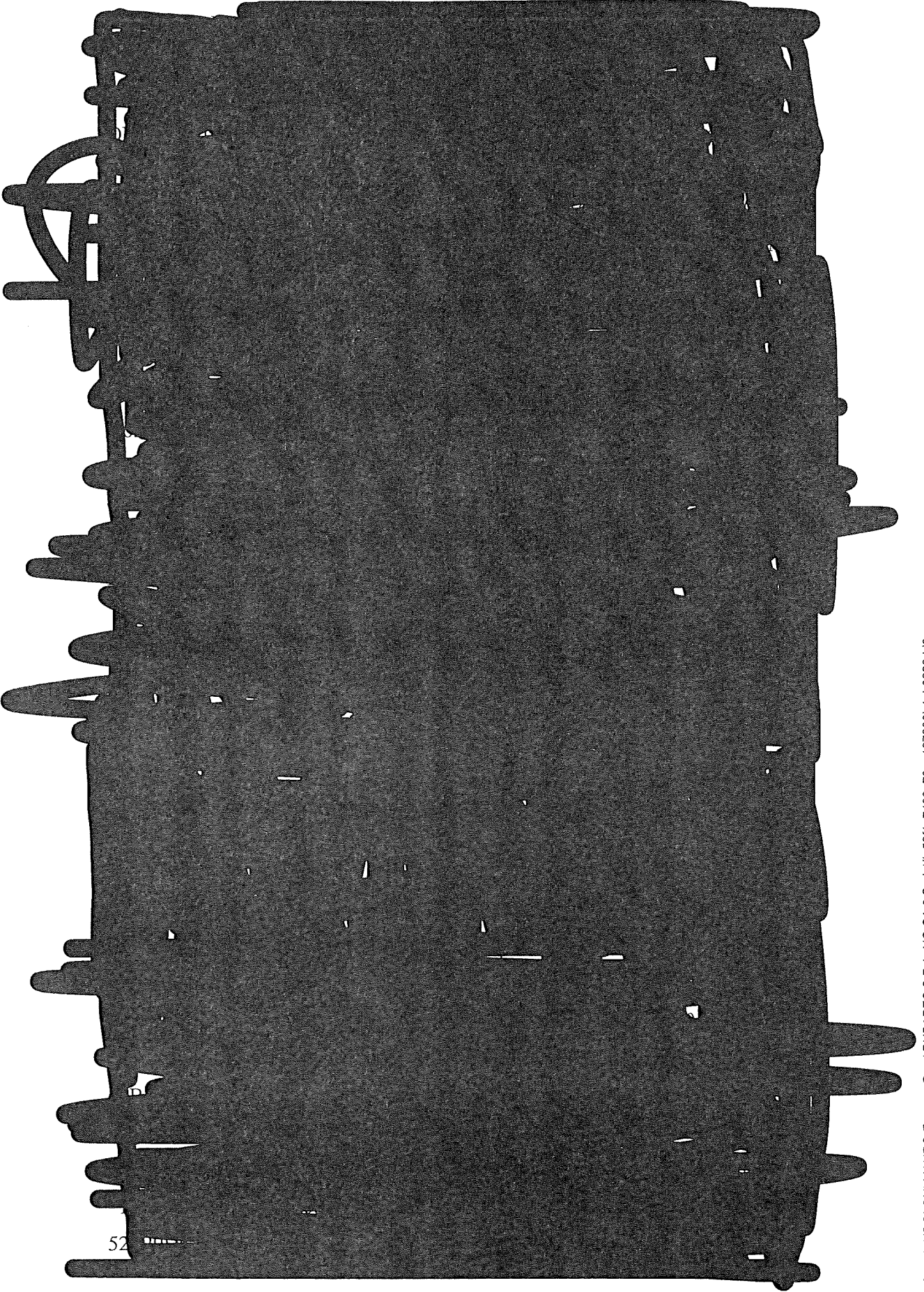
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

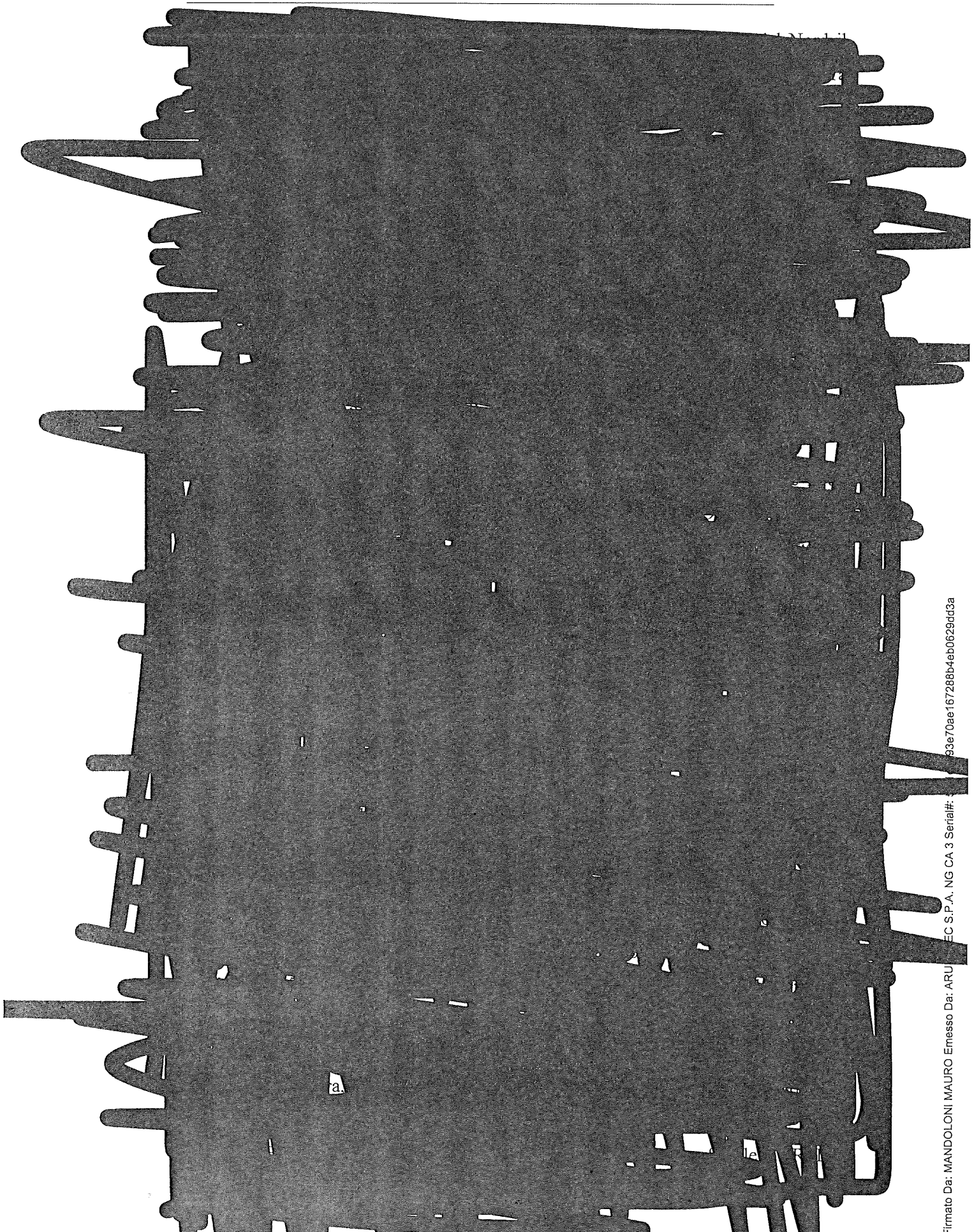
[REDACTED]





