
TRIBUNALE DI PERUGIA

III SEZIONE CIVILE

UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

R.G. N. 4/2024 P.U.

Debitore:



Liquidatori:

Rag. Francesco PATUMI e Dott. Carlo BERRETTI

Giudice Delegato:

Dott.ssa Stefania MONALDI

Elaborato Peritale

- Valutazione di Beni Immobili in Città di Castello (PG) -

Viale del Polacchino n. 20

Tecnico incaricato: Dott. Agr. Andrea Battaglini

iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi di Perugia al n. 685

iscritto all'albo dei CTU del Tribunale di Perugia al n. 1.329

Codice Fiscale: BTTNDR64A23G478K - Partita IVA: 03767320546

Con Studio in Via Cesare Balbo n. 3 - 06121 Perugia

Telefono 075.33.159 - Fax 075.69.75.793 - Cellulare 348.96.93.155

E-mail: battaglini@agronomiassociati.it - PEC: a.battaglini@epap.conafpec.it



PREMESSA ED INCARICO

Il sottoscritto Dott. Andrea Battaglini, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n. 685 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Perugia al n. 1.329, domiciliato per lo svolgimento dell'attività professionale in Perugia - Via Cesare Balbo 3, veniva incaricato dal Rag. Francesco Patumi, nella sua qualità di Liquidatore della procedura di liquidazione controllata indicata in epigrafe, al fine di provvedere alla stima dei beni immobili siti in Comune di Città di Castello (PG), Viale del Polacchino n. 20, di proprietà del [REDACTED] (debitore sovra indebitato).

1. OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente, accettato l'incarico, dava inizio alle operazioni peritali, espletando tutte le attività ritenute necessarie per:

- prendere visione dei beni immobili in estimazione;
- effettuare le necessarie indagini di mercato;
- acquisire informazioni utili per l'eventuale acquirente;
- reperire tutta la documentazione tecnica ed amministrativa, in riferimento ai beni e ai soggetti interessati dalla procedura di liquidazione controllata.

In particolare in data 29.11.2024 accedeva al sistema telematico "SISTER", acquisendo la visura per soggetto, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali, in riferimento alle unità immobiliari da stimare.

In pari data, riceveva a mezzo PEC dal proprietario, il certificato di agibilità e l'atto di provenienza degli immobili in esame.

In data 02.12.2024 acquisiva, l'Attestato di Prestazione Energetica



(APE) e la documentazione edilizia ed urbanistica reperita, sempre dal proprietario, a seguito di istanza di accesso agli atti amministrativi, inoltrata ai i competenti uffici comunali.

In data 03.12.2024, conferiva incarico a ditta specializzata, affinché eseguisse indagine ipo-catastale ventennale presso gli uffici di pubblicità immobiliare in riferimento ai bei immobili ed ai soggetti interessati dalla procedura di liquidazione controllata.

In data 04.12.2024, alla presenza del proprietario, esperiva sopralluogo presso gli immobili, procedendo ad una ispezione generale dei luoghi seguita da un'accurata ricognizione delle unità immobiliari da stimare, effettuando altresì le necessarie riprese fotografiche.

Il sottoscritto, ritenuto di avere raccolto gli elementi necessari alla redazione del presente elaborato peritale, provvedeva alla stesura dello stesso articolandolo come segue.

2. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

2.1. Individuazione secondo le risultanze dei Pubblici RR. II.

Come si evince dalla nota di trascrizione n. 21.363 R.P. del 16.10.2024 della sentenza di apertura della liquidazione controllata, la procedura di liquidazione del patrimonio di ██████████ - R.G. n. 42/2024 P.U., risulta interessare le seguenti unità negoziali poste nel Comune di Città di Castello - Viale del Polacchino n. 20, censite nel Catasto Fabbricati al:

- Foglio 131, Particella 781 - Sub 9, piano 4, natura A/2 - abitazione di tipo civile, consistenza vani 7;
- Foglio 131, Particella 781 - Sub 15, piano 5, natura C/2 - magazzini e



locali di deposito, consistenza m² 17;

- Foglio 131, Particella 781 - Sub 27, piano 1S, natura C/6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza m² 15.

