

TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Perugia

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nel procedimento promosso da:

**Curatela del fallimento "PARRUCCHIERI MILANO P. SOCIETA' A
RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA" - attore**

(Avv.to Elena Bigazzi)

contro

[REDACTED] - convenuto

e contro

[REDACTED] - convenuto

(Avv.to Andrea Maestri)

Procedimento n. 68/2025 R.G. Es. Imm.

giudice

Dott.ssa Sara Fioroni

CONSULENTE TECNICO d' UFFICIO

Geom. Dott. Marco Bocciarelli

Strada Bagnaia Pilonico Materno 13 – 06132 Pilonico Materno (PG)
P.I.: 03306230545 – cell.: 331 3958416

In conseguenza alla sentenza del Tribunale Ordinario di Perugia n. 386/2025 pubblicata in data 25 marzo 2025 nella causa civile di primo grado iscritta al R.G. n. 2044/2022, repertorio n. 853/2025 del 25 marzo 2025, sentenza numero cronologico n. 94/2025 del 25 marzo 2025, ed in virtù della dichiarazione di assenza di precetto non depositabile in quanto tipo di atto non previsto per la procedura di conversione del sequestro in pignoramento ai sensi e per gli effetti dell'art. 686 c.p.c. e 156 Att. c.p.c. resa dall'Avv. Mauro Petruccioli per Avv. Beatrice Vanni in data 17 aprile 2025, promossa da Curatela del Fallimento "PARRUCCHIERI MILANO P. SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA" con sede in Via Montefeltro, 1 – 52037 Sansepolcro (AR) – C.F.: 02329380519, parte attrice, contro

[REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED], parti convenute, il Giudice Dott.ssa Sara Fioroni, con provvedimento notificato tramite pecmail in data 11 giugno 2025, ha nominato il sottoscritto Geom. Dott. Marco Bocciarelli, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia con il numero 5416, e con studio in Perugia (PG), Strada Bagnaia Pilonico Materno, 13, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura indicata in epigrafe, disponendo l'accettazione dell'incarico tramite le modalità telematiche, concretatesi in data 12 giugno 2025.

Nello stesso dispositivo il G.E. fissa il termine delle operazioni e la relativa trasmissione della perizia in almeno 30 giorni precedenti alla data di udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., ossia entro il 17 febbraio 2026; le parti potranno sino a 15 giorni prima dell'udienza trasmettere le osservazioni al C.T.U.: qualora ciò si verificasse, lo stesso dovrà comparire in udienza per rendere i chiarimenti, come previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Il dispositivo contiene infine la formulazione del quesito a cui il C.T.U. è tenuto a rispondere:

- **PROVVEDA L'ESPERTO ALL'ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO SECONDO LE RISULTANZE DEI PUBBLICI REGISTRI IMMOBILIARI, COMPRENSIVA DI CONFINI, E ALLA 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;**
- **PROVVEDA L'ESPERTO 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 ESSE SI TROVANO (ES. SE FACENTI PARTE DI UN CONDOMINIO O DI UN ALTRO COMPLESSO IMMOBILIARE CON PARTI COMUNI) DELLE CARATTERISTICHE E DELLA DESTINAZIONE DELLA ZONA E DEI SERVIZI DA ESSA OFFERTA; DEGLI ACCESSI, DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, DELLE EVENTUALI PERTINENZE ED 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;**
- **PROVVEDA L'ESPERTO 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 IDENTIFICANDO CHIARAMENTE IL DIVERSO DIRITTO O QUOTA PIGNORATA, DISTINGUENDOLA PER CIASCUNO DEI DEBITORI ESECUTATI;**
- **PROVVEDA L'ESPERTO 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;

- PROVVEDA L'ESPERTO 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 ESEMPIO DOMANDE GIUDIZIALI, ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA, CONVENZIONI MATRIMONIALI O 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 URBANISTICHE EDILIZIE, DIFFORMITÀ CATASTALI);
- PROVVEDA L'ESPERTO A FORNIRE ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE, CONCERNENTI:
 - a. L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE (SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE);
 - b. EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE;
 - c. EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI SCADUTE E NON PAGATE NEGLI ULTIMI

DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA;

d. EVENTUALI CAUSE IN CORSO.

- **PROVVEDA L'ESPERTO AD INDIVIDUARE I PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ELENANDO 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;**
- **PROVVEDA L'ESPERTO 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 DELLA LEGGE NUMERO 47/1985 E 724/1994 E NELL'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 ISTANZA 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 DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, LA VERIFICA, AI FINI DELL'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 NELL'ARTICOLO 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 È CONSIDERATA AI FINI DELLA STIMA;

- **PROVVEDA L'ESPERTO AD ESPRIMERE IL PROPRIO MOTIVATO PARERE SULLA OPPORTUNITÀ DI DISPORRE LA VENDITA DI 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 I COSTI ED OPERAZIONI) IDENTIFICANDO I NUOVI CONFINI. NEL CASO IN CUI LA FORMAZIONE DI PIÙ LOTTI COMPORTI ATTIVITÀ NECESSARIE PER IL FRAZIONAMENTO, IL PERITO INDICHERÀ COMUNQUE NELLA PERIZIA IL VALORE DI UN LOTTO COMPRENSIVO DEGLI IMMOBILI NON FRAZIONATI, NEL CASO CHIEDENDO AUTORIZZAZIONE AL GIUDICE ESECUTORE DI PROCEDERE ED EFFETTUARE IL FRAZIONAMENTO NECESSARIO PER FORMARE PIÙ LOTTI ED ALLEGANDO ALLA RELAZIONE ESTIMATIVO I TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE;**
- **PROVVEDA L'ESPERTO A DESCRIVERE ANALITICAMENTE CIASCUNO DEI BENI COMPRESI NEL LOTTO (UN PARAGRAFO PER CIASCUN IMMOBILE, CIASCUNO DI ESSI INTITOLATO DESCRIZIONE ANALITICA) CON RIFERIMENTO ALLA LETTERA CHE CONTRADDISTINGUE L'IMMOBILE NEL PARAGRAFO IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA DI CUI AL 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'ACCESSO, SCALE INTERNE, IMPIANTO ELETTRICO,**

IMPIANTO IDRICO, IMPIANTO TERMICO) PRECISANDO PER CIASCUN ELEMENTO L'ATTUALE STATO DI MANUTENZIONE E PER GLI IMPIANTI, LA LORO RISPONDENZA ALLA VIGENTE NORMATIVA ED IN CASO CONTRARIO, I COSTI NECESSARI AL LORO ADEGUAMENTO; AD INDICARE ALTRESÌ LE EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI (POSTI AUTO COMUNI, GIARDINO ECCETERA);

- PROVVEDA L'ESPERTO A VERIFICARE CHE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DAL CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E 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;
- PROVVEDA L'ESPERTO 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 COSTO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO;
- PROVVEDA L'ESPERTO AD 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 DELLE 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 DI MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA E L'ASSENZA DI GARANZIE 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 GLI EVENTUALI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA O CATASTALE O PER LA BONIFICA EVENTUALI RIFIUTI SIANO ASSUNTI LA

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 L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI A TUTELA DELL'ACQUIRENTE; DOVRÀ ESSERE INDICATO IL VALORE DI CIASCUN CESPITE, ANCHE IN CASO SIANO COMPRESI NELLO STESSO LOTTO;

- PROVVEDA L'ESPERTO 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, I CLIENTI 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;
- PROVVEDA L'ESPERTO AD ALLEGARE CIASCUNA RELAZIONE DI STIMA ALMENO DUE FOTOGRAFIE ESTERNE DEL BENE E ALMENO DUE INTERNE, NONCHÉ LE PLANIMETRIA DEL BENE, VISURA CATASTALE ATTUALE, COPIA DELLA CONCESSIONE O LICENZA EDILIZIA E ATTI DI SANATORIA, IL CERTIFICATO DI DEFINITIVA VALUTAZIONE E LA RESTANTE DOCUMENTAZIONE NECESSARIA, INTEGRANDO, SE DEL CASO, QUELLA PREDISPOSTA DAL CREDITORE; IN PARTICOLARE, A DEPOSITARE, OVE NON IN ATTI, COPIA DELL'ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE E COPIA DELL'EVENTUALE CONTRATTO DI LOCAZIONE E VERBALE DELLA DICHIARAZIONE DEL TERZO OCCUPANTE;
- PROVVEDA L'ESPERTO A PROCEDERE AD ACCESSO FORZOSO, AUTORIZZANDOLO SIN DA ORA, CON AUSILIO DELLA FORZA PUBBLICA E 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 G.E., DELLA INTENZIONE DI PROCEDERE ALL'ACCESSO FORZOSO;

- PROVVEDA L'ESPERTO A RIFERIRE IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE CIRCA OGNI RICHIESTA DI SOSPENSIONE DEL CORSO DELLE OPERAZIONI PERITALI, INFORMANDO CONTESTUALMENTE LA PARTE CHE L'ESECUZIONE POTRÀ ESSERE SOSPESA SOLO CON PROVVEDIMENTO DEL GIUDICE SU RICORSO DELLA MEDESIMA PARTE, CUI ADERISCONO TUTTI GLI ALTRI CREDITORI (CON DIVIETO, PERTANTO, AL PERITO DI SOSPENDERE LE OPERAZIONI IN ASSENZA DI SPECIFICO PROVVEDIMENTO DEL G.E.).**

Nello stesso dispositivo viene stabilito che le operazioni peritali si sarebbero dovute aprire entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico.

Il G.E. dispone il versamento al consulente di acconto spese future di € 600,00, ponendone il pagamento in via anticipata a carico dell'Erario, essendo il creditore procedente ammesso al patrocinio a spese dello Stato.

Parte attrice è legalmente rappresentata dall'Avv. Elena Bigazzi, domiciliato in Via Licio Nencetti, 10 – 52100 Arezzo (AR); parte convenuta [REDACTED] non è legalmente rappresentata; parte convenuta [REDACTED] è rappresentata dall'Avv. Andrea Maestri, domiciliato in Via Guerriera, 2 – 06121 Perugia (PG), con domicilio digitale: andrea.maestri@avvocatiperugiapec.it.

Il G.E., come sopra anticipato, fissa l'udienza per la audizione dei debitori e delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, ex art. 569 c.p.c. per il giorno 17 febbraio 2026 alle ore 09:00.