52



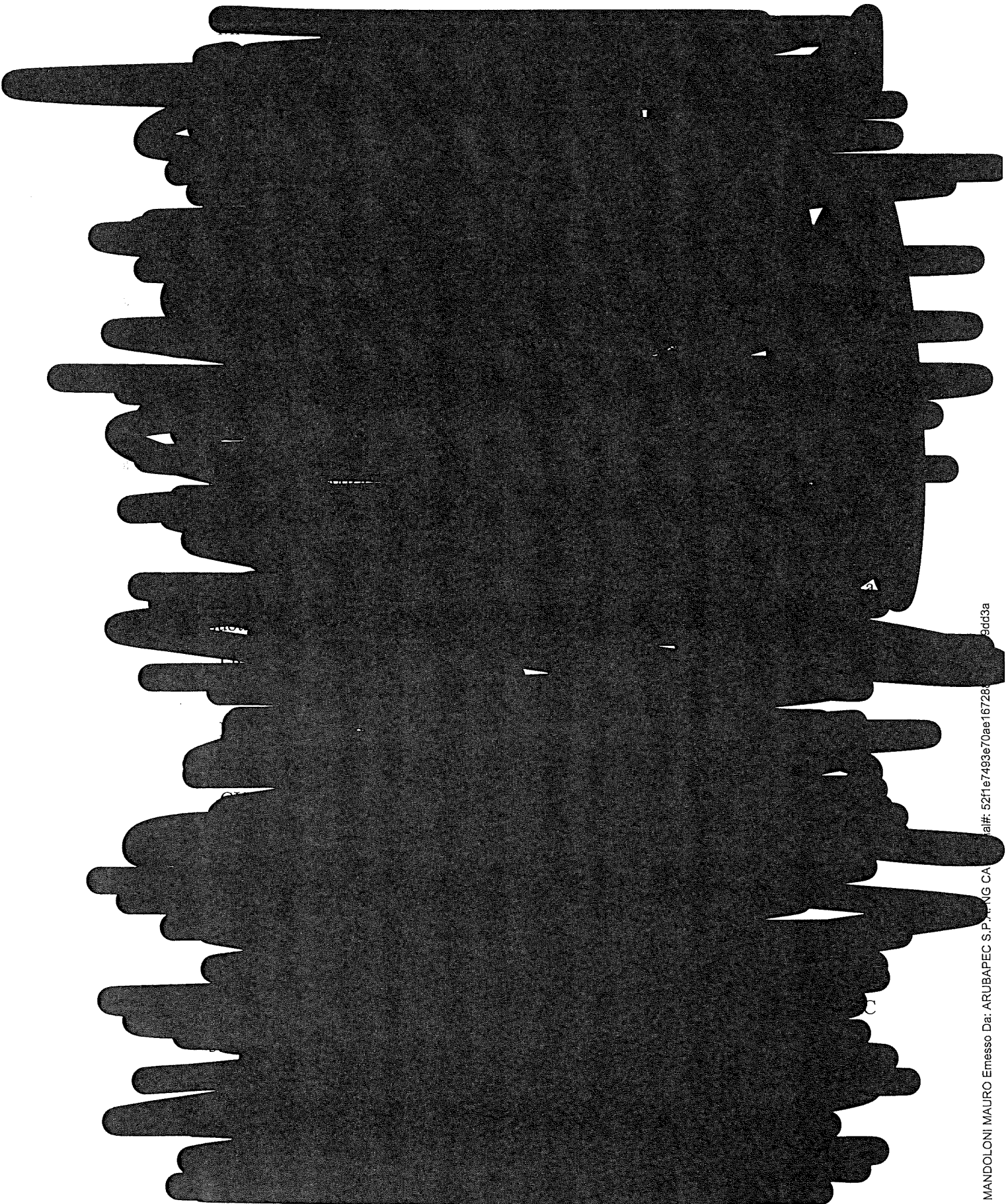


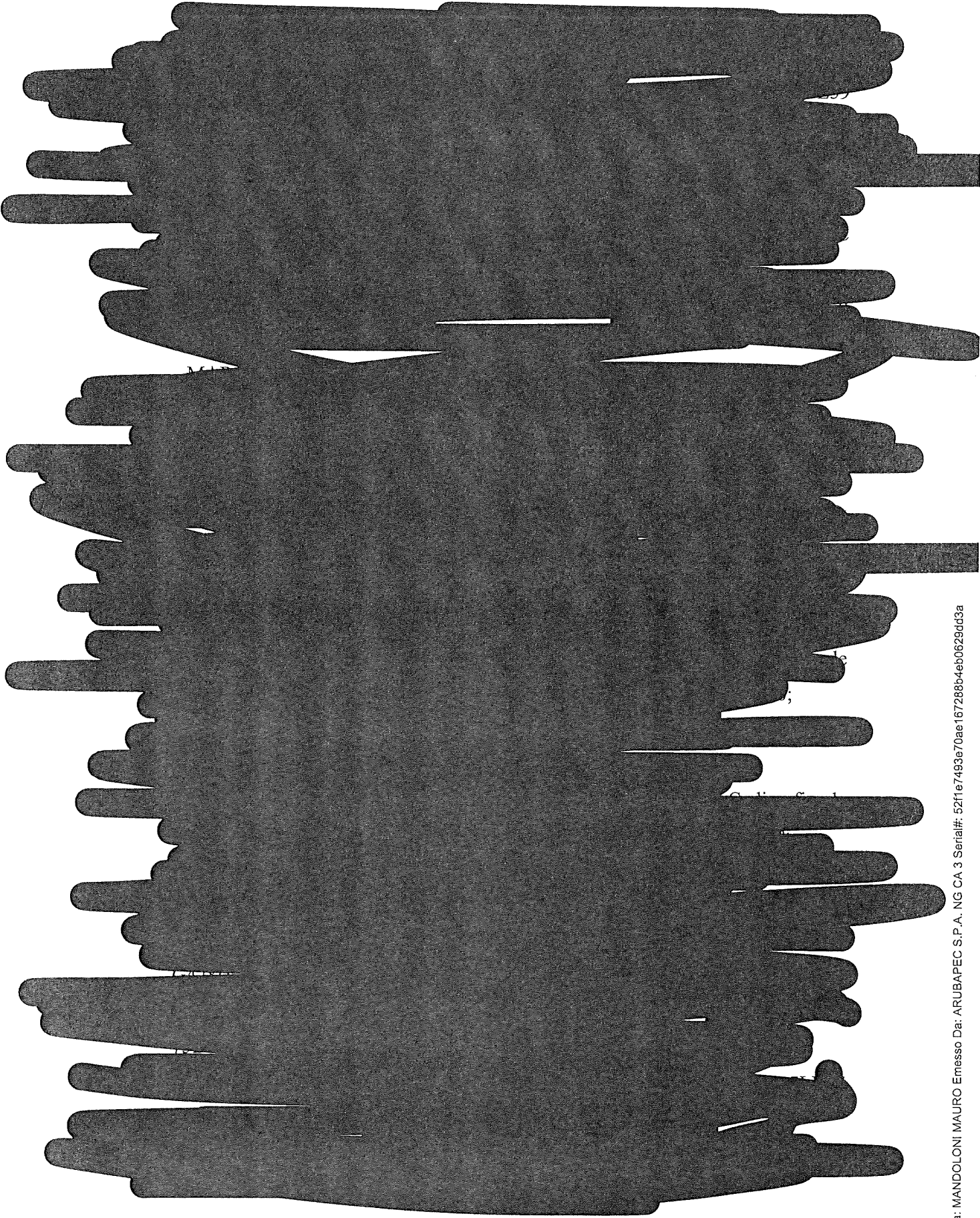
[REDACTED]

