



TRIBUNALE DI PERUGIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare promossa da

BANCO BPM S.p.A.
contro

XXXX

N. Gen. Rep. **359/2017**

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Lignani Giulia Maria

RAPPORTO DI STIMA
DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

C.T.U. Incaricato: Dott. Andrea Ruta



Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Giulia Maria Lignani

Con provvedimento del 16/10/2018 il Giudice delle Esecuzioni, Dott.ssa Giulia Maria Lignani, nominava quale esperto per la stima degli immobili pignorati il sottoscritto Andrea Ruta, libero professionista iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale civile di Perugia, con invito ad accettare l'incarico con le modalità telematiche. Entro il termine indicato trasmettevo atto di accettazione dell'incarico mediante apposito documento sottoscritto con firma digitale.

Il Giudice dell'Esecuzione concede termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle conclusioni alle parti.

OPERAZIONI PERITALI

Controllo documenti depositati ex art. 567 C.P.C.

In ottemperanza al quesito ricevuto dalla SVI ho effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 del c.p.c., 498 co. 2, 599 co. 2, la quale risultava completa con la presenza della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, rilasciata in data 25/09/2017 dal Dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone.

Procedo poi al reperimento degli atti di provenienza dei beni (**All. 1, 2, 3, 4**) mediante ispezione presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'ufficio provinciale del territorio di Perugia e richiesta al notaio rogante Dott. Biavati Mario, e agli accessi presso



l'Agenzia delle Entrate e il Comune di Perugia per l'acquisizione della documentazione catastale e autorizzativa ritenuta necessaria.

Note relative alle operazioni peritali svolte

Accertata la regolare completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 del c.p.c., ho disposto l'inizio delle operazioni peritali mediante sopralluogo per il giorno 14/01/2019 dandone notizia alle parti a mezzo comunicazione telefonica e pec (**All. 5**).

Nei termini fissati mi sono recato presso il compendio immobiliare colpito da pignoramento dove, in presenza del custode nominato, Istituto di Vendite Giudiziarie di Perugia, e della parte debitrice, ho eseguito rilievi metrici e fotografici, redigendo verbale di sopralluogo (**All. 6**); procedevo quindi alla chiusura delle operazioni peritali con la stesura del presente rapporto di stima e relazione.

Divisione in lotti dei beni pignorati

In esito di un attento studio degli atti di Causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali con riguardo ai rilievi tecnici e alle verifiche urbanistiche-catastali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dalla S.V.I., lo scrivente ritiene si possa procedere alla vendita in due lotti riassumendo di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.

LOTTO A
Beni in Comune di Perugia (PG), Via Enrico Fermi n. 26

LOTTO B
Beni in Comune di Perugia (PG), Via del Frumento n. 29



1.1 Ubicazione

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da n. 4 unità immobiliari che compongono i due lotti come di seguito:

- Lotto A: piccolo appartamento e fondo facente parte di edificio di maggior consistenza ubicato in Perugia, Via Enrico Fermi n. 26;
- Lotto B: appartamento sviluppato su due livelli ed autorimessa facente parte di edificio di maggior consistenza ubicato in Perugia, Via del Frumento n. 29.

1.2 Identificazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia, in Ditta xxxx, yyyy e zzzz per la quota, rispettivamente, di 4/6, 1/6 e 1/6 ciascuno del diritto di proprietà (**All. 7 e 8**):

Fg.	Part.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita
251	82	3	A/10	4	3 vani	55 m ²	€ 890,89
251	82	62	C/2	1	3 m ²	4 m ²	€ 2,79
344	129	4	A/4	5	6,5 vani	123 m ²	€ 386,05
344	683	1	C/6	3	58 m ²	58 m ²	€ 62,90

Ed al Catasto Terreni del Comune di Perugia (**All. 9**):

Fg.	Part.IIa	Sub.	Qualità Classe	Superficie m ²
344	683	2	ENTE URBANO	153



1.3 Coerenze

L'unità immobiliare censita al F. 251 p. 82 sub 3 (ufficio), al piano 1° sottostrada, confina ai due lati con altre proprietà, a nord in affaccio su area esterna condominiale e a sud con il vano scale. L'unità immobiliare censita al F. 251 p. 82 sub 62 (magazzino), al piano 2° sottostrada, confina su due lati con vano scala, su un lato con altra proprietà e su un lato con corsia carrabile di accesso ai garage.

