

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 217/2024 R.G. Es. Imm

UDIENZA:

GIUDICE ES. Dr.ssa SARA FIORONI

PROMOSSA DA:

ORGANA SPV SRL

e per essa, quale mandataria,

INTRUM ITALY SPA

con sede legale in Milano, Bastioni di Porta Nuova n. 19,

Rappresentata e difesa dall'Avv. Luigi De Vito

Via Lorenzo il Magnifico, 72 – 50129 FIRENZE(FI),

pec: luigidevito@firenze.pecavvocati.it - email avv.devito@gmail.com

CONTRO

OMISSIS

OMISSIS

C.T.U. Per.Agr. Paolo Massetti

Voc. Caccia, 46 06072 – San Biagio della Valle - MARSCIANO(PG)

Uff. – Tel/Fax 075 9976324 Cell 360236313

Email studioagrariomassetti@gmail.com

Pec paolo.massetti@peritiagrari.pro

MANDATO

Il sottoscritto Perito Agrario Massetti Paolo , con studio in Marsciano (PG) – 06072 San Biagio della Valle – voc. Caccia, 46 - iscritto all'Albo professionale dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati della Provincia di Perugia al n. 444 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Perugia , con PEC del 26/11/2024 veniva incaricato Consulente Tecnico d'Ufficio dall'Ill.ma dott.ssa SARA FIORONI del Tribunale di Perugia, Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, nella procedura esecutiva n. **217 /2024** promossa **INTRUM ITALY SPA** per **ORGANA spv s.r.l.** con sede legale a Conegliano Veneto via V. Alfieri, 1 - Rappresentata e difesa dall'Avv.Luigi De Vito con sede in Firenze via Lorenzo il Magnifico 72 – 50129 FIRENZE(FI), pec: luigidevito@firenze.pecavvocati.it - email avv.devito@gmail.com , contro OMISSIS con sede in OMISSIS in persona dei Rappresentanti Legali p.t. sigg. OMISSIS .

L'oggetto dell'incarico è la determinazione del piu probabile valore di mercato di un terreno edificabile in comune di Perugia loc. Colle Umberto 1° - via della limonaia snc.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

il sottoscritto C.T.U, provvedeva ad esaminare gli atti del procedimento e constata la completezza documentale accettava l'incarico in data 28/11/2024 prestando giuramento allegato telematicamente al fascicolo processuale (**allegato 1**) .

In data 29/11/2024 comunicava alla ditta esecutata nonché all' I.V.G. di Perugia e all' Avv. Luigi De Vito a mezzo PEC , la data d'inizio delle operazioni peritali prevista per il giorno 10/12/2024 alle ore 16.15 in Colle Umberto presso il terreno oggetto di causa. - (**allegato 2**). Successivamente venivano acquisiti : Atto di provenienza del terreno fornito dal omissis (**allegato 3**) , Visura catastale storica e planimetria catastali (Vax) (**allegato 4**), documentazione fotografica e fotogrammetrica del rilievo (**allegato 5**), il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Perugia in data 12/06/2025 (**allegato 6**). In data 18/08/2025 veniva acquisito la visura ipo-catastale in forma sintetica (**allegato 7**).Venivano acquisiti inoltre le comunicazioni del comune di Perugia circa l'approvazione del progetto e la tav. 2 del progetto di lottizzazione sull'area oggetto del pignoramento (**allegato 8**) Al termine veniva redatto l'elaborato peritale con valore di stima del lotto unico ed inviato alle parti come da copie comunicazioni in allegato(**allegato 9**).