**GLI ATTI ED I DATI DI CAUSA,
E L'ATTIVITA' PROPEDEUTICA
DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

In primo luogo il Sottoscritto prendeva visione degli atti di causa ed in modo particolare dei fascicoli di parte presentati dai legali di parte così come sopra identificati, e tenendo fede alle disposizioni di cui al dispositivo di nomina del G.E., apriva le operazioni peritali in data 11 luglio 2025.

Il giorno 11 luglio 2025 venivano dunque aperte le operazioni peritali, alle ore 10:00, in assenza di C.T.P., in cui veniva presa visione della documentazione inserita all'interno del Registro Generale degli Indirizzi Elettronici (ReGIndE) – PST Giustizia, Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia.

Le operazioni peritali si concretavano con sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, partendo da Via dei Fabbri, 9 – loc. San Giustino, per poi continuare nell'immobile di Via Alcide De Gasperi, 9 – loc. Selci Lama; infine l'ultimo immobile visitato è stato quello sito in Via Palmiro Togliatti, 4/A.

I primi due immobili venivano visionati in presenza di [REDACTED] parte esecutata, proprietaria del primo immobile e coniuge del proprietario esecutato del secondo immobile, oltre che del delegato Istituto Vendite Giudiziarie, Alessio Panfilì, custode nominato dal G.E. Dott.ssa Sara Fioroni; il terzo immobile veniva visionato in presenza del solo incaricato dell'I.V.G.

Dopo aver letto e di nuovo approfondito il quesito formulato dal Giudice, lo Scrivente chiudeva le operazioni peritali alle ore 12:05.

Di tali operazioni veniva redatto apposito verbale (**Allegato A**), nel quale si stabilivano i criteri del prosieguo delle operazioni convenendo che il C.T.U. si riservava di esaminare gli atti e i documenti di causa e di procedere alla visione e

al rilievo degli immobili oggetto della presente, oltre che la risultanza dell'accesso atti già preventivamente inviata agli uffici tecnici dell'U.O. Edilizia Privata del Comune di San Giustino; nella stessa data la Sig.ra [REDACTED] si rendeva disponibile ad eventuali futuri nuovi accessi presso le U.I. oggetto di esecuzione.

Dell'inizio delle operazioni peritali, le parti venivano rese edotte tramite pecmail all'avv. Andrea Maestri inviata in data 1 luglio 2025 per parte ricorrente e al custode, Istituto Vendite Giudiziarie.

Le ricevute di avvenuta ricezione di pecmail sono comprese all'interno dell'allegato A.

Di tale operazione, regolarmente avvenuta nella data indicata, come detto, veniva redatto apposito verbale.

Preliminarmente all'inizio delle operazioni peritali, lo scrivente richiedeva all'U.O. Edilizia Privata del Comune di San Giustino la richiesta di accesso atti per gli immobili eseguiti, al fine di verificarne la congruità urbanistico-edilizia e catastale.

La richiesta veniva inoltrata all'ufficio di cui sopra tramite pecmail in data 13 giugno 2025 (**Allegato B**), successivamente iterata in data 7 agosto 2025 con la specifica delle pratiche da estrarre per l'accesso atti (**Allegato C**).

L'U.O. Servizio Urbanistica, Infrastrutture, Suape del Comune di San Giustino comunicava allo Scrivente tramite pecmail l'importo dell'accesso atti in data 26 agosto 2025 (**Allegato D**).

In virtù della specificità della Consulenza Tecnica d'Ufficio, ammessa a carico dell'Erario essendo il creditore procedente ammesso al patrocinio a spese dello Stato, il C.T.U. faceva istanza di deposito anticipo spese da parte dell'Erario al G.E. Dott.ssa Sara Fioroni in data 5 gennaio 2026; nella stessa data il G.E. liquidava in conformità alla richiesta (**Allegato E**).

In data 15 gennaio 2026, l'U.O. Servizio Urbanistica, Infrastrutture, SUAPE del Comune di San Giustino inviava al C.T.U. documentazione di accesso atti di cui al prot. 11711/2025, con pecmail avente prot. di uscita n. 821/2026 del 15 gennaio

2026 (**Allegato F**).

In virtù delle difficoltà del caso, lo Scrivente faceva istanza in data 29 dicembre 2025 di richiesta proroga per deposito Consulenza Tecnica d'Ufficio di 60 giorni (**Allegato G**).

In data 30 dicembre 2025 tramite pecmail, il G.E. Dott.ssa Sara Fioroni comunicava l'accettazione della proroga richiesta, differendo l'udienza ex art. 569 c.p.c. alla data del 28 aprile 2026 ore 10:30 (**Allegato H**).

In data 15 gennaio il C.T.U. convocava parte convenuta tramite comunicazione pecmail all'Avv. Andrea Maestri ed il custode I.V.G. sugli edifici da valutare al fine di poter verificare la conformità urbanistico-edilizia degli stessi per il giorno 4 febbraio 2026; in data 20 gennaio l'Avv. Andrea Maestri comunicava l'impossibilità della sua assistita e del coniuge esecutato Sig. [REDACTED] ad essere presenti nei luoghi di cui sopra, in quanto impegnati in udienza penale del Tribunale di Arezzo (**Allegato I**).

Pertanto lo Scrivente convocava nuovamente le parti di cui sopra per il giorno 10 febbraio alle ore 9:45, partendo le operazioni peritali da Via Alcide De Gasperi, 9 – loc. Selci Lama (**Allegato L**).

Dunque, in data 10 febbraio 2026, dalle ore 9:45, lo scrivente effettuava un secondo sopralluogo all'interno delle proprietà esegutate, previa comunicazione di cui sopra, alla presenza di parte convenuta, Sig. [REDACTED], e del delegato del custode, Istituto Vendite Giudiziarie, Sig. Fabio Affricani.

Le determinazioni del sopralluogo, che più avanti si approfondiranno, sono fissate su verbale di sopralluogo appositamente redatto e sottoscritto dalle parti presenti (**Allegato M**).

In virtù delle risultanze dell'accesso atti e della documentazione ricevuta in data 15 gennaio 2026 dal Comune di San Giustino, che nei capitoli successivi si approfondirà, lo Scrivente C.T.U. formulava istanza al G.E. in data 15 febbraio 2026 di presa visione della documentazione tecnica – con specifico riferimento ai titoli

abilitativi ivi inseriti – contenuta nella perizia della Esecuzione Immobiliare n. 40/2020 R.G., che ha come oggetto l'immobile a destinazione ricettiva che anche nella presente deve essere valutato . Il G.E. autorizza in data 16 febbraio 2026 (**Allegato N**). In data 24 febbraio 2026 il C.T.U. si recava presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari e prendeva visione di quanto sopra, al fine di determinare la conformità urbanistico-edilizia dell'immobile.

A questo punto lo Scrivente si ritiene essere in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini compiute nella seguente relazione peritale che sarà distinta nei seguenti capitoli essenziali facenti riferimento a quanto chiesto dal G.E. Dott.ssa Sara Fioroni con la formulazione del quesito:

- Cap. I: individuazione dei beni pignorati ed ubicazione
 - Cap. II: descrizione sintetica ed analitica dei beni
 - Cap. III: conformità urbanistico-edilizia e catastale dei beni
 - Cap. IV: titoli di proprietà, di possesso, diritti di terzi
 - Cap. V: valutazione di mercato dei beni pignorati
 - Cap. VI: divisione in lotti dei beni pignorati
-

CAP. I DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI E UBICAZIONE

I beni oggetto della presente si trovano nel Comune di San Giustino, in provincia di Perugia.

Si tratta di un Comune umbro al confine con la Toscana, situato nell'alta Valle del Tevere che, insieme alla contigua città toscana di Sansepolcro, costituisce un unico agglomerato di circa 26.000 abitanti. Seppure oggi appartenenti a regioni e province diverse, esse sono, fin dall'antichità, legate da un doppio filo di continuità territoriale e demografica.

Cittadina umbra densamente popolata in epoca romana, divenne nel

Medioevo un avamposto di Città di Castello, con una rocca successivamente convertita e abbellita dai Bufalini, una famiglia locale di ricchi proprietari terrieri. Gli eventi del Risorgimento successivamente rafforzarono i legami di San Giustino con Città di Castello, in quanto entrambe erano state occupate dalle truppe di Manfredo Fanti nel 1860 e insieme annesse al Regno d'Italia.

San Giustino, le cui prime tracce possono essere già ritrovate grazie a notizie giunte dall'archivio aretino sui resti di una grande pieve del VII secolo, è stata fondata dal martire cristiano Giustino (ucciso a Pieve de' Saddi, nel Comune di Pietralunga), a cui deve il nome sia l'intero comune sia la grande chiesa arcipretale posta al centro della città, al cui interno è custodita una cripta paleocristiana eretta utilizzando materiale proveniente da Colle Plinio, località comunale in cui è localizzata quella che è comunemente riconosciuta come la Villa in Tuscis di Plinio il Giovane, spesso menzionata nelle lettere che lo stesso inviava allo zio Plinio il Vecchio.

Fu inoltre feudo dei Dotti di San Sepolcro e, dalla fine del sec. XV, dei Bufalini; fu poi soggetto a Città di Castello, a Perugia e ai Vitelli. Divenne definitivamente possedimento della Chiesa nel sec. XVI.

La frazione di Cospaia corrisponde a un microstato esistito tra il 1441 e il 1826 con il nome di Repubblica di Cospaia.

Situato a 336 m s.l.m. ha una superficie di circa 80 km² e circa 11.000 abitanti; dista circa 4,5 km da Sansepolcro, 15 km da Città di Castello, 20 Km da Arezzo e 52 km da Perugia, 65 km dal lago Trasimeno e 75 km da Assisi.

Nel corso del tempo San Giustino si è espansa, favorita dal flusso migratorio proveniente dai comuni limitrofi, soprattutto da Sansepolcro. Grazie anche allo sviluppo industriale, è divenuta sede di fabbriche, come la Arrow (produzione di impianti di scarico), è sede anche della Nardi, storica azienda divenuta uno dei più grandi gruppi mondiali nella produzione di attrezzature per l'agricoltura.