2.2. Identificazione catastale

I beni oggetto di valutazione risultano catastalmente censiti nel Comune di **Città di Castello (Codice: C745)** come segue:

CATASTO TERRENI (ENTI COMUNI NON COMPRESI NELLA VENDITA)

FOGLIO	PART.	SUB.	QUALITÀ - CLASSE	SUP.	NOTE
131	781	-	ENTE URBANO	365 m ²	sedime fabbricato
131	782	-	AREA	390 m ²	-
131	786	-	SEMIN. ARBOR.	330 m ²	-

CATASTO FABBRICATI

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CL.	CONSIST.	SUP. CAT.	RENDITA
131	781	9	A/2	5	7 vani	137/135m ²	€ 650,74
131	781	15	C/2	1	17 m ²	18 m ²	€ 13,17
131	781	27	C/6	4	15 m ²	17 m ²	€ 34,09

Intestazione degli immobili:

[REDACTED] - Proprietà per 1/1

Dall'analisi della documentazione in atti, emerge piena corrispondenza tra i dati di conservatoria e le risultanze catastali.

2.3. Localizzazione territoriale

Le porzioni immobiliari oggetto di stima, sono parte di fabbricato residenziale di maggiore consistenza riunito in condominio, edificato tra il 1968 ed il 1970; lo stabile, dotato di ascensore, si eleva per sei piani fuori terra (T, 1, 2, 3, 4 e 5 / attico) ed ospita dieci unità di civile



abitazione (due per ciascun piano dal piano terra al piano quarto, sei locali soffitta al piano quinto (attico) afferenti alle porzioni abitative dei piani più alti (2, 3 e 4), oltre al piano seminterrato (S1), dove trovano collocazione undici garage, di cui dieci afferenti ad altrettante unità abitative ed uno adibito a vano tecnico condominiale; il tutto in Comune di Città di Castello (PG), Viale del Polacchino n. 20.

La zona, a densità abitativa medio-alta, risulta dotata di aree verdi di prossimità, è fornita di tutti i servizi primari e secondari, nonché facilmente raggiungibile, grazie alla capillare rete viaria, urbana ed extraurbana (anche a percorrenza veloce), che collega in maniera adeguata il complesso residenziale sia al centro cittadino, sia ai nuclei abitati dei comuni limitrofi.

In particolare, le porzioni immobiliari oggetto di stima, sono costituite da civile abitazione (Sub. 9) al piano quarto, mansarda (Sub. 15) al piano quinto/attico ed autorimessa (Sub. 27) al piano seminterrato.

2.4. Descrizione sintetica

APPARTAMENTO (PART. 781, SUB. 9)

L'unità abitativa, si sviluppa al piano quarto, per una superficie interna lorda di m² 124 circa, pari a commerciali m² 135 circa, oltre al balcone aggettante con affaccio a Est (m² 3,30) ed al balcone chiuso su tre lati (m² 4,50), con affaccio sul lato opposto (Ovest); la superficie commerciale complessiva (ponderata) è pari a m² 137. L'altezza interna utile è pari a m 2,80 circa.

L'abitazione si compone, di ingresso, tinello, cucinino, salotto, tre camere (di cui una adibita a studio), due bagni, ripostiglio, disimpegno



e due terrazzi; tutti i vani sono dotati di finestre con affaccio verso l'esterno, fatta eccezione per il corridoio/disimpegno ed il ripostiglio.

Le finiture sono di buon livello, ottimo è lo stato conservativo e manutentivo; gli impianti sono completi e conformi.

L'appartamento confina, con affaccio su parti comuni a due lati e con proprietà ██████, salvo altri (Cfr. All.to n. 6 - atto di provenienza).