L'unità immobiliare censita al F. 344 p. 129 sub 4 (abitazione di tipo popolare), sviluppata ai piani secondo e terzo di edificio di maggior consistenza elevato su 4 livelli, confina con altra proprietà sul lato sud, mentre è libera sugli altri tre lati.

L'unità immobiliare censita al F. 344 p. 683 sub 1 (autorimessa), al piano seminterrato, confina a sud con area comune, da cui si accede all'immobile, e dagli altri tre lati con altre proprietà (**AII. 10**).

2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

2.1 Estremi dell'atto di pignoramento

L'atto di pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva, Repertorio 3990 del 12/07/2017, è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18/09/2017 ai nn. 23311/16298, a favore di Banco BPM spa, con sede in Milano, (C.F. 09722490969) contro xxxx, per i diritti di piena proprietà per la quota di 4/6 sui beni siti in Comune di Perugia e distinti al catasto come segue:



A) Via Enrico Fermi

Fg.	Part.IIa	Sub.	Cat.	Descrizione	Cons.	Piano
251	82	3	A/10	Ufficio	3 vani	PS1
251	82	62	C/2	Ripostiglio	3 m ²	PS2

B) Via del Frumento

Fg.	Part.IIa	Sub.	Cat.	Descrizione	Cons.	Piano
344	129	4	A/4	Abitazione	6,5 vani	P 2/3
344	683	1	C/6	Autorimessa	58 m ²	PS1
344	683	2	F/5	Lastrico solare	69 m ²	PT
344	683	Ente Urbano		Terreno, area a sedime	153 m ²	

2.1. Conformità dei dati catastali con il pignoramento

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento, ad eccezione della unità distinta al catasto fabbricati del Comune di Perugia al F. 344, p. 683 sub 2 (lastrico solare, 69 m²). Questa è stata infatti alienata con atto di compravendita a rogito Dott. Migliori Daniele in data 03/10/2017 (in data successiva all'atto di pignoramento), Repertorio n. 9272/6619, registrato a Perugia in data 10/10/2017 ai nn. 25400/17768. La suddetta unità non è più dunque nella disponibilità di xxxx, come risulta anche dalla intestazione della visura catastale (**Al. 11**).



2.2 Descrizione del contesto di zona

Il compendio immobiliare è costituito da due lotti distinti, ubicati in zone diverse del territorio comunale di Perugia, distanti fra loro ed aventi caratteristiche diverse.

A) Lotto in Via Enrico Fermi

Caratteristiche zona: in zona residenziale semicentrale, non molto distante dal centro storico.

Servizi della zona: La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziale ad alta densità e commerciale; dista circa Km 3,5 dal centro storico di Perugia.

Collegamenti pubblici ferrovia (km 1,0), aeroporto (km 15), autobus (m 50).

B) Lotto in Via del Frumento

Caratteristiche zona: in zona residenziale ultraperiferica (fraz. Pila), molto distante dal centro storico.

Servizi della zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale a bassa densità ed agricola; i principali centri limitrofi sono: Perugia (centro storico) a km 10



e Marsciano a km 16 circa.

Collegamenti pubblici: ferrovia (km 9), aeroporto (km 23), autobus (m 50).

2.3 Descrizione immobiliare analitica

Lotto A; L'immobile è costituito da un piccolo appartamento (o studio) al piano seminterrato di un edificio condominiale di maggior consistenza, ubicato in Perugia, Via Enrico Fermi n. 26, ed un piccolo fondo al piano interrato. L'edificio si eleva su sette piani sopra terra e due sotto, essendo il secondo sotto terra occupato da fondi e garage. L'edificio è anche dotato di ampia superficie antistante adibita a parcheggio riservato, chiuso da sbarra metallica ad apertura telecomandata. L'edificio è stato edificato negli anni 1974-75 e si presenta in buone condizioni di conservazione; presenta struttura portante in cemento armato, tamponature in muratura, tetto a 4 falde con copertura in tegole di laterizio. Esternamente è intonacato e tinteggiato; è presente l'ascensore.

Si accede all'appartamento attraverso porta comune condominiale, quindi si scende di un piano. L'**appartamento** si compone di ingresso, cucinino, soggiorno, camera, bagno e grande terrazzo ed ha una **superficie di 55 mq** (escluso il terrazzo). Esso si presenta in buone condizioni di conservazione; la pavimentazione è in ceramica, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, gli infissi sono costituiti esternamente da avvolgibili in plastica, internamente da finestre con telaio in legno; il bagno ed il cucinino non sono provvisti di finestra. L'impianto di riscaldamento è centralizzato, gli impianti elettrico ed idrico sono apparentemente in buone condizioni ma sprovvisti di certificato di conformità alla normativa vigente.