Grazie alla sua posizione, che ne fa il punto di raccordo tra Regioni quali

Riprendendo lo schema proposto dalla ispezione *ipotecaria_sequestro* con *annotazione a margine*, è possibile individuare n. 4 unità negoziali; le prime 3 unità negoziali afferiscono all'esecutato [REDACTED], mentre la n. 4 afferisce all'esecutata [REDACTED]; le unità negoziali così si concretano:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

- [illegible]

The diagram shows a large rectangle divided into a grid of 40 small squares (10 columns by 4 rows). The top row is mostly black, with the first square white. The second row has white squares at columns 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, and 10. The third row has white squares at columns 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, and 10. The bottom row has white squares at columns 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, and 10. The diagram is labeled with 'a' and 'b' in various positions.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]
[REDACTED]
I [REDACTED]
[REDACTED]
(omissis)

L'edificio riferibile alla unità negoziale n. 4 è collocato nelle aree del centro storico di San Giustino, e ricade all'interno della macroarea R1 – Sistema delle Residenze di P.R.G. parte Operativa di cui al Titolo X, art. 56 e seguenti del Testo Unico Norme di Attuazione del P.R.G.; ricade inoltre all'interno della sottozona cs – Conservazione di tipo 2 degli spazi aperti, di cui al Capo II art. 24 del T.U.N.A.

L'art. 24 individua gli interventi di conservazione ammessi:

3. *Gli interventi di conservazione riferiti agli spazi aperti consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato a conservare l'esistente nei suoi caratteri tipologici e formali, nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale. Sono previste operazioni di: restauro, ripristino, sostituzione e integrazione degli impianti tecnici esistenti, dei manufatti, degli impianti vegetazionali, dei boschi e degli arbusteti;*
4. *Spazi aperti, manufatti e impianti:*
 - *riparazione e sostituzione di impianti tecnici esistenti (idraulico, di drenaggio profondo, elettrico, fognario), senza che ciò comporti creazione di nuovi volumi e superfici o che modifichi elementi e parti significative dello spazio aperto;*
 - *riparazione, sostituzione, pulitura delle lampade, dei supporti e degli accessori elettrici degli apparecchi di illuminazione senza che ciò ne modifichi l'aspetto;*
 - *riparazione di manufatti (pozzi, cisterne, vasche, fontane, chioschi);*
 - *riparazione e sostituzione di elementi e attrezzature (panche, fontanelle, ecc.);*
 - *tinteggiatura, riparazione, sistemazione e sostituzione di recinzioni, parapetti, muretti, scale, rampe, senza modificarne materiali, posizione, forma, dimensioni, assetto e aperture;*
 - *eliminazione di elementi e parti incongruenti con lo spazio aperto (pensiline, tettoie, verande,*

abbaini, baracche, costruzioni precarie, ecc.);

- *riparazione e sostituzione di parti delle pavimentazioni esistenti e sistemazione delle superfici in terra senza modificare le modalità di posa, la forma, il modellamento e il funzionamento dello spazio aperto, la superficie permeabile;*
- *pulitura, riparazione e sostituzione di parti della rete di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie (canali, cunette, canalette, tombini, drenaggi superficiali) nonché delle opere di consolidamento dei terreni in pendio e delle scarpate (ciglionature, terrazzamenti) senza modificare i materiali, la forma ed il funzionamento dello spazio aperto;*
pulitura, riparazione e sostituzione delle opere di sistemazione idraulica in alveo e delle sponde (briglie, traverse, pennelli, argini) e di diradamento per le fustaie. In particolare l'estensione per le zone di crinale sarà pari ad una fascia di larghezza di 100 metri, secondo la pendenza, a partire dalla linea di crinale. E' vietato il pascolamento.

(omissis)

Nonostante le ridotte dimensioni della frazione di Selci Lama e della stessa Sangiustino, sono attualmente disponibili sul mercato numerosi edifici, di diverse tipologie e dislocate sia sull'asse centrale Via della Stazione che nelle vie più interne, fino al collegamento comune di Via Umbra con il centro storico di San Giustino.

Circa la descrizione delle singole unità negoziali e dei singoli sub, oltre che la eventuale corrispondenza rispetto allo stato dei luoghi si rimanda ai capitoli successivi.

CAP. II DESCRIZIONE SINTETICA ED ANALITICA dei BENI

La descrizione dei beni seguirà le indicazioni contenute all'interno dello schema proposto dalla ispezione *ipotecaria_sequestro con annotazione a margine*, in cui è possibile individuare n. 4 unità negoziali.

[REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

[illegible]

[illegible]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

L

O

M

1

S

S

S

✓

▪ Unità negoziale n. 4

sita in loc. San Giustino, dei Fabbri, 9, catastalmente individuabile come sotto identificato, composto da un edificio a destinazione residenziale disposto su tre piani fuori terra:

Comune di San Giustino, N.C.E.U.:

Foglio	Particella	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
		A/3	02	7,5 vani	/	484,18 euro

L'U.I. è un edificio cielo-terra contiguo ad altre unità immobiliari che concretano una unità strutturale, rifinito in quota parte in intonaco tinteggiato di giallo e in quota parte in pietra facciavista con copertura in falde contrapposte con solaio in travi varesi e tavelloni di laterizio; caratterizzata al piano terreno dalla presenza di una zona giorno formata da cucina abitabile (con dispensa sottoscala), soggiorno e bagno di servizio. La cucina è caratterizzata dalla presenza di travi in legno, grès porcellanato sull'intero piano, con altezza interna sottotrave cm. 207, il che fa sorgere dubbi sulla destinazione d'uso dei locali. Il bagno del piano è finestrato, caratterizzato da solaio a volticine, pavimentazione e rivestimento verticale in grès porcellanato. Sono evidenti nel piano presenze di umidità di risalita, in alcuni casi sfociati in funghi.

Il collegamento verticale con il piano primo è garantito da una scala interna rivestita in travertino.

Il piano primo è composto da camera matrimoniale con scarpiera ricavata su muratura, cameretta e bagno di servizio finestrato con doccia; completa il piano un balcone abitabile.

Il collegamento verticale con il piano secondo è garantito da una scala interna rifinita in intonaco.

Il piano secondo è composto da camera da letto e ripostiglio interno.

Le rifiniture interne sono medie, con porte interne in legno.

Gli impianti sono a norma, con assenza di sfogo esterno per la cappa della

cucina al piano terreno.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, dunque poco performanti, con persiane fatiscenti, ove presenti.

La gronda del tetto è attualmente invasa da vegetazione, per cui sarebbe necessaria una manutenzione al fine di evitare che le acque meteoriche possano sfogare sulla muratura perimetrale ed acutizzare fenomeni di umidità interna ovvero di infiltrazioni.

L'immobile vanta un ingresso coperto con tettoia in legno e pilastri in mattone facciavista a concretare un portico.

L'unità immobiliare ha una corte esclusiva esterna, su cui è stato realizzato un locale accessorio in muratura e rifinito in intonaco in aderenza al muro di confine, su cui è stata posizionata la caldaia dell'unità immobiliare; è stato inoltre posizionato in aderenza al muro di confine un manufatto in lamiera, ragionevolmente avente destinazione d'uso rimessa attrezzi.

Delle conformità urbanistico edilizie degli immobili descritti si scriverà a breve.

La proprietà dell'unità negoziale risulta così individuata:

- Unità negoziale n. 4:

▪ 1/1 

Nell'unità negoziale appena descritta non si concreta condominio, per cui non risultano spese condominiali ovvero di gestione né spese straordinarie a cui adempiere.

Le quattro unità negoziali sono state oggetto di minuziosa documentazione fotostatica che si allega alla presente (**Allegato O:** unità negoziale n. 1 e 2 da pag. 3 a pag. 18; unità negoziale n. 3 da pag. 20 a pag. 40; unità negoziale n. 4 da pag. 42 a pag. 57).

Lo stato delle rifiniture e la storia urbanistico-edilizia delle 4 unità negoziali è

molto diversificata: si preferisce descrivere ogni bene separatamente, al fine di determinare nel capitolo V un congruo valore di mercato.

Le unità negoziali n. 1 e 2 verranno trattate insieme, in quanto l'una al servizio dell'altra, poiché la destinazione residenziale ne decreta la caratteristica di accessorietà; l'unità negoziale n. 3, come detto, a destinazione ricettiva verrà trattata a sé stante, al pari dell'unità negoziale n. 4, a destinazione residenziale, ma localizzata in un contesto diverso rispetto all'unità negoziale n. 1 e 2.

CAP. III CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA e CATASTALE dei BENI

Il capitolo verrà argomentato in tre sottocapitoli, in considerazione della diversità degli argomenti e delle ricerche eseguite, ed ovviamente degli Enti a cui va ricondotta la ricerca e l'onere del controllo.

Preliminarmente va considerato quanto segue.

L'accesso agli atti concretatosi con una preliminare visita presso gli uffici tecnici dell'U.O. Edilizia Privata del Comune di San Giustino ha determinato una presa visione e di conserva una estrazione documentale frammentaria, disomogenea, caotica e pertanto parziale. Ciò si deve, a detta dei tecnici, a causa delle numerose richieste di accesso atti che hanno caratterizzato le proprietà esaminande, oltre che dalla poca reattività alla ricomposizione cronologica e fattuale della documentazione all'interno delle singole cartelle.

Ciò comporterà, come si vedrà, cartelle parziali ed in cui, in taluni casi, non sono presenti grafici di progetto.

La documentazione estratta può dirsi esaustiva per quanto riguarda le unità negoziali n. 1 e n. 2, anche rispetto a quanto asserito dai tecnici dell'U.O. Edilizia Privata del Comune di San Giustino.

La documentazione relativa all'unità negoziale n. 3 è pressoché assente, con

[REDACTED]

CAP. III.III.a) CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA Unità Negoziale n. 4:

L'accesso agli atti richiesto tramite *pecmail* in data 13 giugno 2025 presso l'U.O. Edilizia Privata di San Giustino, integrato con successiva *pecmail* del 7 agosto 2025 e pagamento dello stesso accesso comunicato con *pecmail* del 9 gennaio 2026 ha prodotto una sola pratica edilizia: una Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.) n. 291/2007 datata 30 novembre 2007 a firma geom. Pietro Lucernesi, che denuncia opere di *"demolizione intonaco fatiscente sia interno che esterno, con ripristino dello stesso; realizzazione di tracce per passaggio impianti elettrici ed idraulici; sostituzione di pavimentazione interna con nuova pavimentazione in monocottura previa demolizione del massetto e rifacimento dello stesso con rete elettrosaldata; sistemazione dell'area esterna comprendente la pulitura della superficie"*

attualmente posta in stato di abbandono; revisione degli impianti elettrici e termoidraulici; rasatura delle pareti dell'edificio e tinteggiatura delle stesse".