SOFFITTA (PART. 781, SUB. 15)

Trattasi di unico vano di forma rettangolare, posto al piano quinto, al quale si accede unicamente mediante scala condominiale, non essendo il piano attico servito da ascensore; la superficie interna netta è di m² 17 circa - pari a commerciali m² 18 circa, corrispondenti a m² 14,60 ponderati al 80%; l'altezza interna utile di m 2,40 circa. L'unità, si presenta pavimentata, intonacata e tinteggiata, nonché dotata di caldaia murale (per acqua calda sanitaria e riscaldamento dell'appartamento al piano sottostante), impianto idrico ed elettrico sottotraccia, con corpo illuminante a soffitto ed è anche provvista di camino a legna e finestra, che garantisce areazione e maggiore luminosità. Buono od ottimo può definirsi lo stato di conservazione e manutenzione.

La soffitta confina, con proprietà ██████ e con parti comuni su due lati, salvo altri (Cfr. All.to n. 6 - atto di provenienza).

GARAGE (PART. 781, SUB. 27)

L'autorimessa, è costituita da unico vano di forma rettangolare, posto al piano seminterrato (S1) al quale si accede a piedi mediante scala condominiale, non essendo il piano sotto strada servito da ascensore,



ovvero per mezzo di rampa carrabile condominiale; la superficie interna netta è di m² 15 circa - pari a commerciali m² 16 circa, corrispondenti a m² 9,70 ponderati al 60%; l'altezza interna utile di m 2,45 circa. L'unità, si presenta pavimentata in cemento industriale, intonacata e tinteggiata, nonché dotata di impianto elettrico fuori traccia, con corpo illuminante a soffitto al neon ed è provvista di porta sezionale scorrevole su corsia ad apertura automatizzata. Buono od ottimo può definirsi lo stato di conservazione e manutenzione.

Il garage confina, con proprietà [REDACTED] e con parti comuni su due lati, salvo altri (Cfr. All.to n. 6 - atto di provenienza).

Dall'esame dell'atto di provenienza Rep. n. 1560 del 07.06.2018, registrato a Perugia in data 11.06.2018 al n. 12267 - serie 1T ed ivi trascritto in data 12.06.2018 al n. 10.113 di formalità, risulta altresì come, spettano alle unità immobiliari suddette i corrispondenti diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, tali per legge o per destinazione.

3. PROPRIETA' E DIRITTI

Dall'esame comparato dell'atto di provenienza, reperito dallo scrivente, con la relazione ipo-catastale ventennale, rilasciata da ditta specializzata (All.to n. 7) con repertori di conservatoria aggiornati al 20.12.2024, risulta quanto esposto nel paragrafo che segue.

3.1. Titolari di diritti nel ventennio

A tutto il giorno 01.01.2004, le unità immobiliari oggetto di analisi, già nella loro attuale indicazione catastale, erano intestate in parti uguali alle Signore:



[REDACTED]
[REDACTED]
ad Esse pervenute come segue:

a) quanto ai diritti di 1/2 a favore della [REDACTED] per Atto di acquisto effettuato insieme al [REDACTED] a rogito Dr. Alberto Pesole del 18/02/1971 Rep.55069, trascritto a PERUGIA il 10/03/1971 al n.p.2413 di formalità, dalla [REDACTED]

[REDACTED]"
b) quanto ai diritti di 1/2 a favore della [REDACTED] a seguito di denuncia di successione devoluta per legge n. 81 vol. 344, registrata il 13/11/1998 e trascritta a Perugia il 30/03/2000 al n. p. 4863 di formalità, in morte del padre [REDACTED] deceduto il [REDACTED], detentore dei restanti diritti di 1/2 per la stessa provenienza indicata al superiore punto a).