Quesiti posti dall'ill.mo Giudice dott.ssa Sara Fioroni :

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

eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

- 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 eseguiti;*
- 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 dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici, e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge , pesi o limitazioni d'uso – oneri reali , obbligazioni propter-rem , servitù, uso, abitazione, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico – artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistica – edilizie, difformità catastali);*
- 6) A fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti a. l'importo annuo delle spese fisse di*
 - a. gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
 - b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
 - c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
 - d. eventuali cause in corso*
- 7) ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore precedente*
- 8) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della*

legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima

- 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 (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini ed le eventuali attività necessarie per il frazionamento, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuarlo ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 10) *a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc..) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);*
- 11) *verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 12) *A fornire le eventuali informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*
- 13) *accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonchè per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico -catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; Consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente;*

14) ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre; qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

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

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

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

RISPOSTE AI QUESITI

Di seguito si relaziona in maniera distinta sui quesiti formulati dall'III.mo G.E

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;

Individuazione catastale e confini

- Immobile sito in Comune di **Perugia**, località **Colle Umberto**, al catasto terreni :

Catasto	Titolarità	Comune	FG	Part.	Qualità	cl	mq	Rendita
T	Proprietà per 1/1	PERUGIA(PG)	89	56	PASCOLO ARB	02	110	R.D. Euro: 0,07 R.A. Euro: 0,06
T	Proprietà per 1/1	PERUGIA(PG)	89	490	PASCOLO ARB	02	400	R.D. Euro: 0,27 R.A. Euro: 0,21
T	Proprietà per 1/1	PERUGIA(PG)	89	1333	SEMINATIVO	01	8205	R.D. Euro: 80,51 R.A. Euro: 46,61

- Superficie catastale complessiva: **9.245 mq**
- L'area risulta **interamente intestata a OMISSIS**, con sede legale in Perugia (PG), strada Olmo-Ellera 4.
- Non si riscontrano discrepanze tra dati catastali e atto di pignoramento.
- Confini: est : Orsini I. , sud : fosso-str. Case Nuove , ovest :Boila c.+altri, Pannacci S + altri, Locchi + altri, nord : OMISSIS con sede in Perugia (PG),

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

Descrizione sintetica dei beni:

Tipologia bene : per effetto del Piano Regolatore Generale vigente del comune di Perugia si hanno le seguenti tipologie :

In parte zona per nuovi insediamenti di margine "C3m" (art.121 del TUNA) con piano attuativo approvato ma senza opere d'urbanizzazione;

In parte bosco "B" (art.55 del TUNA);

In minima parte viabilità (art. 98 del TUNA).

- **Zona urbanistica:** Località Colle Umberto - Zona **C3m** – espansione residenziale di completamento come da CDU rilasciato dal Comune di Perugia
- **Contesto:** Colle Umberto I° è una zona residenziale tranquilla, ben collegata alla città di Perugia, e con un buon valore paesaggistico grazie alla vicinanza al Monte Tezio e alla Villa del Colle del Cardinale, monumento storico rinascimentale. L'Area interessata dalla procedura esecutiva leggermente acclive (m 268 s.l.m.) non urbanizzata ma con possibilità di allacci ai servizi (acqua, elettricità, fognature) vista la presenza a confine di una lottizzazione del 2005 realizzata dalla stessa OMISSIS . L'Accesso al terreno avviene da via della limonaia . .
- **Coordinate GPS** : 43°10'24"N 12°19'15"E

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;

I beni pignorati risultano catastalmente intestati a **OMISSIS** sede in PERUGIA (PG) Diritto di: proprietà per 1/1:

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;

Stato di possesso: piena proprietà - libero, trattandosi di area incolta non recintata e non occupata, apparentemente libera da terzi.

5) ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici, e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni propter-rem, servitù, uso, abitazione, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico - artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistica - edilizie, difformità catastali);

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE DALLA PROCEDURA:

- 1- TRASCRIZIONE del 19/11/2008 - Registro Particolare 19733 Registro Generale 33375 Pubblico ufficiale SCIARRA MARCO OTTAVIANO Repertorio 191236/17543 del 18/11/2008 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- 2- TRASCRIZIONE del 19/11/2008 - Registro Particolare 19734 Registro Generale 33376 Pubblico ufficiale SCIARRA MARCO OTTAVIANO Repertorio 191236/17543 del 18/11/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 3- ISCRIZIONE del 19/11/2008 - Registro Particolare 7457 Registro Generale 33377 Pubblico ufficiale SCIARRA MARCO OTTAVIANO Repertorio 191237/17544 del 18/11/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Documenti successivi correlati: Annotazione n. 580 del 24/02/2016 (PROROGA DURATA AMMORTAMENTO)
- 4- TRASCRIZIONE del 18/09/2024 - Registro Particolare 19294 Registro Generale 25956 Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI PERUGIA Repertorio 2002 del 02/08/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

6) a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

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

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

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

d. eventuali cause in corso;

nulla da riferire perché non si tratta di un condominio.

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

VENTENNIO PRECEDENTE

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Sciarra Marco Ottaviano, Notaio in Perugia, del 18/11/2008 rep.191236/17543, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 19/11/2008 al n. 19734 di formalità in **favore:** OMISSIS . sede in PERUGIA (PG) per i diritti di 1/1 di piena proprietà; **contro:** Staffa Marco nato a Perugia il 04/12/1963 per i diritti di 1/18 di piena proprietà, Staffa Gianluca nato a Perugia il 11/12/1957 per i diritti di 1/18 di piena proprietà, Staffa Maria Patrizia nata a Perugia il 12/09/1956 per i diritti di 1/18 di piena proprietà, Ferrari Assunta nata a Laces (BZ) il 03/04/1938 per i diritti di 12/18 di piena proprietà, Bazzarri Antonello nato a Perugia il 02/10/1968 per i diritti di 3/18 di piena proprietà.

- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Perugia il 24/11/2003 al n. 85/1048, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 13/01/2005 al n. 854 di formalità; a **favore:** Staffa Marco nato a Perugia il 04/12/1963 per i diritti di 1/18 di piena proprietà, Staffa Gianluca nato a Perugia il 11/12/1957 per i diritti di 1/18 di piena proprietà, Staffa Maria Patrizia nata a Perugia il 12/09/1956 per i diritti di 1/18 di piena proprietà, Ferrari Assunta nata a Laces (BZ) il 03/04/1938 per i diritti di 12/18 di piena proprietà, Bazzarri Antonello nato a Perugia il 02/10/1968 per i diritti di 3/18 di piena proprietà; **contro:** Caloni Guido nato a Perugia il 07/03/1933, deceduto il 29/11/2002 per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

-Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita Di Eredità a rogito Dott. Sciarra Marco Ottaviano, Notaio in Perugia, del 18/11/2008 rep.191236/17543, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 19/11/2008 al n. 19733 di formalità;

8) *alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima*

Trattandosi di terreno non edificato, non è presente alcun fabbricato e quindi non è richiesta agibilità né verifica edilizia diretta;

L'area è soggetta a piano di lottizzazione presentato da Ommissis e approvato dall'ufficio urbanistica del Comune di Perugia. Il lotto di terreno è individuato catastalmente in comune di Perugia Foglio 89, Particelle: 1333, 1335, 56, 490 Superficie catastale complessiva: **9.245 mq**. L'area è edificabile con decisione del Consiglio Comunale pubblicata nel Bur n 59 del 14/11/2023 (pag. 18) – avvisi e concorsi. La superficie complessiva è classificata

In parte zona per nuovi insediamenti di margine "C3m" (art.121 del TUNA);

In parte bosco "B" (art.55 del TUNA);

In minima parte viabilità (art. 98 del TUNA).