L'edificio, la cui edificazione è certamente antecedente al 1 settembre 1967, non presenta al piano terreno standard urbanistici che consentono una destinazione d'uso residenziale, pertanto il piano terra deve essere riportato a destinazione d'uso fondi. Al piano primo sono state eseguite modifiche non conformi alla planimetria catastale agli atti, ad oggi unico baluardo grafico di riferimento.

CAP. III.II.b) CONFORMITA' CATASTALE

Quanto alla particella [REDACTED] le planimetrie catastali agli atti sono quelle presentate dal geom. Matteo Rossi in data 14 marzo 2008 al prot. PG0100161. Le lavorazioni accorse dopo tale data non sono state aggiornate presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio.

Come si evince dalla Visura catastale storica in allegato, l'immobile è stato inserito nell'impianto meccanografico in data 30 giugno 1987. Vi è poi una variazione registrata in data 1 gennaio 1992 in virtù di "*variazione del quadro tariffario*"; una variazione in data 04 maggio 2007 - Pratica n. PG0287148 - in atti dal 04/05/2007 per "*rettifica per errore di inserimento*" (n. 4590.1/2007); variazione registrata in data 15 maggio 2007 - Pratica n. PG0302137 - in atti dal 15/05/2007 per "*ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni*" (n. 5208.1/2007); variazione nel classamento del 06 marzo 2008 - Pratica n. PG0089508 - in atti dal 06 marzo 2008 per "*variazione di classamento*" (n. 5388.1/2008).

[REDACTED] detiene la proprietà dell'immobile a partire dal 1 agosto 2007, come indicato in Visura storica allegata.

La planimetria catastale non coincide con lo stato dei luoghi.

Le visure catastali (**Allegato P**) e le planimetrie catastali (**Allegato Q**) vengono

allegate alla presente.

Cap. III. DETERMINAZIONE / INDIVIDUAZIONE CONFINI CATASTALI

■ [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
■ [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

▪ Unità negoziale n. 4

L'unità immobiliare, come ampiamente descritto, è ubicata nel centro storico di San Giustino, in Via dei Fabbri, 9; è catastalmente individuata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di San Giustino al Foglio ■ P.IIa ■ sub ■.

Per quanto concerne la conformità del posizionamento del confine catastale delle stesse, è utile osservare quanto segue.

Gli immobili riferiti alle unità negoziali n. 1, 2 e 4, come sopra esposto, sono stati edificati in data antecedente al 1 settembre 1967; l'immobile riferito alle unità negoziali n. 1 e 2 confina per tre lati su pubblica proprietà, che si concreta ad ovest e a sud-ovest con Via Alcide De Gasperi, e ad est e sud-est con Via XXV Aprile.

L'immobile riferito all'unità negoziale n. 4 confina a sud con la pubblica via (Via dei Fabbri), mentre i restanti confini sono l'estensione di un più ampio edificio.

Nei casi dunque da esaminare nella presente, la materializzazione dei confini è nota e ben definita, oltre che accettata dalle parti.

In conformità alle disposizioni contenute nel Codice Civile e nella normativa

catastale, l'eventuale riconfinazione potrebbe prevedere:

- Ripristino di confini derivanti da tipi di frazionamento successivi alla circolare n. 2/1988 o antecedenti redatti per allineamenti e squadri;
- Ripristino confini derivanti dalle mappe catastali di impianto mediante georeferenziazione dei fogli di mappa e la sovrapposizione del rilievo mediante l'individuazione di punti omologhi.

In generale nella fase preliminare di un riconfinamento è necessario raccogliere tutta la documentazione relativa alla proprietà, comprese le mappe catastali storiche, gli atti di compravendita, le planimetrie, i tipi di frazionamento catastali e qualsiasi altra informazione rilevante.

La fase successiva è il rilievo topografico del terreno e di tutti gli elementi significativi nel suo intorno per la raccolta dei dati necessari realizzato mediante la stazione totale o la strumentazione GNSS (GPS).

L'art. 950 del Codice Civile dispone che *"quando il confine tra due fondi è incerto, ciascuno dei proprietari può chiedere che sia stabilito giudizialmente. Ogni mezzo di prova è ammesso.*

In mancanza di altri elementi, il giudice si attiene al confine delineato dalle mappe catastali".

L'art. 951 C.C. dispone inoltre che *"Se i termini tra fondi contigui mancano o sono diventati irricognoscibili, ciascuno dei proprietari ha diritto di chiedere che essi siano apposti o ristabiliti a spese comuni".*

Invero, il ricorso alle mappe catastali va inteso in senso residuale e sussidiario; in altre parole, si privilegiano altri mezzi di prova (Cass. 10062/2018). Per completezza, si osserva che i dati catastali, in sede di azione di rivendicazione (art. 948 C.C.), non assumano neppure valore probatorio, ma valgano come mero indizio (così C. M. BIANCA, *Diritto Civile. La proprietà*, 6, Milano, Giuffrè, 1999, 439, nota 31). Ma se dovessimo analizzare la gerarchia delle prove in materia di confini (art. 950 c.c.), la legge ammette l'impiego di qualsiasi strumento probatorio.

Anzitutto, si attribuisce la priorità ai titoli di acquisto, ossia i rogiti di compravendita immobiliare; infatti, spesso, contengono l'indicazione dell'estensione del bene, nonché la corretta indicazione dei confini. A tal proposito, si ricorda che la legge (art. 29 c. 1, legge 52/1985) dispone che negli atti con cui si concede l'ipoteca o di cui si chiede la trascrizione, l'immobile debba essere designato anche con l'indicazione di almeno tre dei suoi confini.

Può assumere valore probatorio prevalente, rispetto agli estratti di mappa, anche il frazionamento catastale.

Nella considerazione che l'origine dei confini deriva naturalmente da un atto di aggiornamento catastale definito "*frazionamento*", nella loro ricostruzione si dovrà sostanzialmente ricostruire tale atto in maniera fedele. Va inoltre considerato che gli aggiornamenti introdotti dal 1901 e realizzati prima del 1955 sono riportati graficamente in "*mappa di impianto*" la cui realizzazione parte dal 1886 (Legge Messedaglia) e si è conclusa nel 1956.

Dal 1955 e fino al 1988, i frazionamenti sono stati realizzati utilizzando estratti cartografici dalla mappa di impianto che sulla base di una metodologia di tracciamento delle nuove dividenti basata su un sistema denominato per ALLINEAMENTI e SQUADRI costituiva l'atto di aggiornamento catastale.

Dal 1988, con l'introduzione del nuovo metodo denominato PRE.GEO, i frazionamenti sono realizzati orientando e georeferenziando il rilievo topografico sul quale tracciare le nuove dividenti sulla base di punti topo-cartografici denominati PUNTI FIDUCIALI. Tali atti di aggiornamento sono prevalentemente numerico-digitali e conservati su base informatica.

Nella ricostruzione delle linee che rappresentano i confini presenti in mappa di impianto, si dovrà:

- correggere la distorsione grafica del supporto cartaceo che si effettua prendendo in riferimento il reticolo presente in tale mappa (correzione omografica per griglia);

- in secondo luogo, si dovrà procedere all'individuazioni di particolari topo-cartografici presenti sia nella grafica della mappa di impianto, sia riscontrabili allo stato presente dei luoghi (solitamente campanili o spigoli di vecchi fabbricati ancora ad oggi presenti);
- - effettuare il rilievo topografico dei particolari topo-cartografici individuati in mappa e riscontrati ancora esistenti allo stato attuale;
- roto-traslare ed adattare il rilievo topografico svolto alla mappa di impianto facendo riferimenti ai punti topo-cartografici di cui sopra. Tale adattamento rototraslato del rilievo, permetterà la verifica delle differenze (scarti) tra la mappa di impianto ed il rilievo svolto. Tale valore (scarto), determinato dalla differenza in precisione degli strumenti utilizzati all'origine e quelli odierni, costituisce in sostanza il grado di accuratezza con cui è stata redatta la mappa di impianto: ad esempio tanto più le caratteristiche morfologiche del terreno saranno impervie, tanto più alto sarà il valore di scarto rilevato.
- Calcolare i vertici delle dividenti da ricostruire.

Le criticità che possono emergere in tale ricostruzione sono l'assenza di particolari topo-cartografici in quanto non più presenti all'attualità (demoliti o alterati nel corso degli anni).

Nella ricostruzione degli atti di frazionamento generati con il metodo di "*allineamenti e squadri*" si dovrà:

- verificare se i punti di allineamento utilizzati nel frazionamento sono ancora esistenti in loco;
- rilevare topograficamente i punti di allineamento esistenti;
- procedere alla rototraslazione ed al confronto del rilievo svolto con il frazionamento originale, verifica mediazione e correzione degli errori (o scarti);
- ricostruire degli allineamenti e squadri dell'atto calcolando le coordinate topografiche occorrenti per il picchettamento;

Le criticità che possono emergere nella ricostruzione del frazionamento per allineamenti e squadri, come nella metodologia precedente, sono l'assenza dei punti di allineamento non più presenti (demoliti o alterati nel corso degli anni).

La ricostruzione di un atto PRE.GEO si basa sulla ricostruzione di un Atto di Aggiornamento Catastale svolto su base numerica (Tipo Mappale o Tipo di Frazionamento). Come suddetto alla base del rilievo topografico PRE.GEO c'è il rilevamento dei Punti Fiduciali che permettono la georeferenziazione del rilievo rispetto al sistema di coordinate catastali.

Tale metodologia più evoluta rispetto le precedenti, permette in base anche alle strumentazioni utilizzate e alla geometria del rilievo, una ricostruzione del frazionamento fedele (con scarti minimi trascurabili).

Come per i precedenti metodi le criticità che possono emergere sono la modifica o la rimozione dei Punti Fiduciali utilizzati nella redazione dell'Atto di Aggiornamento Catastale.