Il **fondo** al piano secondo sottostrada ha una superficie di circa 4 **mq** ed è chiuso con porta metallica.

Lotto B; l'immobile è ubicato in Perugia, fraz. Pila, Via del Frumento n. 29 e si compone di appartamento sviluppato su due livelli ai piani secondo e terzo di edificio di maggior consistenza e di autorimessa al piano seminterrato. L'edificio si eleva su quattro piani sopra terra e non è di recente costruzione, essendo stato costruito a più riprese in data antecedente al 1967 e, complessivamente, si trova in discrete condizioni di conservazione. La struttura portante è parte in muratura, parte in cemento armato, le tamponature sono in muratura di tufo, pietra e laterizio, la copertura è con tetto a 2 falde con manto in tegole di laterizio; esternamente si presenta intonacato e tinteggiato. Si accede all'appartamento attraverso portone comune da Via del Frumento. L'unità immobiliare si compone di scala di accesso al piano, disimpegno, due camere, soggiorno, studio, cucina, bagno, ripostiglio e piccolo terrazzo al piano secondo e mansarda al piano terzo, accessibile da scala interna. La mansarda ha caratteristiche simili all'appartamento sottostante (pavimentazione, arredi, rifiniture) ma occupando il piano sottotetto, presenta altezza variabile da un minimo di m 1,30 ad un massimo di m 2,70. L'**appartamento** al piano secondo e la soffitta hanno uguale superficie, pari a 117 mq a piano, per un totale di **234 mq** di **superficie commerciale**. Internamente l'appartamento si presenta in buone condizioni di conservazione; la pavimentazione è parte in ceramica, parte in parquet, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, gli infissi sono costituiti esternamente da avvolgibili in plastica, internamente da finestre con telaio in legno e doppi vetri; sono presenti doppi infissi esterni in alluminio con apertura scorrevole nel senso



dell'altezza. Le porte interne sono in legno tamburato. Il bagno é provvisto di finestra e vasca da bagno e le pareti sono piastrellate fino all'altezza di circa 2 m . La mansarda al piano soprastante è costituita da ampio soggiorno con angolo cottura, bagno privo di finestra e ripostiglio. Il soggiorno appare ben illuminato grazie alla presenza di una finestra e di un terrazzo chiuso da vetrate in alluminio. L'impianto di riscaldamento è autonomo, con presenza di caldaia interna alimentata a metano; è presente anche un camino a legna in cucina. Gli impianti elettrico ed idrico sono apparentemente in buone condizioni ma sprovvisti di certificato di conformità alla normativa vigente.

L'**autorimessa** al piano seminterrato ha una superficie netta di 58 mq (**superficie commerciale 67 mq**), è accessibile da corte comune, chiusa da due porte basculanti ad apertura elettrica, internamente è pavimentata in gres, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Per una migliore comprensione degli immobili descritti, si vedano le planimetrie relative e la documentazione fotografica (**All. 10 e 12**).

2.4 Misurazioni delle consistenze

Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai dettati del Codice Definitorio dei Termini, realizzato dall'Agenzia del Territorio.

Definiamo per consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura.

Nel caso in esame utilizziamo i seguenti concetti:

Fabbricati - Superficie commerciale (superficie convenzionale vendibile)



Superficie che rappresenta, nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale, ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.

b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

c) delle quote percentuali delle superfici di pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

Lotto A – Via Enrico Fermi

destinazione	Sup. misurata	Superficie mq	Parametro	Superficie parametrata mq
Appartamento	Esterna lorda	50,04	1	50,04
Terrazzo	Esterna lorda	39,08	0,35	13,68
fondo	Esterna lorda	3,24	0,50	1,62
Totale superficie commerciale				65,34



Lotto B – Via del Frumento

destinazione	Sup. misurata	Superficie mq	Parametro	Superficie parametrata mq
Appartamento	Esterna lorda	117,00	1	117,00
Terrazzo	Esterna lorda	5,50	0,35	1,92
Mansarda	Esterna lorda	117,00	0,50	58,5
Autorimessa	Esterna lorda	67,00	0,50	33,50
Totale superficie commerciale				210,92

3 RIEPILOGO CRONOLOGICO DELLA PROVENIENZA DEL BENE PIGNORATO

Attuali proprietari:

Xxxx per la **quota di 4/6**, **yyyy** e **zzzz** (figlie di **xxxx**) per la quota di 1/6 ciascuna. Proprietari per aver acquisito la metà indivisa di tutti gli immobili per successione alla rispettiva coniuge e madre, deceduta in data 06/03/2006, giusta denuncia n. 18 vol. 1102 del 11/04/2006 trascritta il 03/06/2006 ai nn. 19019/11067 e successiva denuncia rettifica n. 1303 vol. 9990 del 06/05/2016 trascritta il 20/07/2016 ai nn. 17494/12430.