Il comune di Perugia a seguito dell'Istanza prot.llo 2018/127519 (e successive modifiche ed integrazioni, da ultimo prot.llo n.2022/3497 e n.2022/291623) la Ommissis, proprietaria dell'area oggetto della menzionata convenzione, **ha presentato un nuovo piano attuativo** che prevede il completamento delle opere di urbanizzazione relative allo stralcio convenzionato (e non completato) e l'attuazione della parte non convenzionata;

Dunque il nuovo piano di lottizzazione oltre a rimodulare la lottizzazione del 2005 in parte realizzata aggiunge l'area censita al CT del Comune di Perugia, foglio 89 particelle nn.1333, 1335, 490 e 56 e prevede i seguenti interventi, parzialmente in variante al progetto già approvato con DCC 106/2005:

-completamento delle opere di urbanizzazione di cui alla convenzione Rep.48290/14978 del 2005;

-rimozione degli allineamenti previsti nell'originario piano attuativo,

-rimodulazione dei lotti 21, 22, 23 e 24, destinati a palazzine, (n.b. : solo una parte del lotto ricade entro la superficie pignorata e il lotto 24 insiste graficamente per intero nella superficie pignorata);

La convenzione integrativa aggiornata, **non è stata sottoscritta e pertanto non è operativa**.

Essa prevedeva :

Con riferimento alle opere di cui alla convenzione rep.48290/14978 DEL 1.12.2005 (e s.mm.ii.):

1) completamento della viabilità di lottizzazione,

2) realizzazione del verde pubblico.

Con riferimento all'intervento oggetto entro il foglio 89 particelle nn.1333, 1335, 490 e 56 nuova lottizzazione approvata dal Comune di Perugia con DGC 322 del 26/07/2023 e pubblicata nel BUR n 59 del 14/11/2023 (avvisi e concorsi) sono inseriti graficamente i lotti 25-26-27:

3) tratto di viabilità di lottizzazione interna al comparto (compresi i percorsi pedonali)

4) parcheggi pubblici;

5) impianti fognari relativi alla rete per le acque nere e meteoriche;

6) rete idrica;

7) pubblica illuminazione e rete tlc;

8) aree verdi;

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 (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini ed le eventuali attività necessarie per il frazionamento, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di*

procedere ad effettuarlo ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il terreno è oggetto di piano attuativo approvato nel 2023, prevede la suddivisione in lotti edificabili. Tuttavia, in assenza della stipula della convenzione urbanistica, tale suddivisione non è giuridicamente efficace. Pertanto, ai fini della stima per la vendita giudiziaria, il bene viene considerato come **unico lotto**, con indicazione del potenziale frazionamento progettuale, utile a fini informativi ma non operativi.

10)a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc..) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

DESCRIZIONI ANALITICHE

Terreno edificabile in zona C3m –

PRG di Perugia - destinata a espansione residenziale di completamento

(A)Lotto UNICO

DATI CATASTALI :

Ai sensi del CDU n. 311 del 06/06/2025 rilasciato dal Comune di Perugia, l'area oggetto di pignoramento, identificata al FG. 89, Part. 1333, 1335, 56, 490, ha le seguenti destinazioni urbanistiche:

- In parte in zona C3m – nuovi insediamenti di margine (Art. 121 TUNA):
 - lo strumento attuativo (piano di lottizzazione) è stato approvato con DGC 322 del 26/07/2023 e pubblicata nel BUR n 59 del 14/11/2023 (avvisi e concorsi)
- In parte in zona bosco "B" (Art. 55 TUNA):
 - Area boscata non edificabile, soggetta a vincolo paesaggistico e forestale.
- In minima parte in zona viabilità (Art. 98 TUNA):

CALCOLO DELLA VOLUMETRIA ASSENTITA - SUPERFICIE DELL'AREA EDIFICABILE

L'area oggetto del piano di lottizzazione di cui alla cartografia (tavola 02 del progetto) - (allegato 8) riguarda una superficie utile stimata di circa 4.301 mq destinata alla fabbricazione di edifici per uso abitativo di civile abitazione . Da una verifica eseguita su detta tavola di progetto, poi georeferenziata su reticolo catastale e stato possibile determinare con buona approssimazione la volumetria realizzabile pari a mc 4.173 di costruzioni sulla superficie utile

colpita dal pignoramento. Sulla scorta della tabella tav .2 allegata al piano attuativo approvato , sono state rilevate le seguenti volumetrie (in due casi il volume è stato adeguatamente stimato visto che gli edifici graficamente solo per una parte ricadono sul terreno pignorato:

n lottizzazione	SUP mq	VOLUME mc	SUC. Mq	DENSITA FONDIARIA	NOTE
23 parte	254	209	69,54	0,82	stima da P.At. quota sup. 38%
24	1348	1505	501,66	1,12	fonte PIANO ATTUATIVO
25	846	950	316,66	1,12	fonte PIANO ATTUATIVO
26	1073	955	318,33	0,89	fonte PIANO ATTUATIVO
27 parte	780	554	84,63	0,71	stima da P.At. quota sup. 58%
Sommano	4301	4173			