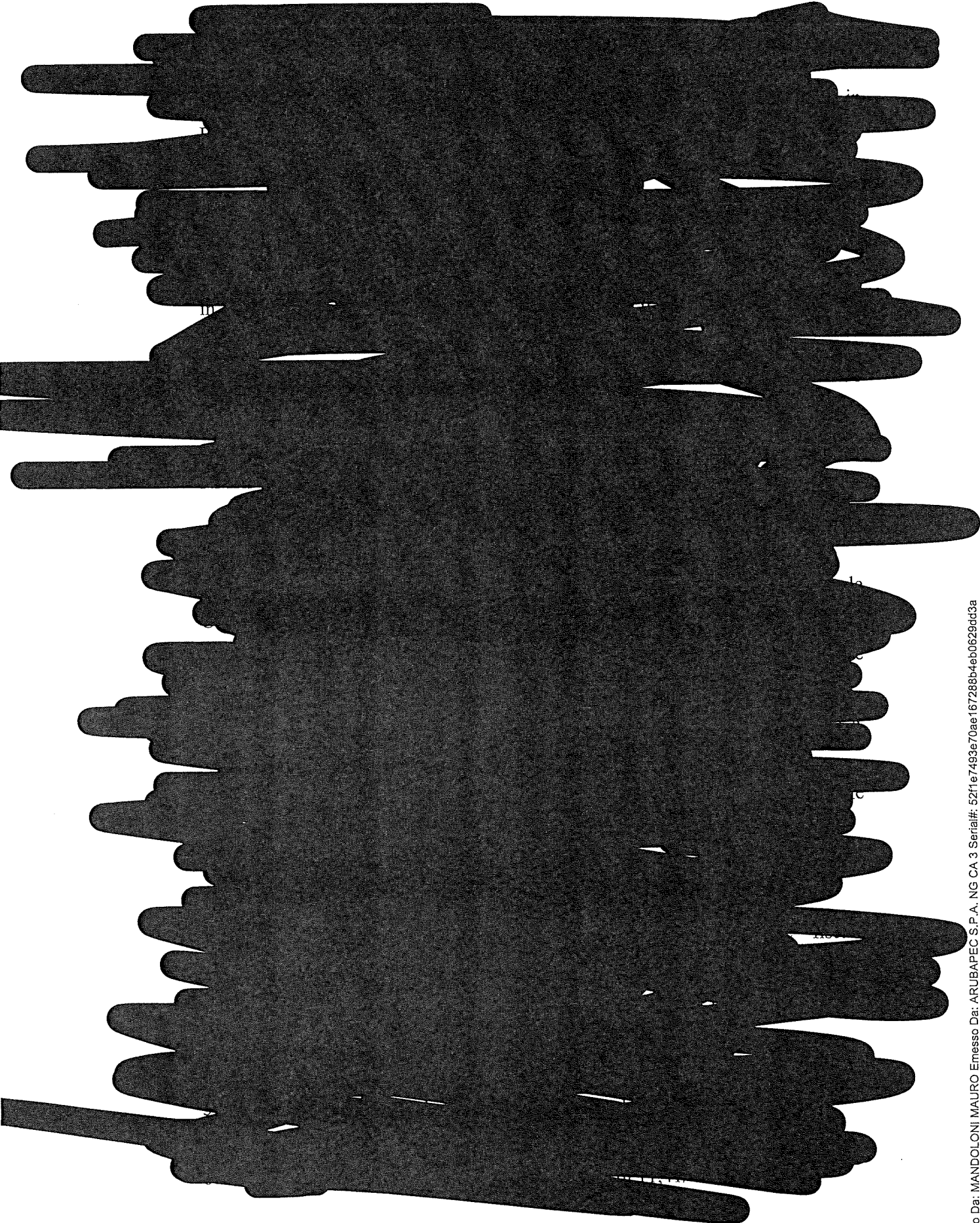


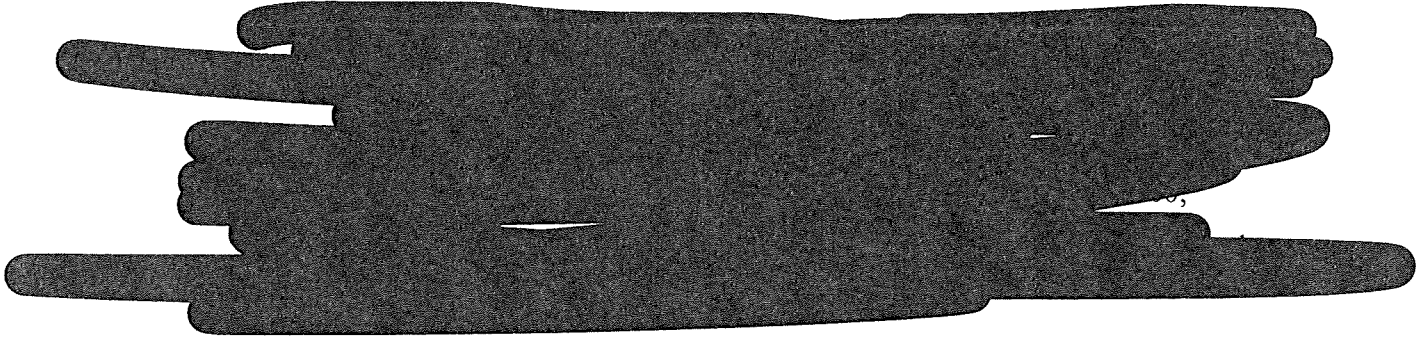
[REDACTED]











CRITERIO ESTIMATIVO ASSUNTO

Tenuto conto dell'ubicazione, dei pregi e dei difetti, dei criteri costruttivi e della vetustà, della superficie, della posizione, dell'orientamento, della visibilità e della facilità di accesso, si ritiene opportuno valutare il bene con un metodo sintetico-comparativo. La valutazione si basa sulla banca dati dell'Agenzia del Territorio, listino prezzi della Camera di Commercio di Perugia e del Borsino Immobiliare dell'Umbria rivalutata con beni analoghi, attraverso l'impiego dei parametri sopra elencati riferiti allo stesso momento, alle stesse condizioni e nello stesso Comune.

La valutazione comprensiva di diritti su parti comuni, sebbene consideri la superficie commerciale, è intesa a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto nel quale il bene si trova.

Lo scrivente, quindi, si è documentato sui valori a mq. applicati da esperti del settore immobiliare della zona, su quelli riportati nelle pubblicazioni specializzate e inoltre ha considerato le caratteristiche di abitazione di tipo civile della costruzione, e le caratteristiche residenziali della zona in cui è ubicata l'unità immobiliare.

VALUTAZIONE

Le fonti per la ricerca dei valori di compravendita sono state, come detto in precedenza, la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio e, per controllo, il listino prezzi della Camera di Commercio di Perugia e il Borsino immobiliare dell'Umbria (all. 25).

Il valore a metro quadrato del bene ottenuto dalle fonti dovrà essere adattato, con l'uso di opportuni coefficienti aggiuntivi o detrattivi, alle reali condizioni e caratteristiche del bene. Per la banca dati dell'Agenzia del Territorio, nella zona centrale del Comune di Perugia, nel primo semestre 2024, per uffici, il valore di mercato è compreso tra 720/1100 €/mq.



Per il listino immobiliare dell'Umbria, nella zona centrale del Comune di Perugia, nel III° trimestre 2024, per uffici, il valore di mercato è tra 1200/1800 €/mq mentre per le quotazioni del Borsino immobiliare dell'Umbria, il valore di mercato per uffici, è tra 720/1112 €/mq

Per l'applicazione dei criteri di stima di cui sopra, si è proceduto alla determinazione della Superficie Lorda Vendibile ovvero della Superficie Commerciale, sulla base della configurazione e delle misure rilevate in loco e delle relative planimetrie dove, secondo la consuetudine del mercato degli immobili, per superficie lorda vendibile s'intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà muri confinanti con altre proprietà (cfr.: D.P.R. n. 138/98, all. C. – "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"; Norma UNI 10750:2005 – "Servizi Agenzie Immobiliari". Requisiti del Servizio paragrafo 4.4.2).

| SUPERFICIE CONVENZIONALE (NORMALIZZATA) ALLOGGIO OGGETTO DI STIMA | | | |
|--|--------------------|------------------------------------|------------------------------|
| COMPONENTE | SUPERFICIE (mq) | COEFFICIENTE di NORMALIZZAZIONE | SUPERFICIE STANDARDIZZATA |
| Ufficio piano 2° | 180,00 | 1,00 | 180,00 |
| | | TOTALE | 180,00 |

Superficie Commerciale in cifra tonda

mq 180,00

Riepilogando si ha:

- ✓ Valore di mercato Agenzia del Territorio = $(€ 720 + € 1100)/2$ = € 910,00
- ✓ Valore di mercato Camera di Commercio = $(€ 1200 + € 1800)/2$ = € 1500,00
- ✓ Valore di mercato Borsino Immobiliare = $(€ 720 + € 1112)/2$ = € 916,00
- ✓ VALORE MEDIO STIMATO = € 1108,66

In conformità a quanto sopra riportato, lo scrivente CTU, considerati complessivamente i coefficienti di differenziazione connessi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, ha ricavato il valore medio di mercato pari a € 1108,00/mq di superficie lorda vendibile ovvero la superficie commerciale cui si ha:



| Superficie commerciale | Valore unitario | Valore Immobile (in cifra tonda) |
|------------------------|-----------------|----------------------------------|
| mq 180,00 | € 1108,00/mq | € 199.440,00 |

Durante il sopralluogo è emerso che il suddetto locale (ufficio) manca del generatore di calore e dei suoi terminali, la porta di accesso al w.c. e in più sono presenti delle infiltrazioni che saranno a carico del condominio. In considerazione dei suddetti vizi, il prezzo stimato per le loro realizzazione ammonta a € 19.000 circa che porta il valore dell'immobile a € 180.000,00.

Il valore di mercato, per i pieni diritti, elaborato secondo la stima sintetica comparativa è dunque pari a:

€ 180.000,00 (Euro cento ottantamila/00) che rappresenta il prezzo base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita (lotto 2).



LOTTO n° 3

DESCRIZIONE

Beni di pertinenza

piena proprietà.

In Comune di Perugia, via Mario Angeloni n. 115, porzione di fabbricato adibito ad ufficio, al piano secondo, costituito da:

4. CANTINA/FONDO al piano secondo interrato, per una superficie commerciale di circa mq 9,00 mq;
- Spettano all'unità sopradescritta i diritti pro quota sui beni comuni non censibili indicati nel catasto urbano al foglio 252, particella 4557 sub. 2 (corridoi), sub. 4 (scala di sicurezza), sub. 7 (androne, vano scala, ascensori e locale macchine ascensori).

L'edificio che comprende le porzioni sopra descritte è stato edificato con Concessione a Costruire n. 1611 del 15/06/1990 e successive varianti.

La struttura portante dello stesso è costituita da telai in cemento armato incastrati al piede in fondazione, le tamponature sono a cassetta parte con finiture a mattone faccia vista, parte in laterizio intonacato e tinteggiato e parte rivestire in travertino.

Nel corso del sopralluogo si è constatato che l'unità immobiliare in stima si presenta in normali condizioni; l'ingresso avviene dal piano terra, dove attraverso la scala condominiale e/o l'ascensore si arriva presso l'unità in oggetto composta da un unico ambiente di circa 9,00 mq dotato di impianto elettrico.

Per quanto sopra descritto e per maggiore esaustività circa le caratteristiche costruttive del fabbricato e le finiture, si rimanda alla documentazione fotografica (foto da n. 1 a n. 4) – (all. 26)

L'unità immobiliare, oggetto di stima, è localizzata nel Comune di Perugia, via Mario Angeloni n. 115.

Sono presenti, nelle immediate vicinanze, supermercati e infrastrutture che, di fatto, offrono all'immobile semplicità di accesso a tutti i servizi.

Per raggiungere il luogo dell'unità oggetto di pignoramento dalla stazione di Fontivegge ci si deve dirigere verso via Mario Angeloni e dirigersi in Piazza del Bacio fino a raggiungere l'immobile oggetto di pignoramento.



COERENZE

Il suddetto immobile confina con i subalterni 2 [redacted] 133 e 138 salvo altri.

DATI CATASTALI

1. Immobile sito nel Comune di Perugia (PG), via Mario Angeloni n. 115, piano secondo sotto strada, censito al Catasto Urbano di detto Comune al foglio n. 252, particella n. 4557, subalterno 132, Zona 1 - categoria C/2, Classe 4^a, consistenza 9 mq, Rendita € 13,94;
2. Sono compresi i proporzionali diritti sulla particella 4557 sub. 2 (corridoi), sub. 4 (scala di sicurezza), sub. 7 (androne, vano scala, ascensori e locale macchine ascensori).

Il tutto di piena proprietà [redacted]

Per l'individuazione del bene oggetto di perizia si allegano visure catastali e planimetrie dell'immobile rilasciati dall'Agenzia del Territorio di Perugia (all. 27).

STATO ATTUALE

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta libero.