Con denuncia di successione devoluta per legge n. 575 vol. 9990, registrata a Città di Castello in data 11/11/2011 e trascritta a Perugia il 13/02/2012 al n. p. 2940 di formalità, rettificata con ulteriore denuncia di successione n. 178 vol. 9990, registrata a Città di Castello il 05/04/2012 e trascritta a Perugia il 08/06/2012 al n. p. 9681 di formalità, in morte della [REDACTED], deceduta il [REDACTED], i diritti ad Essa spettanti indicati in entrambe le successioni come pari ad 1/2 passavano alla [REDACTED], divenendo piena proprietaria e, quindi, [REDACTED] nata a [REDACTED] per 1/1;

Con denuncia di successione testamentaria n. 220 vol. 9990, registrata a



Città di Castello il 15/04/2015 e trascritta a PERUGIA il 17/06/2015 al n.p.9576 di formalità, in morte della [REDACTED] deceduta il 04/10/2014, i diritti ad Essa, de cuius, spettanti pari ad 1/1 passavano in parti uguali alle [REDACTED]:

- [REDACTED] per 1/2

- [REDACTED] per 1/2

Il testamento veniva pubblicato dal Notaio Dr.ssa Marilena Carone il 09/10/2014 Rep. 65770 Racc. 11425, con verbale di pubblicazione registrato a PERUGIA il 22/10/2014 al n.20074 ed ivi trascritto il 24/10/2014 al n.p.17010 di formalità.

Con denuncia di successione, devoluta per legge n. 243 vol. 9990, registrata a Città di Castello il 17/05/2018 e trascritta a PERUGIA il 27/08/2018 al n. p. 14826 di formalità, in morte [REDACTED] [REDACTED], deceduta in data [REDACTED], i diritti ad Essa spettanti pari a 1/2 (3/6) passavano in parti uguali per 1/6 ciascuno agli eredi, coniuge e due figli, Signori:

- [REDACTED] per 1/6

- [REDACTED] per 1/6

- [REDACTED] per 1/6

fermo restando invariati i diritti della [REDACTED]:

- [REDACTED] per 3/6

Con Atto di acquisto a rogito Dr. Massimiliano Citti del 07/06/2018 Rep. 1560 Racc. 1220, trascritto a PERUGIA il 12/06/2018 al n. p. 10113 di formalità, le unità oggetto di nostra analisi censite al N.C.E.U. al Foglio



131 Particella n. 781 Subalterni. 9, 15 e 27, passavano in piena ed esclusiva proprietà all' attuale intestatario, [REDACTED]:

- [REDACTED] per 1/1.

3.2. Stato di possesso e disponibilità degli immobili

All'esito dei sopralluoghi effettuati e dalle informazioni assunte, gli immobili in esame, risultavano nel possesso e nella disponibilità del proprietario, [REDACTED], quale sua residenza anagrafica.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'esame della relazione ipo-catastale ventennale, redatta da ditta specializzata, con repertori di conservatoria aggiornati al 20.12.2024, i beni immobili sopra descritti, hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

ISCRIZIONI IPOTECARIE

- N. 2102 R. P. del 12.06.2018: **ipoteca volontaria** per Euro 274.000,00 - di cui € 137.000,00 per sorte di mutuo fondiario, a favore della [REDACTED] [REDACTED], contro [REDACTED] per 1/1 su Foglio 131, Particella 781 Subalterni 9, 15 e 27; titolo Dott. Massimiliano Citti del 07/06/2018, Rep. 1561, Racc. 1221.

- N. 2252 R. P. del 12.07.2023: **ipoteca giudiziale** per Euro 12.000,00 / € 3.320,00 derivante da sentenza di condanna emessa dal Giudice di Pace di Città di Castello, a favore di [REDACTED] per 1/1, contro [REDACTED] per 1/1 su Foglio 131, Particella 781 Subalterni 9, 15 e 27; titolo Atto Giudiziario del 29/12/2022 - Giudice di Pace di Città di Castello Rep. 204.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI



- N. 21363 R. P. del 16.10.2024: sentenza di apertura liquidazione

controllata, a favore della massa dei creditori della procedura di liquidazione del patrimonio di [REDACTED] per 1/1, contro [REDACTED] per 1/1 su Foglio 131, Particella 781 Subalterni 9, 15 e 27; titolo Atto Giudiziario del Tribunale di Perugia del 20/03/2024 Rep. 26.