Precedenti proprietari:

Ante ventennio **xxxx** e moglie erano già proprietari degli immobili oggetto della procedura per averli acquisiti come segue:



- a) Gli immobili distinti al fg. 251 part. 82 sub 3 e sub 62 (**lotto A**) erano pervenuti ai sigg. xxxx e moglie (all'epoca coniugi in regime di comunione legale) per **scrittura privata autenticata** a rogito Notaio Donati Guerrieri Mario in data 25/05/1979 rep. n. 147043, registrato a Perugia il 14/06/1979 al n. 6105 e trascritto il 19/06/1979 ai nn. 10278/7471, da Cesaroni Ottorino e Mezzasoma Rina. Con successivo atto del Notaio Palma Margherita del 06/11/1995 rep. 3646 trascritto il 22/11/1995 ai nn. 23007/16040 i sigg. xxxx e moglie hanno modificato la convenzione matrimoniale in regime di separazione dei beni.
- b) L'immobile distinto al fg. 344 part. 129 sub 4 (ex 124 sub 4) (**lotto B parte**) era pervenuto ai sigg. xxxx e moglie (coniugi in regime di comunione legale) per **atto di compravendita** del Notaio Pecchioli Leonardo del 06/03/1985 rep. n. 217119/16803 trascritto il 25/03/1985 ai nn. 5206/3848 da Cassicci Gino e Pirchi Albertina. Con successivo atto del Notaio Palma Margherita del 06/11/1995 rep. 3646 trascritto il 22/11/1995 ai nn. 23007/16040 i sigg. xxxx e moglie hanno modificato la convenzione matrimoniale in regime di separazione dei beni.
- c) Gli immobili distinti al fg. 344 part. 683 sub 1 e sub 2 e part. 683 (C. T.) (**lotto B parte**) erano pervenuti al sig. xxxx in parte per **successione** legittima alla madre Pirchi Albertina, deceduta il 07/09/2001 giusta den. n. 10 vol. 1008 del 05/03/2002 trascritta il 17/11/2003 ai nn. 32363/19919, in parte per **successione** al padre Cassicci Gino, deceduto il 18/11/2002 giusta den. n. 23 vol. 1032 del 05/03/2003 trascritta in data 11/09/2004 ai nn. 28687/18105, in parte per atto di **divisione** del Notaio Biavati Mario del



30/01/2004 rep. n. 7543 trascritto il 25/02/2004 ai nn. 5765/3720, in parte per atto di **cessione di diritti reali a titolo oneroso** del notaio Biavati Mario del 02/02/2004 rep. n. 7557/4043 trascritto in data 27/02/2004 ai nn. 6073/3905. L'unità immobiliare distinta al fg. **344** part. **683 sub 2** (lastrico solare) è stata successivamente alienata con atto di compravendita del Notaio Migliori Daniele in data 03/10/2017 rep. 9272/6619, trascritto il 10/10/2017 ai nn. 25400/17768, **quindi non è più di proprietà di xxxx**, come già descritto in precedenza.

4 STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'appartamento ed il fondo siti in Via Enrico Fermi n. 26 (lotto A) erano occupati da famiglia con regolare contratto di affitto registrato, in scadenza al 30/09/2019.

L'appartamento e l'autorimessa siti in Via del Frumento n. 29 (lotto B) sono attualmente occupati dal sig. xxxx, che vi risiede unitamente alla convivente.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Non ci sono vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente, quali domande giudiziali, convenzioni matrimoniali, atti di asservimento urbanistico o altre limitazioni d'uso.



5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

5.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione n. 17033/2578 del 06/08/2015, atto giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 07/07/2015 rep. n. 2368 Tribunale di Perugia, a favore del Banco Popolare società cooperativa con sede in Verona, codice fiscale: 03700430238, contro xxxx, capitale euro 1.946.002,61, ipoteca di euro 250.000,00 gravante sugli immobili oggetto della procedura esecutiva.