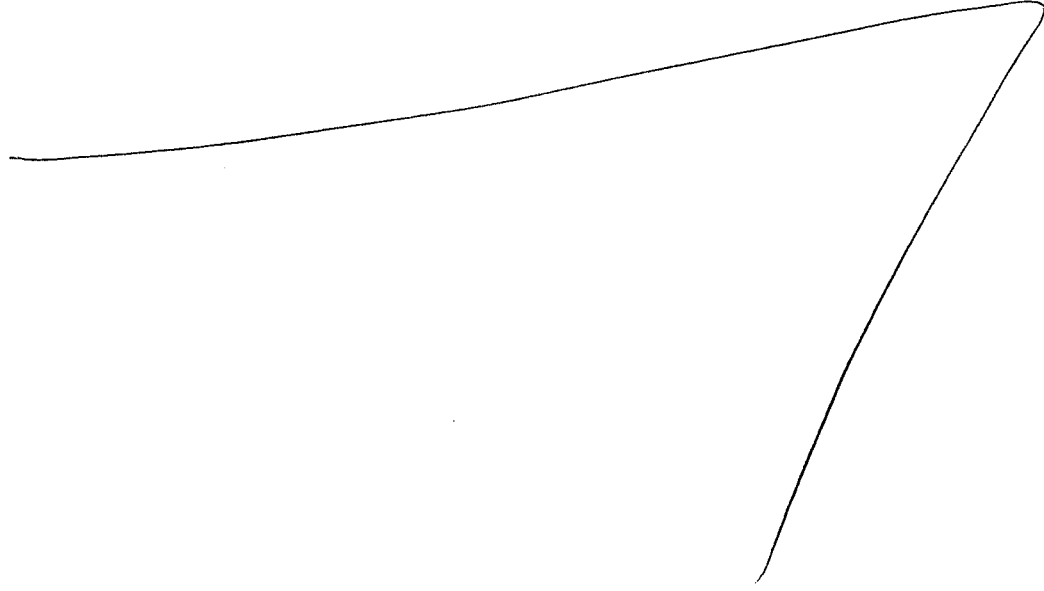
Nel caso di specie, che per estensione vale anche per le unità negoziali n. 3 e n. 4, si ritiene che le materializzazioni dei confini così come determinati dallo stato dei luoghi abbiano ormai assunto una storicizzazione in grado di concretarsi come confine della proprietà, legata al concetto più esteso di godimento del bene: va ricordato che i confini di un fabbricato segnano fisicamente il termine entro il quale ciascun proprietario esercita la facoltà di godimento, insita nel suo diritto di proprietà. Nello specifico, il confine è la linea che circoscrive una proprietà, ossia segna il punto in cui finisce una proprietà ed inizia quella contigua.

CAP. IV TITOLI DI PROPRIETA', DI POSSESSO, DIRITTI DI TERZI

La proprietà dei beni oggetto della presente, secondo lo schema proposto in apertura di perizia, è così schematizzabile:

Strada Bagnaia Pilonico Materno 13 – 06132 Pilonico Materno (PG)
P.I.: 03306230545 – cell.: 331 3958416

MISSISS



- [illegible]

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- sita in loc. San Giustino, dei Fabbri, 9, catastalmente individuabile come sotto identificato, composto da un edificio a destinazione residenziale disposto su tre piani fuori terra:

Foglio	Particella	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
		A/3	02	7,5 vani	/	484,18 euro

Strada Bagnaia Pilonico Materno 13 – 06132 Pilonico Materno (PG)
P.I.: 03306230545 – cell.: 331 3958416

La determinazione del possesso dei beni è risposta dell'esecutato [REDACTED] su precisa sollecitazione del C.T.U., in presenza del delegato I.V.G., Sig. Fabio Affricani, e dei Sigg. [REDACTED] e [REDACTED]

Per quanto riguarda l'attuale presenza di gravami, si allega alla presente ispezione telematica e ipotecaria dei soggetti eseguiti **(Allegato S)**.

CAP. V VALORE di MERCATO dei BENI PIGNORATI

PREMESSA: MERCATO IMMOBILIARE PRE e POST COVID-19

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), in collaborazione con l'Associazione Bancaria Italiana (ABI) ha presentato nel febbraio 2019 il rapporto immobiliare annuale, dedicato al settore residenziale; il documento analizza i dati dell'anno precedente relativi al mercato immobiliare delle abitazioni.

Vi si approfondiscono i principali dati del mercato delle abitazioni in Italia nel 2018 desunti dai diversi archivi amministrativi di catasto, pubblicità immobiliare, registro e OMI, anche per adempiere al ruolo assegnato all'Osservatorio dal D.Lgs. 72/2016.

Il rapporto si articola nei seguenti capitoli:

- compravendite: andamenti dei volumi di compravendite di abitazioni e delle pertinenze; analisi delle dimensioni delle abitazioni compravendute; stima del valore del volume di scambio delle abitazioni (fatturato); andamenti dei volumi di compravendite della nuda proprietà delle abitazioni;
- mutui ipotecari: analisi delle principali caratteristiche dei mutui ipotecari erogati per l'acquisto delle abitazioni, relativamente al numero di abitazioni acquistate con mutuo, al capitale erogato complessivo e

medio per unità abitativa, alla durata e al tasso di interesse medio iniziale;

- principali dati regionali (compravendite e i mutui ipotecari);
- analisi dei dati nelle principali città (compravendite e mutui ipotecari);
- locazioni, con un'analisi dei principali sotto mercati in cui possono essere distinti;
- famiglie italiane e l'acquisto della casa: l'indice di *affordability*, a cura dell'ABI.

Per quanto riguarda il fatturato del settore i dati mostrano due andamenti abbastanza chiari: da un lato un incremento generalizzato e senza eccezioni del fatturato complessivo rispetto al 2017; dall'altro una riduzione altrettanto generalizzata del fatturato medio, ovvero rapportato alla singola unità compravenduta.

Il fatturato complessivo del 2018 è stato pari a 94,3 miliardi di euro, 53 dei quali (oltre il 56%) concentrati nel Nord; il tasso di crescita più elevato si è registrato nel Nord Est, +9,4%, quasi il doppio del tasso nazionale (+5,2%); i tassi più bassi si sono avuti al Centro e al Sud, entrambi al di sotto del 4%.

Se si osserva l'andamento negli anni del numero di abitazioni compravendute si nota che l'indice abitazioni compravendute (NTN) con base (pari a 100) ha avuto il suo minimo storico nel 1995, mentre l'apice viene raggiunto nel 2006 (indice pari a 169) precipitando poi nel 2013 a quota 78, nettamente al di sotto del livello iniziale della serie.

Dal 2014 è in corso la ripresa del numero delle case compravendute che raggiunge nel 2018 quota 115,8.

Per quanto riguarda i prezzi gli andamenti non hanno seguito quello delle compravendite.

La flessione dei prezzi, avvenuta a partire dal 2012, è proseguita ancora nel 2018. In effetti, tra il 2008 e il 2011, diversamente dalla media dei Paesi europei i prezzi rimangono sostanzialmente stazionari. Solo dal 2012 iniziano a scendere

significativamente, seppure negli ultimi due anni a ritmi più blandi. Nel resto d'Europa i prezzi delle abitazioni sono invece in crescita a partire dal 2014.

In Umbria nel 2018 il volume nelle compravendite di abitazioni ha registrato complessivamente un significativo segnale di ripresa, segnando rispetto al 2017 un incremento del 6,2%, e continuando la fase espansiva iniziata nel 2014. Il mercato residenziale è cresciuto dal 2013 al 2018 del 31,6% rispetto all'anno di maggiore contrazione dei volumi, il 2013, dopo un biennio particolarmente negativo iniziato dalla lunga crisi del 2007.

Nel 2018 sono state vendute abitazioni per un totale di 870.507 m², in incremento del 7,95% rispetto al 2017, con una superficie media di compravendita pari a 121,10 m². Le abitazioni oggetto di transazione nei capoluoghi sono mediamente più piccole rispetto a quelle dei comuni non capoluogo.

RE/MAX Europe ha svolto nel mese di luglio 2020 una survey che ha coinvolto oltre 2.000 agenti e broker operativi in 20 Paesi per delineare un quadro dell'impatto della pandemia sul mercato del real estate in Europa.

Il Covid-19 ha causato una eccezionale mancanza di fiducia degli stakeholders che confermano il forte timore del mercato rispetto alla recessione economica e alla disoccupazione crescente, che avuto delle imponenti ricadute sulle scelte immobiliare sia in ambito privato che commerciale.

Nonostante il comparto immobiliare abbia nel corso della storia dimostrato la sua resistenza agli attacchi legati a crisi finanziarie, dimostrandosi un catalizzatore di liquidità soprattutto in Italia, ciò che avviene con la pandemia è una frattura ancora non sanata.

Ne sono un chiaro esempio i valori documentati che successivamente verranno mostrati e commentati, che delineano un abbassamento attuale del valore degli immobili fino ad un 25% rispetto al periodo pre-pandemico.

Se dunque nel 2018 eravamo in grado di registrare un trend positivo per volume di compravendite e prezzo al mq. degli immobili, l'attuale condizione –

caratterizzata da instabilità internazionale e poca fiducia degli istituti di credito - il mercato immobiliare nel 2023 e nel 2024 sarà influenzato dai tassi di interesse elevati e dalla prudenza delle banche nell'erogare finanziamenti. Ciò potrebbe portare a una riduzione dei prezzi per le tipologie più popolari e le metrature più ampie, mentre le tipologie di lusso e di nuova costruzione non dovrebbero subire ribassi significativi.

Nomisma 2024 mostra tendenze diverse per quanto riguarda l'andamento immobiliare umbro. Il comparto residenziale, sebbene mostri difficoltà nella compravendita, ha propensioni migliori della media nazionale, soprattutto nella locazione. La domanda è disposta ad investire in residenze (le compravendite hanno interessato 2.140 case nel 2023, rispetto alle 2.470 dell'anno precedente), privilegiando soluzioni ampie con maggiori comfort rispetto al passato, in zone della città dove il mercato rimane più accessibile.

La difficoltà di accesso al credito, a seguito dell'incremento dei tassi di interesse, e le difficoltà di incontro tra domanda e offerta fanno sì che la domanda di abitazioni sia maggiormente orientata agli affitti, dove i canoni osservano la variazione più alta riscontrata tra le 13 città monitorate.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI e UBICAZIONE

Il compendio immobiliare è sito nel Comune di San Giustino – 06016, in quota parte localizzato in fraz. Selci Lama, per quanto riguarda le unità negoziali n. 1, n. 2 e n. 3; localizzato nel centro storico di San Giustino per quanto concerne l'unità negoziale n. 4.