Per quanto non esposto nei precedenti capitoli 3 e 4, con particolare riferimento alle provenienze, ovvero alle annotazioni a margine delle formalità iscritte e/o trascritte, si rimanda alla citata relazione di analisi ipo-catastale ventennale (All.to n. 7).

5. ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE

5.1. Posizione ed oneri condominiali

Dalle informazioni assunte dal [REDACTED] emergeva quanto segue:

- Millesimi condominiali relativi alle U.I.U. di proprietà: **110,00**;
- Spese condominiali ordinarie: **€/anno 1.598,15** (5 rate x € 319,63 c.u.).

Ad oggi non esiste alcun debito con il condominio.

6. INDAGINI AMMINISTRATIVE

6.1. Pratiche edilizie

In riferimento al fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di stima, gli accertamenti eseguiti dal proprietario, mediante richiesta di accesso agli atti amministrativi pervenuta agli Uffici Tecnici del Comune di Città di Castello in data 09.09.2020 con Prot. 36452, hanno permesso di reperire i seguenti atti amministrativi:

- Licenza Edilizia n. **4526 del 05.05.1969** (Richiesta Prot. n. 11.753 del 26.08.1968) rilasciata alla Società "[REDACTED]" per la



costruzione di un fabbricato ad uso abitazione in località Tina.

6.2. Agibilità

In riferimento al fabbricato residenziale di cui sono parte le porzioni immobiliari sub-stima, risulta essere stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità/agibilità n. 672 del 22.12.1970.

6.3. Giudizio di conformità edilizia, urbanistica e catastale

A seguito del sopralluogo effettuato, le unità immobiliari in oggetto, nella loro consistenza attuale, risultano urbanisticamente e catastalmente conformi.

7. FORMAZIONE DEI LOTTI

La circostanza che trattasi di unità abitativa al piano quarto, con annessa soffitta al piano quinto (attico), dove risulta collocato l'impianto di riscaldamento (caldaia) a servizio dell'abitazione, con relativo garage al piano seminterrato (S1), anche questo da ritenersi complementare per la scarsità di posti auto riscontrata in zona, non permette di rilevare la comoda divisibilità dei beni, senza diminuirne l'appetibilità commerciale; per gli esplicitati motivi si ritiene che la vendita debba farsi in UNICO LOTTO.

8. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

8.1. APPARTAMENTO AL PIANO QUARTO (PART. 781, SUB. 9)

8.1.1. Caratteristiche descrittive

Porzione di civile abitazione che si sviluppa al piano quarto, per una superficie interna lorda di m² 124 circa, pari a commerciali m² 135 circa, oltre al balcone aggettante con affaccio a Est (m² 3,30) ed al balcone chiuso su tre lati (m² 4,50), con affaccio sul lato opposto



(Ovest); la superficie commerciale complessiva (ponderata) è pari a m²

137. L'altezza interna utile è pari a m 2,80 circa.

L'unità abitativa si compone, di ingresso, tinello, cucinino, salotto, tre camere (di cui una adibita a studio), due bagni, ripostiglio, disimpegno e due terrazzi; tutti i vani sono dotati di finestre con affaccio verso l'esterno, fatta eccezione per il corridoio/disimpegno ed il ripostiglio.

Le finiture sono di buon livello, ottimo è lo stato conservativo e manutentivo; gli impianti sono completi e conformi.

8.1.2. Componenti edilizie e costruttive dell'intero fabbricato

Struttura portante: in c.a. (travi di fondazione-muri perimetrali- pilastri-travi-solai in latero-cemento-elementi a sbalzo e corpi scala), del tipo tradizionale gettato in opera.

Tamponature: a cassetta, mattone a vista, isolante e fondello interno
S = 30 cm totali.

Divisori interni: in laterizio forato.

Copertura: piana con solaio in latero cemento, soletta, massetto, mattonelle e guaina ardesiata a finire.

Pluviali e discendenti: in rame.

Facciate: mattoni faccia a vista, inserti, marcapiani e balconi intonacati e tinteggiati.