GRAVAMI

Dalle risultanze del certificato notarile contenuto nel fascicolo tecnico d'ufficio, il bene immobile in stima risulta gravato da:

- Ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Perugia in data 15 ottobre 2015, repertorio 2221/2015, iscritta alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Perugia, il 12 gennaio 2017, al numero di formalità 125, a favore di [redacted]



- Pignoramento immobiliare, derivante da verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Perugia in data 11 maggio 2015, repertorio 2876/2015, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, il 14 luglio 2015, al numero di formalità 11172, a [REDACTED]

- Da un successivo esame aggiornato al 27/11/2024, non risultano nuovi gravami (all. 28)

INDAGINI URBANISTICHE

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Perugia, a seguito di formale richiesta del 15/01/2024 (all. 4), lo scrivente CTU otteneva le seguenti autorizzazioni:

- Concessione a Costruire n. 1611 del 15.06.1990 a nome [REDACTED] ente a oggetto la "costruzione di un edificio adibito ad attività residenziali, direzionali e commerciali" (all. 20);
- Concessione a Costruire n. 1774 del 29.07.1993 a nome [REDACTED] avente a oggetto la "variante alla costruzione di un edificio adibito ad attività residenziali, direzionali e commerciali" (all. 21);
- Concessione a Costruire n. 1333 del 22/06/1994 a nome [REDACTED] avente a oggetto la "variante (art. 15 Legge 47/85) al progetto per la costruzione di un edificio adibito ad attività residenziali, direzionali e commerciali" (all. 22);
- Concessione a Costruire n. 2275 del 11.10.1994 [REDACTED] per "apportare delle varianti al progetto per la costruzione di un edificio adibito ad attività residenziali, direzionali e commerciali" (all. 23);
- Certificato di abitabilità e agibilità n. 285/94 Prot. 16036 del 17.02.1995 (all. 24);
- In occasione del sopralluogo, si è eseguito un confronto tra la planimetria dell'unità abitativa così come approvata e accatastata e la situazione reale in essere. Dal confronto è emersa la piena rispondenza tra quanto risulta riportato nelle varie concessioni edilizie approvate e quanto realizzato in opera



- Sull'immobile non risultano gravare vincoli di tipo urbanistico "particolari" di alcun tipo.

PROVENIENZA

A tutto il giorno 02/08/2023, gli immobili risultano di piena proprietà, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per essere alla medesima pervenuti come segue:

- ✓ In forza di atto di divisione autenticato nelle sottoscrizioni a rogito notaio Enzo Paolucci di Perugia in data 20/03/2003, repertorio n. 106911, raccolta n. 14193, registrato a Perugia, trascritto in Perugia in data 03/04/2003 al numero di formalità 6491, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED];

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

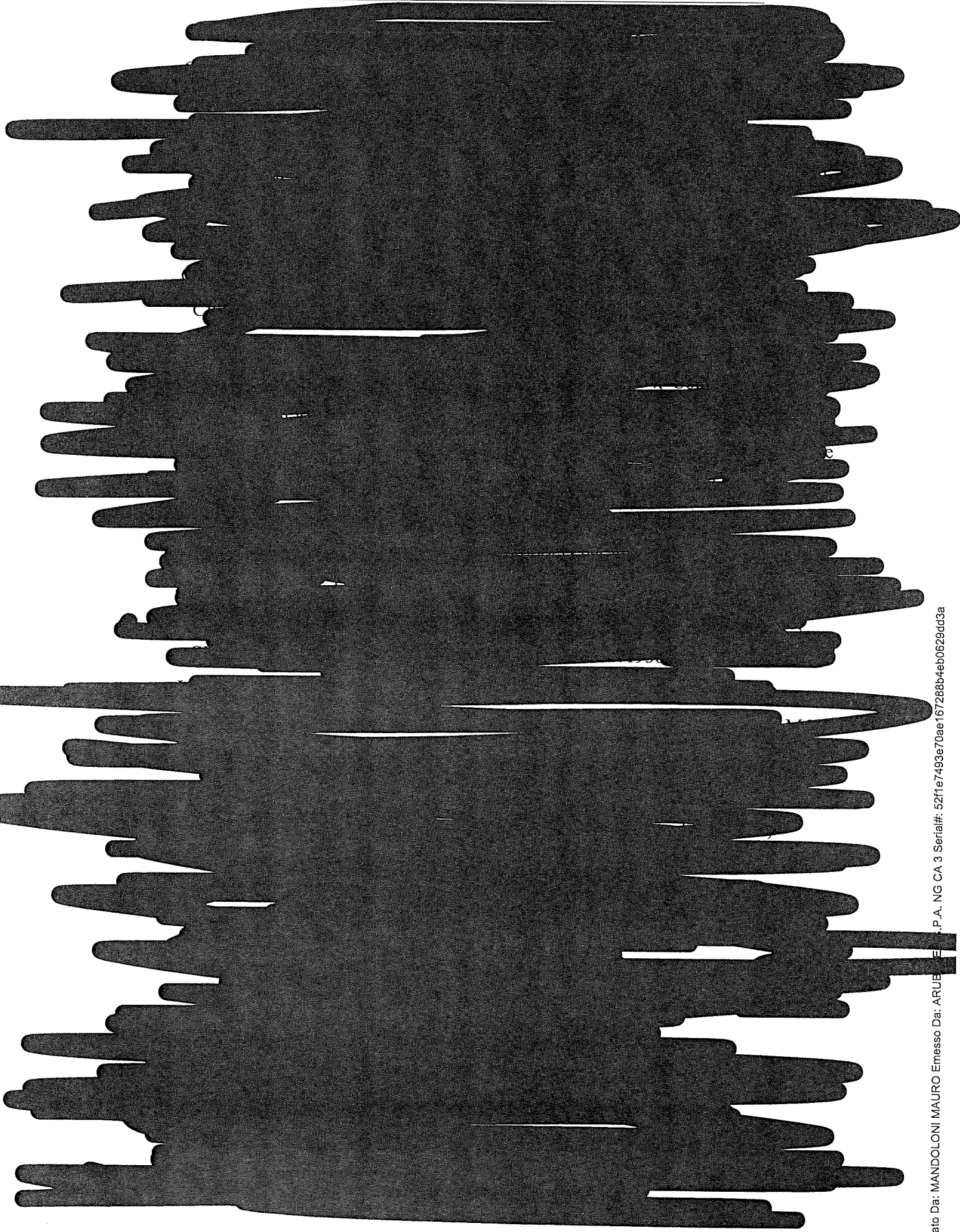
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





[REDACTED]

Firmato Da: MANDOLONI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 52f1e7493e70ae167288b4eb0629dd3a



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

CRITERIO ESTIMATIVO ASSUNTO

Tenuto conto dell'ubicazione, dei pregi e dei difetti, dei criteri costruttivi e della vetustà, della superficie, della posizione, dell'orientamento, della visibilità e della facilità di accesso, si ritiene opportuno valutare il bene con un metodo sintetico-comparativo. La valutazione si basa sulla banca dati dell'Agenzia del Territorio, listino prezzi della Camera di Commercio di Perugia e del Borsino Immobiliare dell'Umbria rivalutata con beni analoghi, attraverso l'impiego dei parametri sopra elencati riferiti allo stesso momento, alle stesse condizioni e nello stesso Comune.

La valutazione comprensiva di diritti su parti comuni, sebbene consideri la superficie commerciale, è intesa a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto nel quale il bene si trova.

Lo scrivente, quindi, si è documentato sui valori a mq. applicati da esperti del settore immobiliare della zona, su quelli riportati nelle pubblicazioni specializzate e inoltre ha considerato le caratteristiche di abitazione di tipo civile della costruzione, e le caratteristiche residenziali della zona in cui è ubicata l'unità immobiliare.

VALUTAZIONE

Le fonti per la ricerca dei valori di compravendita sono state, come detto in precedenza, la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio e, per controllo, il listino prezzi della Camera di Commercio di Perugia e il Borsino immobiliare dell'Umbria (all. 25).

Il valore a metro quadrato del bene ottenuto dalle fonti dovrà essere adattato, con l'uso di opportuni coefficienti aggiuntivi o detrattivi, alle reali condizioni e caratteristiche del bene. Per la banca dati dell'Agenzia del Territorio, nella zona centrale del Comune di Perugia, nel primo semestre 2024, per abitazioni in normale stato di conservazione, il valore di mercato è compreso tra 650/880 €/mq.



Per il listino immobiliare dell'Umbria, nella zona centrale del Comune di Perugia, nel III° trimestre 2024, per abitazioni, il valore di mercato è tra 900/1300 €/mq mentre per le quotazioni del Borsino immobiliare dell'Umbria, il valore di mercato per abitazioni, è tra 494/637 €/mq

Per l'applicazione dei criteri di stima di cui sopra, si è proceduto alla determinazione della Superficie Lorda Vendibile ovvero della Superficie Commerciale, sulla base della configurazione e delle misure rilevate in loco e delle relative planimetrie dove, secondo la consuetudine del mercato degli immobili, per superficie lorda vendibile s'intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà muri confinanti con altre proprietà (cfr.: D.P.R. n. 138/98, all. C. – "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"; Norma UNI 10750:2005 – "Servizi Agenzie Immobiliari". Requisiti del Servizio paragrafo 4.4.2).

| SUPERFICIE CONVENZIONALE (NORMALIZZATA) ALLOGGIO OGGETTO DI STIMA | | | |
|--|--------------------|------------------------------------|------------------------------|
| COMPONENTE | SUPERFICIE (mq) | COEFFICIENTE di NORMALIZZAZIONE | SUPERFICIE STANDARDIZZATA |
| Cantina/Fondo | 9,00 | 0,50 | 4,50 |
| TOTALE | | | 4,50 |

Superficie Commerciale in cifra tonda

mq 4,50

Riepilogando si ha:

- ✓ Valore di mercato Agenzia del Territorio = $(€ 650 + € 880)/2$ = € 765,00
- ✓ Valore di mercato Camera di Commercio = $(€ 900 + € 1300)/2$ = € 1100,00
- ✓ Valore di mercato Borsino Immobiliare = $(€ 494 + € 637)/2$ = € 565,50
- ✓ VALORE MEDIO STIMATO = € 840,50

In conformità a quanto sopra riportato, lo scrivente CTU, considerati complessivamente i coefficienti di differenziazione connessi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, ha ricavato il valore medio di mercato pari a € 929,00/mq di superficie lorda vendibile ovvero la superficie commerciale cui si ha:



| Superficie commerciale | Valore unitario | Valore Immobile (in cifra tonda) |
|------------------------|-----------------|----------------------------------|
| mq 4,50 | € 840,00/mq | € 3.780,00 |

Il valore di mercato, per i pieni diritti, elaborato secondo la stima sintetica comparativa è dunque pari a:

€ 3.780,00 (Euro tremila settecentottanta/00) che rappresenta il prezzo base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita (lotto 3).