Gli immobili sono catastalmente individuabili come ampiamente identificati. Per comodità di consultazione, si riportano di seguito le unità negoziali:

- [REDACTED]
[REDACTED]

Strada Bagnaia Pilonico Materno 13 – 06132 Pilonico Materno (PG)
P.I.: 03306230545 – cell.: 331 3958416

STIMA IMMOBILIARE

La metodologia estimativa proposta nella presente relazione fa riferimento agli I.V.S. – *International Valuation Standard* - standard internazionali di valutazione ed in particolare:

- La definizione dei principi e delle nozioni alla base della metodologia estimativa e la definizione dei valori secondo gli standard valutativi e contabili internazionali;
- Lo studio del mercato immobiliare, che palesa valenze esclusive legate essenzialmente alla complessità e alla atipicità dei beni immobili e alla segmentazione del loro mercato;
- I procedimenti di stima secondo gli standard internazionali, che indicano tre principali metodi di stima:
 - Il metodo del confronto di mercato (*market comparison approach*), impostato sulla comparazione dell'immobile da valutare con immobili simili di prezzo noto;
 - Il metodo finanziario (*income capitalization approach*) basato sulla capitalizzazione del reddito;
 - Il metodo del costo (*cost approach*), fondato sul valore dell'area e sul costo di ricostruzione deprezzato del fabbricato;
- La modalità di redazione del rapporto di valutazione secondo quanto indicato dagli standard valutativi nazionali ed internazionali;
- Il codice di condotta del valutatore.

La metodologia estimativa comprende i principi, i criteri ed i metodi di valutazione degli immobili, dei diritti e degli interessi riferiti agli immobili e alla loro amministrazione, gestione e valorizzazione.

Il metodo estimativo, quando riguarda la valutazione di beni complessi, solitamente immobili, e con un mercato limitato, è detto scientifico, e si avvale pienamente dei principi e delle norme dettate dalla metodologia estimativa nella

formulazione del giudizio di stima.

- PRINCIPI di STIMA

Il primo principio estimativo afferma che *il giudizio di stima ha come fondamento il prezzo. Il principio del prezzo dichiara che il giudizio di stima si esprime esclusivamente in termini monetari (principio esclusivo).*

Il secondo principio estimativo afferma che *il giudizio di stima ha come carattere immanente la previsione: la previsione è insita o inseparabile dal giudizio di stima che quindi è preventivo.* La stima prospettiva riguarda le previsioni di valore svolte al presente rispetto allo stesso presente e ad epoche future. La stima retrospettiva o a posteriori è svolta al presente, ma è riferita ad epoche precedenti.

Nella formulazione del giudizio di stima si distinguono tre date:

- La data di stima cui è riferita la valutazione presente, retrospettiva e prospettiva;
- La data della valutazione nella quale è compiuta materialmente la stima;
- La data del rapporto di valutazione.

Il terzo principio estimativo afferma che *il giudizio di stima dipende dallo scopo ovvero dalla ragione pratica della valutazione.* Ciò significa che l'individuazione dello scopo per il quale la valutazione è richiesta è preliminare alla formulazione del giudizio di stima. L'individuazione dello scopo o degli scopi della valutazione implica la definizione del criterio o dei criteri di stima.

Il quarto principio estimativo afferma che *il giudizio di stima è ordinario.* Il principio di ordinarietà postula la generale validità del giudizio di stima, che quindi rappresenta la stima più diffusa ed equa. Il principio di ordinarietà presenta tre criteri:

- Un criterio *statistico*, basato sulla distribuzione di frequenza normale;
- Un criterio *economico*, basato sul *Higest and Best Use*;
- Un criterio *giuridico*, basato sulla norma giuridica e sul principio di equità.

Il *criterio statistico* dell'ordinarietà si serve della distribuzione di frequenza normale: nel caso più semplice della stima empirica (expertise) più valori chiamati alla valutazione di uno stesso immobile esprimeranno valori differenti, che si disporranno secondo una distribuzione normale. Di conseguenza il valutatore deve indicare il valore più probabile tra quelli che potrebbero formulare un insieme di valutatori in quella particolare stima. Allora la stima empirica è la media aritmetica dei valori formulati, che è anche il valore più frequente. Nella distribuzione normale la media, la moda e la mediana coincidono. Il giudizio di stima è ordinario e generalmente valido se corrisponde al più frequente giudizio formulato dai valutatori.

Il *criterio economico* dell'ordinarietà si basa sulle destinazioni di uso di un immobile considerate rispetto alla destinazione attuale. Il criterio si fonda sul valore di trasformazione. Il valore di trasformazione per un immobile suscettivo di una trasformazione è pari alla differenza tra il valore di mercato dell'immobile trasformato e il relativo costo di trasformazione. L'*Higest and Best Use (HBU)* considera la destinazione più redditizia di un immobile, determinata in base ai valori di trasformazione dell'immobile e nelle destinazioni alternative. L'HBU è la destinazione caratterizzata dal più elevato valore di trasformazione per gli usi prospettati di un immobile. Le destinazioni alternative si riferiscono ad utilizzazioni fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico), legalmente consentite (vincolo giuridico), finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio), economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale (vincolo economico).

Il *criterio giuridico* dell'ordinarietà è basato sulle norme legali e riguarda in particolare le stime convenzionali riferite a valutazioni per le quali sono fissati preventivamente il criterio di stima e/o le modalità di calcolo.

Il quinto principio estimativo afferma che *il giudizio di stima è comparativo*. Il postulato di comparazione asserisce che il fondamento logico della valutazione è

basato sulla comparazione tra l'immobile oggetto di stima e gli altri immobili di prezzo noto. I termini di paragone sono rappresentati dalle caratteristiche tecniche ed economiche degli immobili. La stima di un immobile avviene attraverso la comparazione tra i prezzi e le caratteristiche degli immobili di confronto e quelle dell'immobile oggetto di valutazione.

▪ CRITERI di STIMA

I criteri di stima derivano dal principio dello scopo e rappresentano le norme su cui si fonda la distinzione dell'oggetto della ricerca del valore. I criteri di stima costituiscono il secondo passo della metodologia che conduce alla formulazione del giudizio di stima. I criteri di stima sono:

- Il valore di mercato;
- Il valore di costo;
- Il valore di trasformazione;
- Il valore complementare;
- Il valore di surrogazione;
- I valori diversi dal valore di mercato.

STANDARD ESTIMATIVI

Uno standard è generalmente un insieme di caratteristiche predefinite di una determinata categoria di processi noti ed accettati o dati per scontati.

Uno standard di fatto è indotto dalla frequenza di certe caratteristiche che ricorrono tanto spesso da diventare processi uniformi e generalmente condivisi.

Uno *standard di diritto* è uno standard obbligatorio per legge o fissato da accordi tra associazioni o imprese ma non vincolante per i professionisti, che possono scegliere se conformare ad esso i loro servizi.

Uno *standard estimativo* è un complesso di regole uniformi e condivise di natura metodologica e applicativa, raccolte e presentate in modo sistematico. Gli standard valutativi internazionali derivano da standard di fatto legati alla prassi

professionale e consistono in norme comuni universalmente accettate.

L'applicazione degli standard valutativi si svolge in un contesto nel quale operano le organizzazioni dei valutatori e sono previsti un sistema educativo e di formazione, un modo di selezione e un aggiornamento continuo dei valutatori.

STANDARD NAZIONALI ed INTERNAZIONALI

Gli standard valutativi nazionali ed internazionali non contemplano l'expertise immobiliare, fondato su un giudizio sintetico formulato da un valutatore in modo mediato in base all'esperienza e a situazioni di mercato antecedenti. Questo giudizio non consente la formalizzazione in norme e prassi uniformi.

Le valutazioni prospettate dagli standard valutativi si avvalgono pienamente dei principi e delle norme dettati dalla metodologia estimativa, si basano su procedure ripetibili che permettono la definizione di processi uniformi, di analisi quantitative e di controlli di qualità, ed evitano errori e complicazioni impreviste.

Gli standard valutativi mirano a garantire il risultato della stima attraverso un insieme convergente di condizioni:

- Le basi di valutazione, ossia i criteri di stima che comprendono il valore di mercato ed i valori diversi dal valore di mercato (costo, valore di investimento ecc.);
- I procedimenti di stima, ossia gli strumenti metodologici attraverso i quali si raggiunge la valutazione;
- Le regole minime di presentazione del rapporto di valutazione;
- Il codice di condotta del valutatore.

CICLI di MERCATO

La conoscenza e l'analisi del mercato immobiliare e delle sue specificità sono preliminari alla formulazione del giudizio di valore, in quanto forniscono i criteri tramite i quali giudicare la comparabilità dell'immobile oggetto di stima con gli altri immobili.

Il mercato immobiliare, in particolare, è assai differente rispetto agli altri mercati, per il fatto che gli immobili sono generalmente beni complessi, spesso atipici e talvolta rari, unici ed irriproducibili, non trasferibili fisicamente e quindi indissolubilmente legati al contesto ove sono collocati e pertanto soggetti agli avvenimenti esterni ed agli effetti ambientali.

Contrariamente a quanto accade per le leggi dell'economia, che si occupano di un mercato ipotetico perfetto, riferito essenzialmente a beni mobili, il mercato immobiliare è un esempio di mercato reale, nell'ambito del quale i beni presentano molteplici e differenziati impieghi e destinazioni; i beni scambiati non sono immediatamente commerciabili e liquidabili, in genere per motivi di carattere amministrativo, legale e creditizio.

Il mercato immobiliare è dunque condizionata principalmente:

- Dalla atipicità dei beni immobili, a cominciare dalla loro localizzazione;
- Dall'esistenza di barriere all'entrata dal lato della domanda per il livello di spesa e la solvibilità, e dal lato dell'offerta per il comportamento delle imprese;
- Dalla ridotta numerosità degli acquirenti e dei venditori nello specifico segmento di mercato;
- Della conoscenza imperfetta ed incompleta delle condizioni relative ai prezzi reali, alle modalità di pagamento e alle quantità offerte;
- Dalla presenza di obblighi amministrativi (registrazioni, ipoteche ecc.) e dell'intervento pubblico.

In linea di massima la domanda è costituita da soggetti privati e pubblici che richiedono gli immobili per uso abitativo diretto, ovvero produttivo, per finalità di prestigio sociale, ai fini del risparmio e dell'investimento. Gli immobili infatti possono essere considerati beni di rifugio contro l'erosione dell'inflazione perché presentano una redditività mista è rappresentata dal reddito vero e proprio (canone di locazione) e la guadagno in termini di capitale alla rivendita.

L'offerta mette in vendita gli immobili in conseguenza della mobilità della popolazione, per disporre di liquidità, per disinvestimento, per dismissione ecc.

Nel mercato immobiliare compratori e venditori spesso non sono ben informati sul prodotto, sul prezzo e sul numero delle unità offerte domandate, perché la maggior parte dei soggetti talvolta non ha esperienza delle procedure di acquisto e di vendita degli immobili.