8.1.3. Finiture

Porta d'ingresso: anta singola a battente (blindata e rivestita in legno).

Infissi esterni (finestre): ante a battente in legno di resinosa e vetro doppio, protezione esterna di tipo avvolgibile in PVC ad apertura manuale.



Infissi interni (porte): a battente in legno tamburato.

Pavimentazione interna: lastre di marmo lucidate.

Rivestim. bagno/cucina: piastrelle in monocottura e/o ceramiche.

Pareti e tramezzi: in laterizio, intonacati e tinteggiati in colori pastello.

Pavimentazione balconi: piastrelle tipo clinker da esterno.

8.1.4. Dotazione impiantistica

Antenna televisiva: di tipo tradizionale condominiale.

Citofonico: citofono di tipo tradizionale.

Elettrico residenziale: impianto sottotraccia, tensione 220V, conforme alla normativa vigente all'epoca della costruzione.

Idrico: impianto idrico residenziale allacciato a rete pubblica.

Fognatura: rete di smaltimento collegata a pubblica fognatura.

Termico: impianto autonomo a metano (generatore posto nella soffitta al piano quinto); diffusori a parete con elementi modulari in ghisa.

Telefonico: impianto sottotraccia di tipo tradizionale.

Allarme: impianto anti-intrusione volumetrico e perimetrale.

8.1.5. Consistenza

CATEGORIA	DESCRIZIONE	SUP. INT.	SUP.	COEFF.	S. C. V.
E	LOCALI E/O	LORDA	COMM.	POND.	ARROTOND.
PIANO	DESTINAZIONE	[m ²]	[m ²]	[n.]	[m ²]
A/2 - P. 4°	Appartamento	123,80	134,90	1,00	134,90
A/2 - P. 4°	Balcone aggettante	3,30	3,30	0,25	0,80
A/2 - P. 4°	Balcone chiuso 3 lati	4,50	4,50	0,30	1,30
Totale Abitazione (Sub. 9)		131,60	142,70	-	137,00



8.2. LOCALE SOFFITTA AL PIANO QUINTO (PART. 781, SUB. 15)**8.2.1. Caratteristiche descrittive**

Unico vano di forma rettangolare, posto al piano quinto, al quale si accede unicamente mediante scala condominiale, non essendo il piano attico servito da ascensore; la superficie interna netta è di m² 17 circa - pari a commerciali m² 18 circa, corrispondenti a m² 14,60 ponderati all'80%; l'altezza interna utile di m 2,40 circa. L'unità è provvista di finestra, che garantisce areazione e maggiore luminosità. Buono od ottimo può definirsi lo stato di conservazione e manutenzione.

8.2.2. Finiture

Porta d'ingresso: legno tamburato.

Infissi esterni (finestre): ante singola a battente in legno e vetrocamera con protezione esterna avvolgibile in PVC.

Pavimentazione interna: piastrelle in monocottura.

Pareti e tramezzi: intonacate e tinteggiate in colore pastello.

8.2.3. Dotazione impiantistica

Elettrico residenziale: impianto sotto traccia, tensione 220V, conforme alla normativa vigente all'epoca della costruzione.

Idrico: impianto idrico residenziale allacciato a rete pubblica.

Termico: camino a legna, oltre alla citata caldaia a metano per acqua sanitaria e riscaldamento dell'appartamento.

8.2.4. Consistenza

CATEGORIA	DESCRIZIONE	SUP. INT.	SUP.	COEFF.	S. C. V.
E	LOCALIE/O	NETTA	COMM.	POND.	ARROTOND.
PIANO	DESTINAZIONE	[m ²]	[m ²]	[n.]	[m ²]



C/2 - P. 5	Soffitta	17,40	18,30	0,80	14,60
------------	----------	-------	-------	------	-------

Totale Garage (Sub. 15)		17,40	18,30	-	14,60
--------------------------------	--	--------------	--------------	----------	--------------

8.3. GARAGE AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (PART. 781, SUB. 27)

8.3.1. Caratteristiche descrittive

Autorimessa costituita da unico vano di forma rettangolare, posto al piano seminterrato (S1) al quale si accede a piedi mediante scala condominiale, non essendo il piano sottostrada servito da ascensore, ovvero per mezzo di rampa carrabile condominiale; la superficie interna netta è di m² 15 circa - pari a commerciali m² 16 circa, corrispondenti a m² 9,70 ponderati al 60%; l'altezza interna utile di m 2,45 circa. Buono od ottimo può definirsi lo stato di conservazione e manutenzione.