Le **superfici interne al lotto non edificabili** (verde pubblico, viabilità, bosco, fasce di rispetto) sono state individuate e stimate sulla planimetria del Piano Attuativo approvato. L'area di ogni superficie è stata misurata in base alla sua **funzione urbanistica**:

DESTINAZ. URBANISTICA	SUPERFICIE STIMATA mq	NOTE
Verde pubblico	2.333	sono aree "a standard" da cedere gratuitamente al Comune (verde pubblico e viabilità pubblica): in stima non hanno valore positivo ; il loro "valore" entra indirettamente nei costi di urbanizzazione (oneri/opere), non nel valore venale dell'area
Viabilità interna	406	
Bosco (vincolato) e viabilità esterna (strada che costeggia il fosso)	2.205	
Somma superfici non edificabili mq	4.944	

11) *a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

I beni pignorati non risulta che siano gravati da censo, livello o uso civico .

12) *A fornire le eventuali informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato:*

Imposta IMU : Ai fini della determinazione dell'IMU per l'annualità 2024, il Comune di Perugia ha stabilito per la zona residenziale 'C non intensivo con presenza di piano attuativo , un valore MINIMO unitario di € 58,00/mc. Il terreno fabbricabile oggetto di stima ha una superficie reale di 4.301 m², con volumetria assentita pari a 4.173 mc secondo il piano attuativo approvato. Ne consegue un valore venale minimo ai fini IMU di € 242.034,00, su cui si applica l'aliquota ordinaria del 1,06%(cfr. delibera C.C. Perugia n.93 del 09/12/2024) , per un'imposta annua stimata pari ad almeno € 2.565,56. La parte esecutata ha dichiarato verbalmente di non avere provveduto al pagamento dell'imposta degli ultimi due anni antecedenti alla data della presente perizia.

- 13)** *accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico –catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; Consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente;*

PROCEDURA DI STIMA

Il metodo di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello **“sintetico-comparativo”**: in pratica raffrontando il bene precedentemente descritto, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri immobili simili o quasi simili a quello in esame, oggetto di recenti valutazioni. L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, ricercati su base comparativa, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali. Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato, sia nelle zone in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche similari a quelli in oggetto.

Trattandosi di terreno con il piano attuativo approvato , ai quali è stata assegnata una volumetria, il parametro di stima è il metro cubo (**€/mc**) di volume realizzabile, moltiplicato per il relativo valore unitario. Per omogeneità anche il prezzo dei due lotti ricadenti parzialmente sul terreno pignorato (lotto 23 parte e lotto 27 parte) vengono valutati allo stesso prezzo unitario dei lotti interi .

Il valore unitario, di seguito applicato, deriva da un calcolo analitico desunto dall'interpolazione con le comparazioni individuate .

È agevole constatare che se la stima non corrispondesse al più probabile valore di mercato, l'asta andrebbe deserta sino a quando il prezzo d'offerta non si riduce a quello che i partecipanti considerano reale e conveniente.

Il valore di stima, che costituisce il prezzo-base d'asta, deve sollecitare la partecipazione alla gara del maggior numero degli aspiranti acquirenti, così da poter pervenire all'assegnazione sin dal primo esperimento, il cui risultato potrà essere corretto con lo strumento dell'aumento del sesto.

Fonti di informazione

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Perugia(OMI)

Listino immobiliare della CCIAA Borsa Immobiliare dell'Umbria

Interviste a selezionati operatori immobiliari.