LOTTO n° 4

DESCRIZIONE

Beni di pertinenza

piena proprietà.

In Comune di Perugia, via Mario Angeloni n. 115, porzione di fabbricato adibito ad ufficio, al piano secondo, costituito da:

5. AUTORIMESSA al piano primo sotto strada, per una superficie commerciale di circa mq 24,00 mq;
- Spettano all'unità sopradescritta i diritti pro quota sui beni comuni non censibili indicati nel catasto urbano al foglio 252, particella 4557 sub. 3 (rampa e corsia), sub. 4 (scala di sicurezza con relativi corridoi), sub. 7 (androni, vano scala, ascensori e locale macchine ascensori).

L'edificio che comprende le porzioni sopra descritte è stato edificato con Concessione a Costruire n. 1611 del 15/06/1990 e successive varianti.

La struttura portante dello stesso è costituita da telai in cemento armato incastrati al piede in fondazione, le tamponature sono a cassetta parte con finiture a mattone faccia vista, parte in laterizio intonacato e tinteggiato e parte rivestire in travertino.

Nel corso del sopralluogo non si è potuto costatare le condizioni dell'immobile poiché non si è riusciti ad entrare; l'ingresso avviene dal piano terra, dove attraverso la scala condominiale e/o l'ascensore si arriva presso l'unità in oggetto composta da un unico ambiente di circa 24,00 mq.

Per quanto sopra descritto e per maggiore esaustività circa le caratteristiche costruttive del fabbricato e le finiture, si rimanda alla documentazione fotografica (foto da n. 1 a n. 4) – (all. 29)

L'unità immobiliare, oggetto di stima, è localizzata nel Comune di Perugia, via Mario Angeloni n. 115.

Sono presenti, nelle immediate vicinanze, supermercati e infrastrutture che, di fatto, offrono all'immobile semplicità di accesso a tutti i servizi.

Per raggiungere il luogo dell'unità oggetto di pignoramento dalla stazione di Fontivegge ci si deve dirigere verso via Mario Angeloni e dirigersi in Piazza del Bacio fino a raggiungere l'immobile oggetto di pignoramento.



COERENZE

Il suddetto immobile confina con i subalterni 183, 7 e 3 (BCNC) salvo altri.

DATI CATASTALI

1. Immobile sito nel Comune di Perugia (PG), via Mario Angeloni n. 115, piano primo sotto strada, censito al Catasto Urbano di detto Comune al foglio n. 252, particella n. 4557, subalterno 182, Zona 1 - categoria C/6, Classe 6[^], consistenza 24 mq, Rendita € 114,03;
2. Sono compresi i proporzionali diritti sulla particella 4557 sub. 3 (rampa e corsia), sub. 4 (scala di sicurezza con relativi corridoi), sub. 7 (androni, vano scala, ascensori e locale macchine ascensori).

Il tutto di piena proprietà

Per l'individuazione del bene oggetto di perizia si allegano visure catastali e planimetrie dell'immobile rilasciati dall'Agenzia del Territorio di Perugia (all. 30).

STATO ATTUALE

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta libero.

GRAVAMI

Dalle risultanze del certificato notarile contenuto nel fascicolo tecnico d'ufficio, il bene immobile in stima risulta gravato da:

- Ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Perugia in data 15 ottobre 2015, repertorio 2221/2015, iscritta alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Perugia, il 12 gennaio 2017, al numero di formalità 125,



- Pignoramento immobiliare, derivante da verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Perugia in data 11 maggio 2015, repertorio 2876/2015, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, il 14 luglio 2015, al numero di formalità 11172, [REDACTED]

- Da un successivo esame aggiornato al 27/11/2024, non risultano nuovi gravami (all. 31).

INDAGINI URBANISTICHE

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Perugia, a seguito di formale richiesta del 15/01/2024 (all. 4), lo scrivente CTU otteneva le seguenti autorizzazioni:

- Concessione a Costruire n. 1611 del 15.06.1990 a nome [REDACTED] ente a oggetto la "costruzione di un edificio adibito ad attività residenziali, direzionali e commerciali" (all. 20);
- Concessione a Costruire n. 1774 del 29.07.1993 a nome [REDACTED] ente a oggetto la "variante alla costruzione di un edificio adibito ad attività residenziali, direzionali e commerciali" (all. 21);
- Concessione a Costruire n. 1333 del 22/06/1994 a nome [REDACTED] avente a oggetto la "variante (art. 15 Legge 47/85) al progetto per la costruzione di un edificio adibito ad attività residenziali, direzionali e commerciali" (all. 22);
- Concessione a Costruire n. 2275 del 11.10.1994 a nome [REDACTED] per "apportare delle varianti al progetto per la costruzione di un edificio adibito ad attività residenziali, direzionali e commerciali" (all. 23);
- Certificato di abitabilità e agibilità n. 285/94 Prot. 16036 del 17.02.1995 (all. 24);
- In occasione del sopralluogo, si è eseguito un confronto tra la planimetria dell'unità abitativa così come approvata e accatastata e la situazione reale in essere. Dal confronto è emersa la piena rispondenza tra quanto risulta riportato nelle varie concessioni edilizie approvate e quanto realizzato in opera



- Sull'immobile non risultano gravare vincoli di tipo urbanistico "particolari" di alcun tipo.

PROVENIENZA

A tutto il giorno 02/08/2023, gli immobili risultano di piena proprietà [redacted]

[redacted]

[redacted] medesima provenienza come segue.

- ✓ In forza di atto di divisione autenticato nelle sottoscrizioni a rogito notaio Enzo Paolucci di Perugia in data 20/03/2003, repertorio n. 106911, raccolta n. 14193, registrato a Perugia, trascritto in Perugia in data 03/04/2003 al numero di formalità 6491, [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

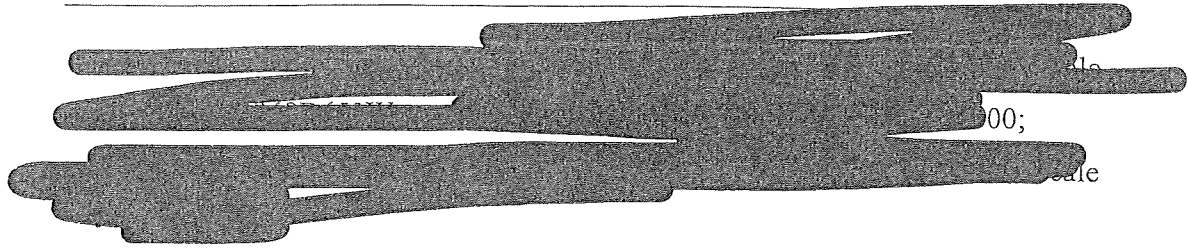


[REDACTED]



[REDACTED]





CRITERIO ESTIMATIVO ASSUNTO

Tenuto conto dell'ubicazione, dei pregi e dei difetti, dei criteri costruttivi e della vetustà, della superficie, della posizione, dell'orientamento, della visibilità e della facilità di accesso, si ritiene opportuno valutare il bene con un metodo sintetico-comparativo. La valutazione si basa sulla banca dati dell'Agenzia del Territorio, listino prezzi della Camera di Commercio di Perugia e del Borsino Immobiliare dell'Umbria rivalutata con beni analoghi, attraverso l'impiego dei parametri sopra elencati riferiti allo stesso momento, alle stesse condizioni e nello stesso Comune.

La valutazione comprensiva di diritti su parti comuni, sebbene consideri la superficie commerciale, è intesa a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto nel quale il bene si trova.

Lo scrivente, quindi, si è documentato sui valori a mq. applicati da esperti del settore immobiliare della zona, su quelli riportati nelle pubblicazioni specializzate e inoltre ha considerato le caratteristiche di abitazione di tipo civile della costruzione, e le caratteristiche residenziali della zona in cui è ubicata l'unità immobiliare.

VALUTAZIONE

Le fonti per la ricerca dei valori di compravendita sono state, come detto in precedenza, la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio e, per controllo, il listino prezzi della Camera di Commercio di Perugia e il Borsino immobiliare dell'Umbria (all. 25).

Il valore a metro quadrato del bene ottenuto dalle fonti dovrà essere adattato, con l'uso di opportuni coefficienti aggiuntivi o detrattivi, alle reali condizioni e caratteristiche del bene. Per la banca dati dell'Agenzia del Territorio, nella zona centrale del Comune di Perugia, nel primo semestre 2024, per abitazioni in normale stato di conservazione, il valore di mercato è compreso tra 650/880 €/mq.