8.3.2. Finiture

Porta d'ingresso: porta sezionale avvolgibile su corsia ad apertura automatizzata.

Pavimentazione interna: cemento industriale.

Pareti e tramezzi: in blocchi intonacati e tinteggiati in colore bianco.

8.3.3. Dotazione impiantistica

Elettrico residenziale: impianto fuori traccia, tensione 220V, conforme alla normativa vigente all'epoca della costruzione.

8.3.4. Consistenza

CATEGORIA	DESCRIZIONE	SUP. INT.	SUP.	COEFF.	S. C. V.
E	LOCALI E/O	NETTA	COMM.	POND.	ARROTOND.
PIANO	DESTINAZIONE	[m ²]	[m ²]	[n.]	[m ²]
C/6 - P. 1S	Autorimessa	14,90	16,20	0,60	9,70



Totale Garage (Sub. 27)	14,90	16,20	-	9,70
--------------------------------	--------------	--------------	----------	-------------

Per quanto non esposto e per dare evidenza delle caratteristiche costruttive dell'intero fabbricato, nonché del livello di finitura delle porzioni immobiliari sub-stima, ovvero dello stato manutentivo e conservativo delle stesse, si rimanda alla documentazione tecnica e fotografica allegata.

9. CRITERI ESTIMATIVI

In relazione alla tipologia dei beni oggetto di oggetto di stima ed allo scopo del presente elaborato peritale, nella valutazione delle unità immobiliari da destinare a vendita giudiziaria, si procedeva secondo l'aspetto economico del **valore di mercato** all'attualità.

Per individuare il più probabile valore di mercato, lo scrivente, sulla scorta della conoscenza del mercato immobiliare della zona, riteneva opportuno adottare il procedimento estimativo **sintetico-comparativo**.

Tale procedimento si articola nelle seguenti fasi:

- individuazione della natura, destinazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili;
- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzati nella zona per beni simili;
- esistenza di un parametro tecnico di comparazione tra i beni da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di un valore medio ordinario unitario scaturito dalla acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzati recentemente;
- definizione delle eventuali aggiunte e/o detrazioni, al valore medio



ordinario unitario, per ricondurre i beni in estimazione alle condizioni reali ed oggettive in cui si trovano all'attualità.

Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto, veniva assunto il metro quadrato (m²), riferito alla **Superficie Convenzionale Vendibile** (Scv), determinata secondo i criteri adottati dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria, che prevedono il computo espresso come sommatoria delle seguenti superfici **coperte**:

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- c. 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Quanto al computo delle superfici scoperte rilevate, ovvero dei locali accessori, sono stati utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a. 25% al balcone dell'unità abitativa al piano 4°, aggettante in facciata;
- b. 30% al balcone dell'unità abitativa al piano 4°, chiuso su tre lati;
- c. 80% al locale soffitta posto al piano 5° (attico);
- d. 60% all'autorimessa, collocata al piano S1 (seminterrato).

Nella valutazione che segue, si teneva altresì conto, di ogni ulteriore elemento di rilievo che potesse influire in positivo e/o in negativo, sul valore dei beni ed in particolare, **in positivo**:

- della felice ubicazione del fabbricato di cui sono parte le porzioni immobiliari in oggetto, posto in zona tranquilla, ben servita e facilmente raggiungibile;
- del livello di finitura dei locali accessori (soffitta e garage), che



risulta pressoché al pari dell'unità abitativa;

- del buono/ottimo stato manutentivo/conservativo;
- della presenza di aree pubbliche destinate a verde;

in negativo:

- della scarsità di parcheggi pubblici in zona.