5.2.2. *Pignoramenti:*

trascrizione n. 23311/16298 del 18/09/2017, nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 12/07/2017 rep. n. 3990 – Ufficiali Giudiziari c/o Corte d'Appello di Perugia, a favore: Banco BPM spa con sede in Milano, contro: xxxx.

5.2.3. *Altre trascrizioni:* trascrizione contro del 10/10/2017 ai nn. 25400/17768, atto di compravendita del 03/10/2017 rep. n. 9272/6619, con cui è stata alienata la particella censita al fg. 344 part. 683 sub 2, come già descritto in precedenza.

5.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*



6 Vincoli di natura condominiale

L'appartamento ed il fondo siti in Via Enrico Fermi n. 26 (lotto A) sono parte di un edificio condominiale di maggior consistenza, costituito in totale da circa 30 unità abitative e relativi garage e magazzini. Nell'alienazione dell'immobile sono dunque compresi i diritti pro-quota sulle parti comuni del fabbricato, quali il piazzale antistante l'edificio, ad uso parcheggio, la corsia e la rampa dei garage, i locali e casotti contatori ed i camminamenti esterni, il tutto individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al fg. 251 part. 85 e 82 sub 1, 39, 65, 66 e 67. Le spese condominiali ordinarie annuali, per l'immobile in oggetto, ammontano a circa € 2.040,00 e sono comprensive della quota per il riscaldamento centralizzato.

Non sono state segnalate cause in corso.

L'appartamento e l'autorimessa siti in Via del Frumento n. 29 (lotto B) sono parte di un edificio di maggior consistenza, con poche altre unità abitative e altre unità a destinazione commerciale a piano terra, ma non è stata istituita una amministrazione condominiale. Sono comunque compresi i diritti pro-quota sulle parti comuni del fabbricato, quali l'area di pertinenza esterna, identificata catastalmente al Fg. 344 part. 682.

Non sono state segnalate cause in corso.



7 Vincoli di natura demaniale e uso civico

7.1 Vincoli demaniali

Non ci sono vincoli demaniali.

7.2 Usi civici

Non è stata mai effettuata la verifica demaniale e pertanto non è possibile determinare la reale presenza di diritti di uso civico.

8 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

8.1 Previsioni di PRG nell'area ove ricade il bene pignorato

Sia il lotto A, sito in Via Enrico Fermi nel quartiere di Madonna Alta, che il lotto B, sito in Via del Frumento nella frazione periferica di Pila, ricadono in zona PR – ambiti prevalentemente residenziali – e sono disciplinati dall'art. 25 del T.U.N.A. (Testo Unico delle Norme di Attuazione). La parte operativa del PRG indica inoltre le due zone come “*zone di completamento B*”, disciplinate dall'art. 118 del T.U.N.A.

8.2 Conformità urbanistico edilizia

Lotto A – per quanto riguarda le unità immobiliari site in Via Enrico Fermi n. 26, nonostante la richiesta trasmessa al Comune di Perugia, U.O. Edilizia privata e i tempi molto lunghi di attesa, non è stato possibile verificare la presenza di documentazione idonea alla verifica della



conformità urbanistico edilizia. Si presume che l'edificio, per il volume edificato, per la posizione semicentrale che occupa e per l'anno di costruzione (1974-75), sia stato edificato in forza di regolare concessione edilizia ma bisognerebbe approfondire la ricerca, cosa non possibile al momento a causa della carenza di estremi in mio possesso e dei tempi burocratici non compatibili con la scadenza del termine per la consegna dell'elaborato peritale.

Lotto B - l'edificio sito in Via del Frumento, di cui è parte l'appartamento pignorato, è stato edificato in tempi diversi; la prima parte, costituita da piano terra e piano primo, era già esistente prima del 1950. Successivamente, nel 1959, è stata richiesta ed autorizzata la licenza edilizia per ampliare e sopraelevare l'edificio (richiesta di licenza edilizia n. 8975 del 11/04/1959, autorizzazione n. 194 del 24/04/1959, abitabilità n. 107 prot. n. 11457 del 29/05/1961, planimetria, prospetto, sezione di progetto, **All. 13**).