Per il listino immobiliare dell'Umbria, nella zona centrale del Comune di Perugia, nel III° trimestre 2024, per abitazioni, il valore di mercato è tra 900/1300 €/mq mentre per le quotazioni del Borsino immobiliare dell'Umbria, il valore di mercato per abitazioni, è tra 494/637 €/mq

Per l'applicazione dei criteri di stima di cui sopra, si è proceduto alla determinazione della Superficie Lorda Vendibile ovvero della Superficie Commerciale, sulla base della configurazione e delle misure rilevate in loco e delle relative planimetrie dove, secondo la consuetudine del mercato degli immobili, per superficie lorda vendibile s'intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà muri confinanti con altre proprietà (cfr.: D.P.R. n. 138/98, all. C. – "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"; Norma UNI 10750:2005 – "Servizi Agenzie Immobiliari". Requisiti del Servizio paragrafo 4.4.2).

| SUPERFICIE CONVENZIONALE (NORMALIZZATA) ALLOGGIO OGGETTO DI STIMA | | | |
|--|--------------------|------------------------------------|------------------------------|
| COMPONENTE | SUPERFICIE (mq) | COEFFICIENTE di NORMALIZZAZIONE | SUPERFICIE STANDARDIZZATA |
| Autorimessa | 24,00 | 0,50 | 12,00 |
| | | TOTALE | 12,00 |
| Superficie Commerciale in cifra tonda | | | mq 12,00 |

Riepilogando si ha:

- ✓ Valore di mercato Agenzia del Territorio = $(€ 650 + € 880)/2$ = € 765,00
- ✓ Valore di mercato Camera di Commercio = $(€ 900 + € 1300)/2$ = € 1100,00
- ✓ Valore di mercato Borsino Immobiliare = $(€ 494 + € 637)/2$ = € 565,50
- ✓ VALORE MEDIO STIMATO = € 840,50

In conformità a quanto sopra riportato, lo scrivente CTU, considerati complessivamente i coefficienti di differenziazione connessi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, ha ricavato il valore medio di mercato pari a € 929,00/mq di superficie lorda vendibile ovvero la superficie commerciale cui si ha:



| Superficie commerciale | Valore unitario | Valore Immobile (in cifra tonda) |
|------------------------|-----------------|----------------------------------|
| mq 12,00 | € 840,00/mq | € 10.080,00 |

Durante il sopralluogo è emerso che il suddetto locale (garage) avendo la porta motorizzata non si è riusciti ad accedere al locale stesso pertanto in considerazione del suddetto vizio, il prezzo stimato per la sua sistemazione ammonta a € 1.500,00 circa che porta il valore dell'immobile a € 8.500,00.

Il valore di mercato, per i pieni diritti, elaborato secondo la stima sintetica comparativa è dunque pari a:

€ 8.500,00 (Euro ottomila cinquecento/00) che rappresenta il prezzo base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita (lotto 4).



LOTTO n° 5

DESCRIZIONE

Beni di pertinenza

piena proprietà.

In Comune di Perugia, via Vittorio Alfieri n. 26, porzione di fabbricato adibito ad appartamento, al piano secondo e terzo, costituito da:

6. AREA URBANA (posto auto) al piano terra, per una superficie commerciale di circa mq 9,00 mq;
 8. UNITA' IMMOBILIARE al piano secondo e terzo destinata ad abitazione composta, al piano secondo, da ingresso, cottura, soggiorno e terrazzo collegata al piano terzo attraverso scala interna dove sono situate due camere, due bagni e un terrazzo a tasca per una superficie commerciale di circa mq 88,50;
- Spettano all'unità sopradescritta i diritti pro quota sui beni comuni non censibili indicati nel catasto urbano al foglio 253, particella 489, sub. 14 (scala e corte condominiale), sub. 26 (ingresso comune).

L'edificio che comprende le porzioni sopra descritte è stato edificato ante '67 e successivamente sono state presentate apposite varianti.

La struttura portante dello stesso è costituita da muri portanti intonacati sia esternamente che internamente, incastrati al piede di fondazione, solai in latero cemento.

Nel corso del sopralluogo si è constatato che l'unità immobiliare in stima si presenta in buono stato di conservazione; l'ingresso avviene dal piano terra, dove attraverso la scala condominiale si arriva presso l'unità in oggetto composta al piano secondo da ingresso, soggiorno e angolo cottura collegato al piano terzo da scala interna e composto da disimpegno, due camere, due bagni e un terrazzo.

La pavimentazione dell'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, al piano secondo (zona giorno), è in gres ceramico mentre al piano terzo (zona notte) è in parquet, i bagni presentano pavimenti e rivestimenti in ceramica, i sanitari e le rubinetterie sono di buona qualità e in buono stato di conservazione, le finestre sono di alluminio con vetro camera protette da persiane di alluminio, il portone d'ingresso è del tipo blindato, le porte interne sono di legno laminato, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Detta unità è dotata dei seguenti impianti: elettrico, termico a gas metano autonomo, idro-sanitario, fognario, tutti a norma con le leggi vigenti all'epoca della costruzione e/o ristrutturazione.



Per quanto sopra descritto e per maggiore esaustività circa le caratteristiche costruttive del fabbricato e le finiture, si rimanda alla documentazione fotografica (foto da n. 1 a n. 18) – (all. 32)

L'unità immobiliare, oggetto di stima, è localizzata nel Comune di Perugia, via Vittorio Alfieri n. 26.

Sono presenti, nelle immediate vicinanze, supermercati e infrastrutture che, di fatto, offrono all'immobile semplicità di accesso a tutti i servizi.

Per raggiungere il luogo dell'unità oggetto di pignoramento una volta percorso via Palermo svoltare a destra e mantenersi nella Strada Statale 75 fino ad arrivare in via Francesco Petrarca girare a dx e proseguire verso via Giovanni Boccaccio fino a raggiungere l'immobile oggetto di pignoramento in via Vittorio Alfieri.

COERENZE

Il suddetto immobile confina con via Vittorio Alfieri e con le particelle 631, 1092, 1077 salvo altri.

DATI CATASTALI

6. Immobile sito nel Comune di Perugia (PG), via Vittorio Alfieri, piano terra, censito al Catasto Urbano di detto Comune al foglio n. 253, particella n. 5062 - categoria F/1, consistenza 9 mq;
 7. Immobile sito nel Comune di Perugia (PG), via Vittorio Alfieri n. 26, piano secondo e terzo, censito al Catasto Urbano di detto Comune al foglio n. 253, particella n. 489, subalterno 24, Zona 1 - categoria A/2, Classe 5[^], consistenza 4 vani, Rendita € 568,10.
- Spettano all'unità sopradescritta i diritti pro quota sui beni comuni non censibili indicati nel catasto urbano al foglio 253, particella 489, sub. 14 (scala e corte condominiale), sub. 26 (ingresso comune).

Il tutto di piena proprietà

[REDACTED]



Per l'individuazione del bene oggetto di perizia si allegano visure catastali e planimetrie dell'immobile rilasciati dall'Agenzia del Territorio di Perugia (all. 33).

STATO ATTUALE

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In merito alla posizione dell'esecutato nei confronti del Condominio, lo scrivente si riporta a quanto comunicato dall'Amministratore con e-mail del 14/03/2024, che si allega alla presente relazione (all. 34).

GRAVAMI

Dalle risultanze del certificato notarile contenuto nel fascicolo tecnico d'ufficio, il bene immobile in stima risulta gravato da:

- Ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Perugia in data 15 ottobre 2015, repertorio 2221/2015, iscritta alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Perugia, il 12 gennaio 2017, al numero di formalità 125, a favore di

[REDACTED]

- Pignoramento immobiliare, derivante da verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Perugia in data 11 maggio 2015, repertorio 2876/2015, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, il 14 luglio 2015, al numero di formalità 11172, [REDACTED]

[REDACTED]

- Da un successivo esame aggiornato al 27/11/2024, non risultano nuovi gravami (all. 35).



INDAGINI URBANISTICHE

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Perugia, lo scrivente CTU otteneva le seguenti autorizzazioni dall'Amministratore pro-tempore del Condominio oggetto di pignoramento:

- Abitabilità n. 175 del 30/06/1964 a nome di [REDACTED]
- D.I.A. n. 3543 di cui al Prot. 0165100 del 28/09/2005 avente per oggetto "manutenzione straordinaria" su edificio di civile abitazione [REDACTED]
- D.I.A. n. 2557 di cui al Prot. 0123763 del 06/07/2007 avente per oggetto "variante a PdC n. 537 del 24/05/2006" su edificio di civile abitazione a [REDACTED]
- Agibilità n. 13 del 06/11/2007 [REDACTED]
- In occasione del sopralluogo, si è eseguito un confronto tra la planimetria dell'unità abitativa così come approvata e accatastata e la situazione reale in essere. Dal confronto è emersa la piena rispondenza tra quanto risulta riportato nelle varie concessioni edilizie approvate e quanto realizzato in opera
- Sull'immobile non risultano gravare vincoli di tipo urbanistico "particolari" di alcun tipo.

PROVENIENZA

A tutto il giorno 02/08/2023, gli immobili risultano di piena proprietà [REDACTED]

- ✓ In forza di atto di compravendita a rogito notaio Marco Galletti di Perugia, in data 7 luglio 2005, repertorio 18204, raccolta n. 3895 trascritto a Perugia, in data 13 luglio 2005 al n. 14076 di formalità [REDACTED]

- ✓ è divenuto di piena proprietà [REDACTED]



[REDACTED] in comunione legale, in forza di compravendita a rogito notaio Giancarlo Antonioni di Perugia, in data 05/02/1969, repertorio 127702, raccolta n. 9317, trascritto a Perugia il 13/02/1969 al n. 1427 di formalità [REDACTED]

CRITERIO ESTIMATIVO ASSUNTO

Tenuto conto dell'ubicazione, dei pregi e dei difetti, dei criteri costruttivi e della vetustà, della superficie, della posizione, dell'orientamento, della visibilità e della facilità di accesso, si ritiene opportuno valutare il bene con un metodo sintetico-comparativo. La valutazione si basa sulla banca dati dell'Agenzia del Territorio, listino prezzi della Camera di Commercio di Perugia e del Borsino Immobiliare dell'Umbria rivalutata con beni analoghi, attraverso l'impiego dei parametri sopra elencati riferiti allo stesso momento, alle stesse condizioni e nello stesso Comune.