VALUTAZIONI

Nella determinazione del valore di stima si è tenuto conto di alcuni Coefficiente di Omogeneizzazione della valutazione per Terreni Edificabili

La seguente tabella riporta i principali coefficienti di aggiustamento utilizzati nella stima comparativa di terreni edificabili, con valori indicativi adattati al contesto del Comune di Perugia e zone simili.

FATTORE DA CORREGGERE	DESCRIZIONE	RANGE COEFFICIENTE TIPICO	VALORE BASE = 1,00
Superficie lotto	Lotto molto piccolo o molto grande rispetto alla media	0,85 – 1,10	Lotto medio
Forma	Regolare (rettangolare/quadrata) vs irregolare	0,90 – 1,00	Regolare
Morfologia/pendenza	Pianeggiante = 1,00; media pendenza = 0,95; forte pendenza = 0,85	0,85 – 1,00	Pianeggiante
Accessibilità	Accesso diretto asfaltato vs strada sterrata	0,90 – 1,05	Buona accessibilità
Stato di urbanizzazione	Urbanizzato = 1,00; urbanizzazione da completare = 0,85; completamente da urbanizzare = 0,70	0,70 – 1,00	Urbanizzato
Localizzazione	Zona centrale = 1,10; semicentrale = 1,00; periferica = 0,85	0,85 – 1,10	Semicentrale
Servizi e infrastrutture vicine	Alta dotazione di servizi vs carenza servizi	0,90 – 1,05	Media dotazione
Vincoli e servitù	Presenza di vincoli edilizi/paesaggistici	0,80 – 1,00	Nessun vincolo
Esposizione/orientamento	Ottima esposizione solare vs sfavorevole	0,95 – 1,05	Media esposizione
Attrattività mercato locale	Domanda elevata vs bassa	0,90 – 1,05	Media domanda

A" - LOTTO UNICO

IMMOBILE	Unita di misura	VALORE LORDO MEDIO	VALORE LORDO €
	mc o mq	€/mc	
TERRENO EDIFICABILE CON CUBATURA ASSENTITA DA PIANO ATTUATIVO (indice 0,97 mc/mq).....a mc	4.173	119,31	497.880,63
AREE dello standard Urbanistico(aree verd pubblico i e assimilate- area boschiva- , viabilità (da cedere gratuitamente al comune in caso di sottoscrizione della convenzione) -a mq	4.944	0	0,00
Valutazione lorda €			497.880,63
Detrazioni :Coefficiente di Omogeneizzazione/normalizzazione per Terreni Edificabili			
Superficie lotto o/o dei futuri lotti	Valore coefficiente	1,00	€ 267.512,94
Forma	Valore coefficiente	0,90	
Morfologia/pendenza	Valore coefficiente	1,00	
Accessibilità	Valore coefficiente	1,05	
Stato di urbanizzazione	Valore coefficiente	0,70	
Localizzazione	Valore coefficiente	1,00	

Servizi e infrastrutture vicine	Valore coefficiente	0,95
Vincoli e servitù	Valore coefficiente	0,95
Esposizione/orientamento	Valore coefficiente	1,00
Attrattività mercato locale	Valore coefficiente	0,90
Valore unitario netto a €/mc (coefficiente determinato 0,5373)		€/mc 64,11

RIEPILOGO E CONCLUSIONI

Il valore di stima del lotto unico viene determinato per l'importo arrotondato di € € 267.500,00. Detto importo rappresenta la base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita.

Nel consegnare alla S.V. III./ma la presente relazione di consulenza tecnica, il sottoscritto perito ritiene di aver adempiuto all'incarico con serena obiettività e restando a disposizione per eventuali chiarimenti che si rendessero necessari, in fede si firma.

La presente perizia viene inviata alle parti come da attestazioni di invio **(Al. 9)**.

Marsciano (PG), 19/08/2025
ALLEGATI n 9.

il C.T.U.
Perito Agrario Massetti Paolo