Il mercato immobiliare presenta un andamento ciclico, caratterizzato da periodi di intensa attività di scambio alternati a periodi di assenza di scambi; ad una fase di espansione segue di norma una fase di contrazione seguita da una fase di recessione con successiva fase di recupero.

I principali indicatori delle fasi cicliche del mercato immobiliare sono: il livello dei prezzi, il livello dei fitti, i saggi di *occupancy* e di *vacancy*, il numero di contratti per unità di tempo, i tempi necessari per la commercializzazione degli immobili, clima di fiducia degli operatori.

Il rapporto di valutazione mira comunicare le conclusioni sul valore dell'immobile. Secondo gli standard valutativi internazionali, rappresenta un documento che raccoglie le direttive di un incarico, le finalità della valutazione, il criterio o i criteri di stima, il metodo o i metodi applicati ed i risultati dell'analisi valutativa.

La tipologia, il contenuto e la lunghezza del rapporto dipendono dall'utente finale, dai requisiti di legge, dal tipo di immobili valutati e dalla natura e complessità dell'incarico; il rapporto di valutazione può anche illustrare i processi analitici svolti per sviluppare la valutazione e può presentare le informazioni più significative utilizzate nell'analisi.

Nella esposizione del processo valutativo si definiscono il contesto del campo di applicazione e la portata dell'incarico, resolvendo eventuali ambiguità relativi all'oggetto o al problema di valutazione.

Il valutatore deve altresì garantire che le analisi, le informazioni e le

conclusioni presentate nel rapporto concordino con le indicazioni fornite all'atto del conferimento dell'incarico; nella redazione del rapporto di valutazione il valutatore procede:

- Alla identificazione dei beni e dei diritti immobiliari, dei beni mobili (impianti macchinari, mobili, arredi attrezzature), dei beni aziendali e degli altri elementi soggetti alla valutazione;
- Alla identificazione dei diritti di proprietà;
- Alla descrizione delle caratteristiche fisiche, fiscali e legali dei beni;
- All'utilizzo previsto della valutazione ed ogni sua limitazione;
- Alla identificazione delle assunzioni speciali, insolite o straordinarie, che comprendono le assunzioni che si riferiscono alle questioni trattate nel processo di ragionevole diligenza, o possono riferirsi ad altre condizioni, quali l'identità dell'acquirente, lo stato fisico dell'immobile, la presenza di sostanze inquinanti per l'ambiente, la possibilità di realizzare i nuovi sviluppi urbanistico edilizi, e a stabilire la probabilità che tali condizioni possono verificarsi;
- Alla definizione del tipo di valore ricercato del criterio o dei criteri di stima;
- A riportare la rata di stima, la data della valutazione nella quale compiuta materialmente la stima e la data del rapporto di valutazione;
- Alla identificazione del campo di applicazione alla portata della valutazione e del rapporto di valutazione;
- Alla identificazione di ogni eventuale condizione contingente e limitante sulla quale si basa la valutazione;
- Alla descrizione delle informazioni e dei dati esaminati, dell'analisi di mercato operata, degli approcci e delle procedure di valutazione seguiti e dei ragionamenti che supportano le analisi, le opinioni e le conclusioni riportate nel rapporto;
- Alle identificazioni di ogni eventuale collaboratore con relativo contributo.

Inoltre il rapporto di valutazione deve riportare:

- Una dichiarazione che informi l'utente che il rapporto riservato per il valutatore per gli utenti previsti, e che sul valutatore non può ricadere alcune responsabilità qualora terzi facessero affidamento sul rapporto;
- Una clausola che vieti specificatamente la pubblicazione completa o parziale del rapporto in ogni riferimento allo stesso o ai valori in esso contenuti, ai nomi dei valutatori e alle associazioni cui sono iscritti, senza il consenso scritto del valutatore;
- Una dichiarazione di conformità che attesti che la valutazione è stata eseguita conformemente agli standard applicati, rivelando ogni eventuale deroga ai requisiti specifici degli standard valutativi e fornendo una spiegazione a riguardo.

A sua volta la dichiarazione di conformità attesta che:

- La versione dei fatti presentata nel rapporto di valutazione è corretta e al meglio delle conoscenze del valutatore;
- Le analisi e le conclusioni sono limitati unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- Il valutatore non ha alcun interesse verso i beni in questione (in caso contrario, si specifica l'interesse);
- Il valutatore agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi relativi alla professione;
- Il valutatore possiede esperienza riguardo l'ubicazione e la categoria dei beni da valutare;
- Il valutatore ha ispezionato personalmente i beni da valutare;
- Nessuno, salvo i soggetti specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto di valutazione.

Il rapporto di valutazione conduce il lettore ad una chiara comprensione dei

pareri espressi dal valutatore, pertanto deve essere leggibile e intelleggibile anche da coloro che non conoscono ancora l'oggetto della valutazione.

Il rapporto di valutazione deve quindi dimostrare chiarezza, trasparenza, coerenza di approccio.

I contenuti degli Standard internazionali in pratica consistono in:

- Definizioni tecniche;
- criteri valutativi applicabili;
- aspetti legati alla qualificazione dei valutatori e alla deontologia professionale;
- norme guida di metodologia applicativa.

Gli *International Valuation Standards* (IVS), consistenti nel cosiddetto "*The White Book*", sono stati predisposti dall'*International Valuation Standards Council*, con sede a Londra e l'ultima edizione risale al 2013. Come riportato nel Glossario 1° gennaio 2014, secondo gli IVS, il valore di mercato (*market value*) è così definito:

"The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion", vale a dire:

"L'importo stimato per il quale un'attività o una passività dovrebbero scambiarsi alla data della valutazione tra un compratore e un venditore disponibili in normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata strategia di vendita e in cui le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni".

Il rapporto di valutazione rappresenta l'elaborato con il quale il valutatore conclude le proprie operazioni estimative, per cui in sostanza illustra le finalità della stima, le rilevazioni eseguite, i sopralluoghi effettuati, ogni altra indicazione, i criteri e le metodologie di valutazione, le eventuali assunzioni e condizioni limitanti, con

l'esposizione del valore di mercato dell'immobile, oggetto di stima.

II MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

Il Market Comparison Approach è un procedimento di valutazione che conduce alla stima del valore di mercato di un immobile sulla base del confronto con i prezzi di immobili simili compravenduti di recente – ultimamente anche compravendendi -.

È un metodo che si presta alla stima di qualsiasi tipo di immobile, dagli appartamenti in condominio ai terreni agricoli, ai fabbricati di particolare pregio architettonico, a condizione che esista un sufficiente numero di transazioni recenti di immobili simili, tramite i quali poter effettuare la comparazione.

Il MCA consiste in una procedura sistematica, basata su adjustments – correzioni in termini monetarie – da apporre ai prezzi di mercato degli immobili in confronto, per poter conto delle differenze tra le caratteristiche immobiliari di questi ultimi e quelle dell'immobile oggetto di valutazione.

Si articola nelle seguenti fasi:

- analisi del mercato, finalizzata a rilevare i dati relativi a contratti recenti di immobili simili a quello oggetto di stima;
- scelta delle caratteristiche immobiliari per svolgere il confronto;
- compilazione della tabella dei dati e preparazione degli elaborati tecnici;
- analisi dei prezzi marginali;
- redazione delle tabelle dei dati;
- redazione delle tabelle di valutazione;
- sintesi valutativa.

L'analisi del segmento di mercato immobiliare si svolge in base alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, rilevando i parametri del segmento, in particolare quelli quantitativi necessari ai fini della stima.

Il criterio della scelta delle caratteristiche immobiliari si basa:

- sulle caratteristiche dell'immobile da valutare;
- sulle caratteristiche prese in considerazione dai compratori e dai venditori nel segmento di mercato;
- sulle caratteristiche per le quali gli immobili di confronto simili e l'immobile oggetto di stima differiscono nell'ammontare in seno al campione estimativo considerato.

Il prezzo totale di un immobile è funzionale agli ammontari delle caratteristiche quantitative e qualitative. Se per le caratteristiche quantitative esiste la possibilità di stimare il prezzo marginale in modo diretto, per molte caratteristiche qualitative (panorama, affacci, inquinamento, qualità storico architettonica) la stima del prezzo marginale si svolge attraverso i sistemi estimativi, e con campioni di dati sufficientemente numerosi, con l'analisi statistica.

Il sistema di stima è una formalizzazione del *MARKET COMPARISON APPROACH* (MCA), di conseguenza i due procedimenti possono essere efficacemente integrati, in modo che i prezzi marginali delle caratteristiche quantitative siano determinati con il MCA, ed il valore di mercato e di prezzi marginali delle caratteristiche qualitative con il sistema di stima.

Secondo il Borsino Immobiliare, il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore essendo entrambi non condizionati da fattori esterni e dopo una adeguata attività di marketing da entrambe le parti; pertanto la stima sintetica del valore di mercato potrebbe essere così riassunta:

Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti merito

Al riguardo il "*Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard*" edito da Tecnoborsa costituisce il punto di riferimento univoco e

Strada Bagnaia Pilonico Materno 13 – 06132 Pilonico Materno (PG)
P.I.: 03306230545 – cell.: 331 3958416

largamente condiviso al quale si rimanda per tutti gli aspetti scientifici e procedurali.

Documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate):

SUPERFICI PRINCIPALI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili * mansarda	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili * con finiture analoghe ai vani principali	80%	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande * con finiture analoghe ai vani principali	80%	
Verande * senza finiture analoghe ai vani principali	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili * collegati ai vani principali	60%	Altezza media minima mt 2,40

SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI

DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Cantine, Soffitte e Locali accessori * non collegati ai vani principali	20%	Altezza minima di mt 1,50
Locali accessori * collegati ai vani principali	35%	Altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	Altezza minima di mt 1,50
Box * in autorimessa collettiva	45%	Dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq

SUPERFICI PRINCIPALI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Box * non collegato ai vani principali	50%	
Box * collegato ai vani principali	60%	
Posti auto coperti * in autorimessa collettiva	35%	
Posti auto scoperti	20%	

PRECISAZIONI

Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne / esterne / comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%

I principali coefficienti di merito possono essere così riassunti:

LUMINOSITÀ	NOTE	COEFFICIENTE DI MERITO
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	+10%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte del giorno	+5%
Mediamente Luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte del giorno	0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	-5%

ESPOSIZIONE E VISTA	COEFFICIENTE DI MERITO
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%
Interna	-5%
Completamente interna	-10%

EDIFICIO	OTTIMO STATO	NORMALE	SCADENTE
1 – 20 anni	0%	0%	-5%

EDIFICIO	OTTIMO STATO	NORMALE	SCADENTE
20 – 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

RISCALDAMENTO	COEFFICIENTE DI MERITO
Autonomo	+5%
Centralizzato	0%
Centralizzato con contabilizzatore	+2%
Assente	-5%

Per la definizione del Rapporto di Valutazione del Comparto immobiliare ci si è avvalsi di indagini di mercato e dell'ausilio delle pubblicazioni periodiche dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare fornite dall'Agenzia delle Entrate (Valori OMI), confrontate con n. 8 edifici in vendita in fraz. Pozzuoli di Castiglione del Lago.