La valutazione comprensiva di diritti su parti comuni, sebbene consideri la superficie commerciale, è intesa a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto nel quale il bene si trova.

Lo scrivente, quindi, si è documentato sui valori a mq. applicati da esperti del settore immobiliare della zona, su quelli riportati nelle pubblicazioni specializzate e inoltre ha considerato le caratteristiche di abitazione di tipo civile della costruzione, e le caratteristiche residenziali della zona in cui è ubicata l'unità immobiliare.

VALUTAZIONE

Le fonti per la ricerca dei valori di compravendita sono state, come detto in precedenza, la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio e, per controllo, il listino prezzi della Camera di Commercio di Perugia e il Borsino immobiliare dell'Umbria (all. 40).

Il valore a metro quadrato del bene ottenuto dalle fonti dovrà essere adattato, con l'uso di opportuni coefficienti aggiuntivi o detrattivi, alle reali condizioni e caratteristiche del bene.



Per la banca dati dell’Agenzia del Territorio, nella zona semicentro del Comune di Perugia, nel primo semestre 2024, per abitazioni civili in normale stato di conservazione, il valore di mercato è compreso tra 1050/1400 €/mq.

Per il listino immobiliare dell’Umbria, nella zona semicentro del Comune di Perugia, nel III° trimestre 2024, per abitazioni, il valore di mercato è tra 900/1300 €/mq mentre per le quotazioni del Borsino immobiliare dell’Umbria, il valore di mercato per abitazioni in fascia media, è tra 680/1107 €/mq

Per l’applicazione dei criteri di stima di cui sopra, si è proceduto alla determinazione della Superficie Lorda Vendibile ovvero della Superficie Commerciale, sulla base della configurazione e delle misure rilevate in loco e delle relative planimetrie dove, secondo la consuetudine del mercato degli immobili, per superficie lorda vendibile s’intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà muri confinanti con altre proprietà (cfr.: D.P.R. n. 138/98, all. C. – “Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”; Norma UNI 10750:2005 – “Servizi Agenzie Immobiliari”. Requisiti del Servizio paragrafo 4.4.2).

| SUPERFICIE CONVENZIONALE (NORMALIZZATA) ALLOGGIO OGGETTO DI STIMA | | | |
|---|-----------------|---------------------------------|---------------------------|
| COMPONENTE | SUPERFICIE (mq) | COEFFICIENTE di NORMALIZZAZIONE | SUPERFICIE STANDARDIZZATA |
| Abitazione al piano 2° e 3° | 86,50 | 1,00 | 86,50 |
| Pertinenze di Ornamento | | | |
| Terrazzi | 8,10 | 0,25 | 2,02 |
| Vani accessori e parcheggi | | | |
| Posto auto scoperto | 9 | 0.20 | 1,80 |
| | | TOTALE | 180,00 |
| Superficie Commerciale in cifra tonda | | mq 90,32 | |

Riepilogando si ha:

- ✓ Valore di mercato Agenzia del Territorio = (€ 1050 + € 1400)/2 = € 1225,00
- ✓ Valore di mercato Camera di Commercio = (€ 900 + € 1300)/2 = € 1100,00
- ✓ Valore di mercato Borsino Immobiliare = (€ 680 + € 1107)/2 = € 893,00
- ✓ VALORE MEDIO STIMATO = € 1072,66



In conformità a quanto sopra riportato, lo scrivente CTU, considerati complessivamente i coefficienti di differenziazione connessi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, ha ricavato il valore medio di mercato pari a € 1072,00/mq di superficie lorda vendibile ovvero la superficie commerciale cui si ha:

| Superficie commerciale | Valore unitario | Valore Immobile (in cifra tonda) |
|------------------------|-----------------|----------------------------------|
| mq 90,00 | € 1072,00/mq | € 96.480,00 |

Va peraltro tenuto conto delle spese necessarie per il ripristino delle condizioni di abitabilità dell'immobile causate da infiltrazioni provenienti dalla copertura di pertinenza del condominio stimate in circa 6.500 euro che porta il valore dell'immobile a € 90.000,00. Il valore di mercato, per i pieni diritti, elaborato secondo la stima sintetica comparativa è dunque pari a:

€ 90.000,00 (Euro novantamila/00) che rappresenta il prezzo base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita (lotto 5).



LOTTO n° 6

DESCRIZIONE

Beni di pertinenza [REDACTED] **piena proprietà.**

In Comune di Perugia, via Vittorio Alfieri n. 26, porzione di fabbricato adibito ad appartamento, al piano secondo e terzo, costituito da:

7. AREA URBANA (posto auto) al piano terra, per una superficie commerciale di circa mq 10,00 mq;

➤ Spettano all'unità sopradescritta i diritti pro quota sui beni comuni non censibili indicati nel catasto urbano al foglio 253, particella 489, sub. 14 (scala e corte condominiale).

L'area che comprende la porzione sopra descritta è all'interno della corte dell'intero edificio edificato ante '67.

Trattasi di un posto auto riservato posto all'interno della corte (sub. 14) comune a tutti i subalterni.

Per quanto sopra descritto e per maggiore esaustività circa le caratteristiche costruttive del fabbricato e le finiture, si rimanda alla documentazione fotografica (foto da n. 1 a n. 4) – (all. 41)

L'unità immobiliare, oggetto di stima, è localizzata nel Comune di Perugia, via Vittorio Alfieri n. 26.

Sono presenti, nelle immediate vicinanze, supermercati e infrastrutture che, di fatto, offrono all'immobile semplicità di accesso a tutti i servizi.

Per raggiungere il luogo dell'unità oggetto di pignoramento una volta percorso via Palermo svoltare a destra e mantenersi nella Strada Statale 75 fino ad arrivare in via Francesco Petrarca girare a dx e proseguire verso via Giovanni Boccaccio fino a raggiungere l'immobile oggetto di pignoramento in via Vittorio Alfieri.

COERENZE

Il suddetto immobile confina con via Vittorio Alfieri e con le particelle 631, 1092, 1077 salvo altri.



DATI CATASTALI

- Immobile sito nel Comune di Perugia (PG), via Vittorio Alfieri, piano terra, censito al Catasto Urbano di detto Comune al foglio n. 253, particella n. 5066 - categoria F/1, consistenza 10 mq;
- Spettano all'unità sopradescritta i diritti pro quota sui beni comuni non censibili indicati nel catasto urbano al foglio 253, particella 489, sub. 14 (scala e corte condominiale).

Il tutto di piena proprietà

Per l'individuazione del bene oggetto di perizia si allegano visure catastali e planimetrie dell'immobile rilasciati dall'Agenzia del Territorio di Perugia (all. 42).

STATO ATTUALE

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In merito alla posizione dell'esecutato nei confronti del Condominio, lo scrivente si riporta a quanto comunicato dall'Amministratore con e-mail del 14/03/2024, che si allega alla presente relazione (all. 34).

GRAVAMI

Dalle risultanze del certificato notarile contenuto nel fascicolo tecnico d'ufficio, il bene immobile in stima risulta gravato da:

- Ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Perugia in data 15 ottobre 2015, repertorio 2221/2015, iscritta alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Perugia, il 12 gennaio 2017, al numero di formalità 125, a favore di

- Pignoramento immobiliare, derivante da verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Perugia in data 11 maggio 2015, repertorio 2876/2015, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, il 14 luglio



2015, al numero di formalità 11172, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- Da un successivo esame aggiornato al 27/11/2024, non risultano nuovi gravami (all. 43).

INDAGINI URBANISTICHE

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Perugia, lo scrivente CTU otteneva le seguenti autorizzazioni dall'Amministratore pro-tempore del Condominio oggetto di pignoramento:

- Abitabilità n. 175 del 30/06/1964 a nome di [REDACTED] (all. 36);
- D.I.A. n. 3543 di cui al Prot. 0165100 del 28/09/2005 avente per oggetto "manutenzione straordinaria" su edificio di civile abitazione a [REDACTED]
[REDACTED]
- D.I.A. n. 2557 di cui al Prot. 0123763 del 06/07/2007 avente per oggetto "variante a PdC n. 537 del 24/05/2006" su edificio di civile abitazione a [REDACTED]
[REDACTED]
- Agibilità n. 13 del 06/11/2007 [REDACTED];
- In occasione del sopralluogo, si è eseguito un confronto tra la planimetria dell'unità abitativa così come approvata e accatastata e la situazione reale in essere. Dal confronto è emersa la piena rispondenza tra quanto risulta riportato nelle varie concessioni edilizie approvate e quanto realizzato in opera
- Sull'immobile non risultano gravare vincoli di tipo urbanistico "particolari" di alcun tipo.