Quanto alla determinazione del valore medio ordinario unitario, oltre a consultare le più comuni fonti tecnico-economiche di riferimento per il mercato immobiliare (listini C.C.I.A.A. e O.M.I.), si espletavano ulteriori indagini presso professionisti ed operatori immobiliari, analizzando le offerte di vendita (asking price) nella zona in esame.

Stante la finalità del presente elaborato peritale, si riteneva, infine, di dover monitorare l'andamento delle aste giudiziarie, celebratesi innanzi all'intestato Tribunale, onde pervenire ad una valutazione degli immobili più rispondente alla specificità del caso.

10. VALUTAZIONE LOTTO UNICO

Il valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto, sarà determinato, come esposto nel precedente capitolo, moltiplicando il valore unitario (€/m²) per la Superficie ragguagliata (m²), come da tabella che segue:

PIANO O	DESCRIZIONE	SUPERFICIE	VALORE	VALORE
LIVELLO	LOCALI	RAGGUAGLIATA	UNITARIO	TOTALE
(n.)	-	(m ²)	(Euro/m ²)	(Euro)
4°	Appartamento	137,00	1.250,00	171.250,00
Subtotale Abitazione (Sub. 9)		137,00	-	171.250,00
5°	Soffitta	14,60	1.250,00	18.250,00



Subtotale Soffitta (Sub. 15)	99,20	-	18.250,00
-------------------------------------	--------------	----------	------------------

S1	Autorimessa	9,70	1.250,00	12.125,00
----	-------------	------	----------	-----------

Subtotale Garage (Sub. 27)	9,70	-	12.125,00
-----------------------------------	-------------	----------	------------------

TOTALE VALORE DI STIMA (APPARTAMENTO E ACCESSORI)	201.625,00
----------------------------------------------------------	-------------------

11. SINTESI DELLE VALUTAZIONI

Per quanto analiticamente esposto nei paragrafi che precedono ed operando gli opportuni arrotondamenti, di seguito sarà indicato il valore di stima, relativo ai **diritti** gravanti sui cespiti in oggetto, sia in ipotesi di vendita sul libero mercato, sia in ipotesi di vendita forzata (pronto realizzo) e, precisamente:

diritto di **piena proprietà per l'intero** in capo XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX, su porzioni di fabbricato sito in Comune di **Città di Castello**, Viale del Polacchino n. 20, rappresentate da **Appartamento** al piano quarto (Foglio 131, Part. 781, Sub. 9, Categoria A/2, Classe 5, Vani 7, Sup. Cat. m² 137/135, Rendita € 650,74), **Soffitta** al piano quinto (Foglio 131, Part. 781, Sub. 15, Categoria C/2, Classe 1, Sup. Cat. m² 17/18, Rendita € 13,17) ed **Autorimessa** al piano primo sottostrada (Foglio 131, Part. 781, Sub. 27, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza / Sup. Cat. m² 15 / 17, Rendita € 34,09).

LOTTO UNICO

VALORE DI MERCATO

Euro: 202.000,00 [Euro: Deuecentoduemila/00]

VALORE DI PRONTO REALIZZO

IN IPOTESI DI VENDITA FORZATA

Euro: 150.000,00 [Euro: Centocinquantamila/00]



Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 30 dicembre 2024

L'Esperto Stimatore

Dott. Agr. Andrea Battaglini

Documentazione allegata:

- 1) Documentazione fotografica (pag. n. 9)
- 2) Documentazione catastale (pag. n. 8)
- 3) Ripresa aerea della zona (pag. n. 2)
- 4) Documentazione edilizia ed urbanistica (pag. n. 23)
- 5) Attestato di Prestazione Energetica (pag. n. 6)
- 6) Atto di provenienza (pag. n. 6)
- 7) Relazione di analisi ipo-catastale ventennale (pag. n. 9)