In tempi più recenti, nel 1984, sono stati autorizzati ulteriori lavori di ampliamento edificio plurifamiliare e rifacimento parziale del tetto del fabbricato esistente (concessione a costruire n. 310 del 28/02/1984, planimetrie dello stato attuale e di progetto, prospetti, sezioni, **All. 14**). In occasione del sopralluogo è stata verificata la conformità dell'edificio al progetto presentato in Comune, ad eccezione del terrazzo chiuso da vetrate presente nel piano sottotetto, ricavato da un'apertura della copertura. Non sono stati rinvenuti altri documenti utili nel fascicolo edilizio.



9.1 Criteri di Stima

Metodologia estimativa - criterio estimativo seguito

Il metodo di stima adottato per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili è quello comparativo per punti di merito.

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, ricercato 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.

La definizione di valore di mercato adottata è conforme agli standard internazionali ed europei fissati da IVSC (International Valuation Standards Committee), contenuti nel Red Book di RICS, dove il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

I dati elementari assunti per la stima, sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà.

Il metodo di stima adottato è quello pluriparametrico per punti di merito, postulando la natura del prezzo immobiliare quale funzione di una serie di



caratteristiche definite (intrinseche, estrinseche, tecnologiche e produttive) che agisce tramite l'esplicitazione del contributo delle singole caratteristiche nella formazione del valore, basandomi su aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in relazione alle caratteristiche del bene oggetto di stima; tale metodo non presenta il limite che solitamente caratterizza i procedimenti pluriparametrici, cioè l'assenza di vincoli circa il numero degli elementi che devono costituire il campione di raffronto.

Le fasi di stima hanno interessato la valutazione dei singoli punti di merito del bene, determinati per confronto con l'immobile di riferimento, corrispondente a quello che ha fatto registrare il prezzo di compravendita più elevato; questo perché si assume che tale immobile possieda tutte le caratteristiche che determinano il valore immobiliare al massimo grado in quel determinato contesto. Successivamente ho proceduto alla rilevazione delle caratteristiche dell'immobile suddividendole in:

- caratteristiche posizionali estrinseche
- caratteristiche posizionali intrinseche
- caratteristiche intrinseche o tecnologiche (qualità edilizia)
- caratteristiche produttive

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 simili a quelli in oggetto.

Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il metro quadrato di superficie



commerciale come sopra determinata.

9.2 Fonti di informazione

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia;

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato;

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Perugia;

Borsa Immobiliare dell'Umbria;

Aestima (Associazione Nazionale Valutatori Immobiliari).

9.3 Esame Comparazioni di mercato

Da un'attenta analisi del mercato immobiliare in Comune di Perugia, per la zona considerata (semicentrale residenziale ed ultraperiferica) e per la stessa tipologia di immobile (unità immobiliare residenziale in edificio condominiale) con simili caratteristiche sia intrinseche (superficie, anno di costruzione) che estrinseche (distanza dal centro storico, vicinanza ai servizi, ecc.), sono emersi prezzi medi di 900,00 – 1.200,00 €/mq per il lotto A (Via Enrico Fermi) e di 600,00 – 900,00 €/mq per il lotto B (Via del Frumento).

9.4 Stima e determinazione del prezzo a base d'asta

Considerando l'assenza di garanzia per vizi e l'impossibilità di verificare pienamente la conformità urbanistico - edilizia dei due lotti, lo scrivente ha ritenuto opportuno valutare i beni immobili ad un prezzo pari a

940,00 €/mq (lotto A)



e pari a

650,00 €/mq (lotto B)

Moltiplicando tale valore per la superficie commerciale dei beni, così come calcolata precedentemente, si ottiene il valore degli immobili:

€ 940,00 x mq 65,34 = € 61.419,60 (lotto A)

€ 650,00 x mq 210,92 = € 137.098,00 (lotto B)

Che si arrotonda ad **€ 61.000,00** (lotto A) e **€ 137.000,00** (lotto B) per definire il **prezzo a base d'asta** proposto.



10 Allegati

- 1. Scrittura privata**
- 2. Compravendita**
- 3. Divisione**
- 4. Cessione diritti**
- 5. Comunicazione di inizio operazioni peritali**
- 6. Verbale di sopralluogo in data 14 Gennaio 2019**
- 7. Visure catasto fabbricati**
- 8. Estratti di mappa**
- 9. Visura catasto terreni**
- 10. Elaborati planimetrici**
- 11. Visura catastale F 344 p 683 sub 2**
- 12. Documentazione fotografica**
- 13. Licenza edilizia, abitabilità, progetto 1959**
- 14. Concessione a costruire, progetto 1984**