PROVENIENZA

A tutto il giorno 02/08/2023, gli immobili risultano di piena proprietà, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per essere alla medesima pervenuti come segue:



✓ In forza di atto di compravendita a rogito notaio Marco Galletti di Perugia, in data 7 luglio 2005, repertorio 18204, raccolta n. 3895 trascritto a Perugia, in data 13 luglio 2005 al n. 14076 di formalità [redacted]

✓ e divenuto di piena proprietà [redacted]

[redacted] in comunione legale, in forza di compravendita a rogito notaio Giancarlo Antonioni di Perugia, in data 05/02/1969, repertorio 127702, raccolta n. 9317, trascritto a Perugia il 13/02/1969 al n. 1427 di formalità a [redacted]

CRITERIO ESTIMATIVO ASSUNTO

Tenuto conto dell'ubicazione, dei pregi e dei difetti, dei criteri costruttivi e della vetustà, della superficie, della posizione, dell'orientamento, della visibilità e della facilità di accesso, si ritiene opportuno valutare il bene con un metodo sintetico-comparativo. La valutazione si basa sulla banca dati dell'Agenzia del Territorio, listino prezzi della Camera di Commercio di Perugia e del Borsino Immobiliare dell'Umbria rivalutata con beni analoghi, attraverso l'impiego dei parametri sopra elencati riferiti allo stesso momento, alle stesse condizioni e nello stesso Comune.

La valutazione comprensiva di diritti su parti comuni, sebbene consideri la superficie commerciale, è intesa a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto nel quale il bene si trova.

Lo scrivente, quindi, si è documentato sui valori a mq. applicati da esperti del settore immobiliare della zona, su quelli riportati nelle pubblicazioni specializzate e inoltre ha considerato le caratteristiche di abitazione di tipo civile della costruzione, e le caratteristiche residenziali della zona in cui è ubicata l'unità immobiliare.



VALUTAZIONE

Le fonti per la ricerca dei valori di compravendita sono state, come detto in precedenza, la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio e, per controllo, il listino prezzi della Camera di Commercio di Perugia e il Borsino immobiliare dell'Umbria (all. 40).

Il valore a metro quadrato del bene ottenuto dalle fonti dovrà essere adattato, con l'uso di opportuni coefficienti aggiuntivi o detrattivi, alle reali condizioni e caratteristiche del bene. Per la banca dati dell'Agenzia del Territorio, nella zona semicentro del Comune di Perugia, nel primo semestre 2024, per abitazioni civili in normale stato di conservazione, il valore di mercato è compreso tra 1050/1400 €/mq.

Per il listino immobiliare dell'Umbria, nella zona semicentro del Comune di Perugia, nel III° trimestre 2024, per abitazioni, il valore di mercato è tra 900/1300 €/mq mentre per le quotazioni del Borsino immobiliare dell'Umbria, il valore di mercato per abitazioni in fascia media, è tra 680/1107 €/mq

Per l'applicazione dei criteri di stima di cui sopra, si è proceduto alla determinazione della Superficie Lorda Vendibile ovvero della Superficie Commerciale, sulla base della configurazione e delle misure rilevate in loco e delle relative planimetrie dove, secondo la consuetudine del mercato degli immobili, per superficie lorda vendibile s'intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà muri confinanti con altre proprietà (cfr.: D.P.R. n. 138/98, all. C. – “Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”; Norma UNI 10750:2005 – “Servizi Agenzie Immobiliari”. Requisiti del Servizio paragrafo 4.4.2).

| SUPERFICIE CONVENZIONALE (NORMALIZZATA) ALLOGGIO OGGETTO DI STIMA | | | |
|--|--------------------|------------------------------------|------------------------------|
| COMPONENTE | SUPERFICIE (mq) | COEFFICIENTE di NORMALIZZAZIONE | SUPERFICIE STANDARDIZZATA |
| Vani accessori e parcheggi | | | |
| Posto auto scoperto | 10 | 1 | 10 |
| | | TOTALE | 10,00 |

Superficie Commerciale in cifra tonda

mq 10,00



Riepilogando si ha:

- ✓ Valore di mercato Agenzia del Territorio = $(€ 1050 + € 1400)/2$ = € 1225,00
- ✓ Valore di mercato Camera di Commercio = $(€ 900 + € 1300)/2$ = € 1100,00
- ✓ Valore di mercato Borsino Immobiliare = $(€ 680 + € 1107)/2$ = € 893,00
- ✓ VALORE MEDIO STIMATO = € 1072,66

In conformità a quanto sopra riportato, lo scrivente CTU, considerati complessivamente i coefficienti di differenziazione connessi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, ha ricavato il valore medio di mercato pari a € 1072,00/mq di superficie lorda vendibile ovvero la superficie commerciale cui si ha:

| Superficie commerciale | Valore unitario | Valore Immobile (in cifra tonda) |
|------------------------|-----------------|----------------------------------|
| mq 10,00 | € 1072,00/mq | € 10.720,00 |

Il valore di mercato, per i pieni diritti, elaborato secondo la stima sintetica comparativa è dunque pari a:

€ 10.000,00 (Euro diecimila/00) che rappresenta il prezzo base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita (lotto 6).



ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 1) Richiesta Atto Compravendita Notaio Galletti;
- 2) Richiesta atti Archivio Notarile di Perugia;
- 3) Ricevuta invio Pec del 05.01.2024 per “inizio operazioni peritali”;
- 4) Richieste accesso atto e documenti amministrativi Comune di Corciano e di Perugia;
- 5) Richiesta eventuali vincoli e oneri condominiali;
- 6) Ricevuta invio Pec del 12.02.2024 per “inizio operazioni peritali”;
- 7) Ricevuta invio Pec del 06.03.2024 per “inizio operazioni peritali”;
- 8) Documentazione fotografica Immobile in via Yuri Gagarin – Corciano;
- 9) Visure catastali, planimetrie Immobile in via Yuri Gagarin – Corciano;
- 10) Atto di compravendita con costituzione di servitù Notaio Dottor Mari Cesarini Carlo;
- 11) Certificato ipotecario speciale aggiornato via Yuri Gagarin – Corciano;
- 12) Permesso di Costruire n. 894 del 03/10/1975 via Yuri Gagarin - Corciano;
- 13) Abitabilità n. 894 del 21/02/1983 via Yuri Gagarin - Corciano;
- 14) Concessione a Sanatoria n. 10696 del 26/11/2007 via Yuri Gagarin - Corciano;
- 15) D.I.A. n. 269 del 06/12/2007 via Yuri Gagarin - Corciano;
- 16) Fonte pubblicazione prezzi zona via Yuri Gagarin – Corciano;
- 17) Documentazione fotografica Immobile destinato ad ufficio in via Mario Angeloni (PG);
- 18) Visure catastali, planimetrie Immobile destinato ad ufficio in via Mario Angeloni (PG);
- 19) Certificato ipotecario speciale aggiornato Immobile destinato ad ufficio in via Mario Angeloni (PG);
- 20) Concessione a Costruire n. 1611 del 15/06/1990 Immobile in via Mario Angeloni (PG);
- 21) Concessione a Costruire n. 1774 del 29/07/1993 Immobile in via Mario Angeloni (PG);
- 22) Concessione a Costruire n. 1333 del 22/06/1994 Immobile in via Mario Angeloni (PG);
- 23) Concessione a Costruire n. 2275 del 11/10/1994 Immobile in via Mario Angeloni (PG);
- 24) Abitabilità e agibilità n. 285/94 del 17/02/1995 Immobile in via Mario Angeloni (PG);
- 25) Fonte pubblicazione prezzi Immobile in via Mario Angeloni (PG);
- 26) Documentazione fotografica Immobile destinato a magazzino in via Mario Angeloni (PG);
- 27) Visure catastali, planimetrie Immobile destinato a magazzino in via Mario Angeloni (PG);
- 28) Certificato ipotecario speciale aggiornato Immobile destinato a magazzino in via Mario Angeloni (PG);



- 29) Documentazione fotografica Immobile destinato ad autorimessa in via Mario Angeloni (PG);
 - 30) Visure catastali, planimetrie Immobile destinato ad autorimessa in via Mario Angeloni (PG);
 - 31) Certificato ipotecario speciale aggiornato Immobile destinato ad autorimessa in via Mario Angeloni (PG);
 - 32) Documentazione fotografica Immobile in via Vittorio Alfieri (PG);
 - 33) Visure catastali, planimetrie Immobile in via Vittorio Alfieri (PG);
 - 34) Risposta ad eventuali vincoli e oneri condominiali di via Vittorio Alfieri;
 - 35) Certificato ipotecario speciale aggiornato Immobile destinato ad abitazione in via Vittorio Alfieri (PG);
 - 36) Abitabilità n. 175/64 del 30/06/1964 edificio di via Vittorio Alfieri;
 - 37) D.I.A. n. 3546 del 28/09/2005 per Manutenzione straordinaria immobile di via Vittorio Alfieri (PG);
 - 38) D.I.A. n. 2557 del 06/07/2007 per variante al Permesso di Costruire n 537 del 24/05/2006 immobile di via Vittorio Alfieri (PG);
 - 39) Agibilità n. 13 del 09/01/2008 per ristrutturazione edificio con incremento delle unità abitative e cambio d'uso del piano seminterrato e sottotetto a civile abitazione dell'immobile di via Vittorio Alfieri;
 - 40) Fonte pubblicazione prezzi Immobile in via Vittorio Alfieri (PG);
 - 41) Documentazione fotografica posto auto in via Vittorio Alfieri (PG);
 - 42) Visure catastali, planimetrie posto auto in via Vittorio Alfieri (PG);
 - 43) Certificato ipotecario speciale aggiornato posto auto in via Vittorio Alfieri (PG);
- Si allega inoltre dettaglio del calcolo del compenso e del rimborso spese.

Lo scrivente Consulente incaricato rassegna, con la presente relazione, l'incarico ricevuto, nel giusto convincimento di averlo correttamente eseguito e di aver fornito al Sig. Giudice, tutti gli elementi necessari e indispensabili richiesti per la stima degli immobili.

Si dichiara disponibile a corredare la presente relazione con eventuali integrazioni e ulteriori delucidazioni a riguardo.

Con il senso della migliore osservanza.

Perugia, novembre 2024

In fede

Il CTU

Geom. Mauro Mandoloni

.....