L'indagine di mercato è stata effettuata per avere parametri di confronto reali e affidabili, riferita ad un arco temporale corrispondente al primo semestre 2024, per evitare che i parametri utilizzati per il confronto includessero picchi di mercato non rappresentativi delle tendenze del mercato immobiliare.

L'indagine è consistita in un'analisi degli annunci pubblicati da agenzie immobiliari locali, con riferimento agli immobili ubicati nella stessa zona, e aventi natura, destinazione e stato di conservazione simili all'immobile oggetto della presente perizia di stima.

L'OMI è una banca dati che mette a disposizione le quotazioni immobiliari in modo capillare sull'intero territorio nazionale; più specificatamente l'Osservatorio elabora dati sul valore degli immobili e degli affitti, con il supporto dell'inferenza statistica attraverso la rilevazione di un campione di schede su singole unità compravendute.

Le quotazioni esprimono un intervallo di valori, tra un minimo ed un massimo, per unità di superficie, riferite ad unità immobiliari ordinarie, classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo, per

condizioni economiche e socio-ambientali, nel quale si registra uniformità di apprezzamento del mercato.

Ma come riportato all'interno della guida dell'Agenzia delle Entrate, i valori di massimo e di minimo non rappresentano valori assoluti, ma delimitano un intervallo di confidenza, riferito alle condizioni di ordinarietà di unità immobiliari presenti nella zona omogenea, all'interno del quale ricade con una probabilità del 95% il valore medio delle compravendite e delle locazioni che si realizzano nell'arco di un semestre.

Da questo deriva un importante confine nell'uso delle quotazioni OMI all'interno dei processi estimative: le quotazioni possono essere utilizzate solo a supporto di una stima immobiliare, essendo riferite alla ordinarietà di immobili ed in particolare allo stato conservativo prevalente rilevato nella zona omogenea di ubicazione.

Nel manuale della Banca di dati è espressamente specificato che le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale del valore del singolo immobile, individuando un intervallo di quotazioni in cui più probabilmente di care il valor medio di unità immobiliari in condizioni ordinarie.

Tutto ciò premesso, si può altrettanto affermare che nell'ambito delle valutazioni immobiliari lo è diventato progressivamente una fonte di informazione economica riconosciuta ed autorevole nel panorama italiano, costituendo uno strumento a forte rilevanza esterna, utilizzato da un bacino di utenza sempre più consistente; in particolare fanno riferimento alle quotazioni OMI molti enti ed istituzioni pubbliche nella gestione del loro patrimonio immobiliare, oltre che nella gestione dei nuovi piani di gestione del territorio (si consideri ad esempio, e non a livello esaustivo, i nuovi piani perequativi, che fondono i calcoli di terreni ovvero immobili sui valori OMI).

Dall'indagine è emerso quanto segue:

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più

frequente di ZONA;

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L);

Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L);

La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica;

Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo;

Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare;

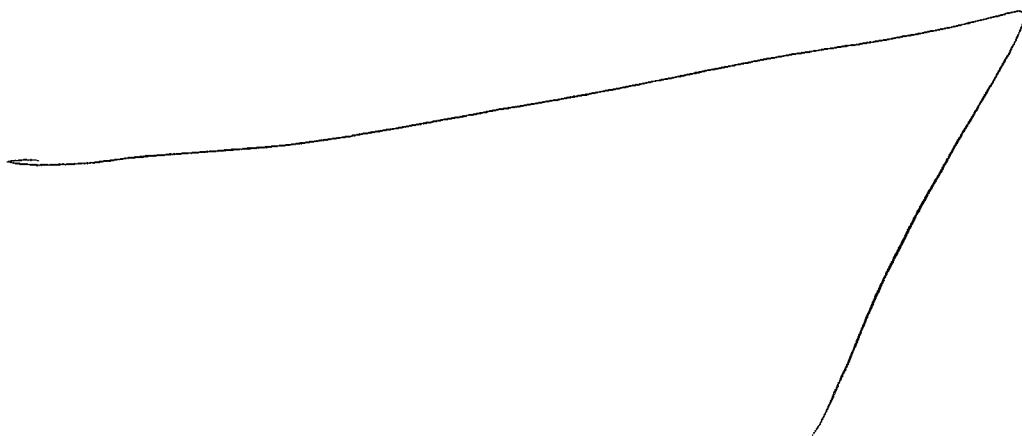
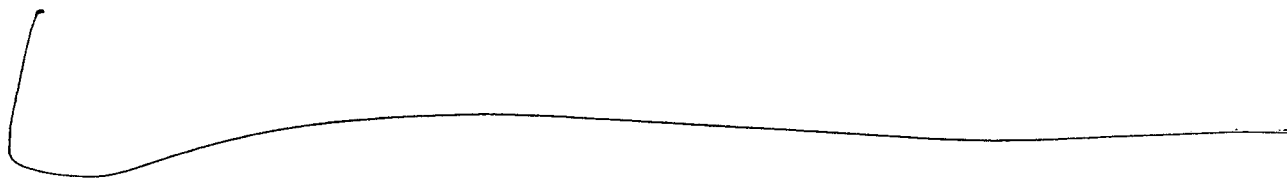
Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L);

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori: Ottimo; Normale; Scadente.

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

■ [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

MISSISS



▪ STIMA IMMOBILIARE UNITA' NEGOZIALE n. 4

Come precedentemente affrontato per le unità negoziali n. 1 e n. 2, la valutazione immobiliare affronta le due tipologie di calcolo, ossia quella riferita ai valori OMI e quella relativa al *Market Comparison Approach*.

CONSULTAZIONE DATI OMI:

Provincia: PERUGIA
Comune: SAN GIUSTINO
Fascia/zona: Centrale/ZONA CENTRALE
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	580	760	L

Pertanto, adottando il coefficiente di parametro indicati nella valutazione delle unità negoziali n. 1 e n. 2, la superficie commerciale dell'U.I. sarà il risultato della somma delle superfici ponderate:

- Piano terra: mq. 66,50 x 1,00 = mq. 66,50
mq. 6,50 x 0,25 = mq. 1,63 (locale tecnico e magazzino)
mq. 211,50 x 0,15 = mq. 31,73 (corte esterna)
- Piano primo: mq. 56,00 x 1,00 = mq. 56,00
mq. 11,50 x 0,30 = mq. 3,45 (balcone)

- Piano secondo: mq. 29,00 x 1,00 = mq. 29,00
=====

Tuttavia, nel calcolo appena descritto, si è proceduto ipotizzando lo spazio del piano terra abbia la destinazione che ne concreta attualmente l'uso; le planimetrie catastali denunciano una destinazione d'uso a cantina, dunque accessoria alla residenza, che si concreta ai piani superiori.

Nondimeno, l'unica pratica risultante dall'accesso atti presso l'U.O. del Comune di San Giustino è una Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.) n. 291/2007 datata 30 novembre 2007 a firma geom. Pietro Lucernesi, che denuncia opere di "demolizione intonaco fatiscente sia interno che esterno, con ripristino dello stesso; realizzazione di tracce per passaggio impianti elettrici ed idraulici; sostituzione di pavimentazione interna con nuova pavimentazione in monocottura previa demolizione del massetto e rifacimento dello stesso con rete elettrosaldata; sistemazione dell'area esterna comprendente la pulitura della superficie attualmente posta in stato di abbandono; revisione degli impianti elettrici e termo idraulici; rasatura delle pareti dell'edificio e tinteggiatura delle stesse".

In base al D.M. del 1975, l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione era fissata a 2,70 m per i locali principali e 2,40 m per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

Nei comuni montani al di sopra dei 1.000 m sul livello del mare poteva essere consentita una riduzione dell'altezza minima dei locali abitabili a 2,55 m, tenuto conto delle condizioni climatiche locali e della locale tipologia edilizia. Questa disposizione è motivata dall'ottimizzazione del consumo energetico e dal rispetto delle tipologie edilizie tipiche dei luoghi caratterizzati da climi più rigidi.

Con l'entrata in vigore della Legge n. 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024, decreto Salva Casa, le regole diventano più flessibili, compresi i requisiti per l'abitabilità, tra cui l'altezza minima per i locali abitabili.

La Legge Salva casa ha introdotto un regime transitorio di deroga verso alcuni requisiti igienico sanitari, riservato alla sola segnalazione certificata di agibilità, ai sensi dell'art. 24 comma 5-bis e 5-ter del D.P.R. 380/01. Tale possibilità è ammessa a regime ordinario, tuttavia è stata espressamente preceduta da una premessa: la deroga sarà applicabile fintanto che non sarà emanato un apposito decreto dal Ministero della salute ai sensi dell'art. 20 comma 1 bis del Testo Unico Edilizia, contenente i requisiti igienico sanitari di carattere prestazionale dell'edificio programmato dal D.lgs. 222/2016.

Fermo restando il rispetto degli altri requisiti igienico sanitari, il D.L. Salva Casa ha previsto la possibilità per il tecnico progettista di asseverare la conformità del progetto ai fini dell'agibilità nei seguenti casi:

- per locali con un'altezza minima interna inferiore a 2,70 metri, fino al limite massimo di 2,40 metri;
- per alloggi mono-stanza con superficie inferiore ai limiti previsti (20 mq. per una persona, 28 mq. per due persone).

In riferimento all'altezza minima di cui sopra, essa è da intendersi applicabile agli appartamenti in generale e non solo agli alloggi monostanza o monolocali.

La previsione, come detto, si applica nelle more della ridefinizione dei requisiti igienico sanitari.

In ogni caso, il piano terreno dell'U.I. non rientra nei casi di cui sopra, per cui la superficie del piano non potrà considerarsi in alcun caso a destinazione residenziale. Considerando dunque la superficie del piano terra a destinazione d'uso cantina, la superficie commerciale sarà:

- Piano terra: mq. 66,50 x 0,35 = mq. 23,28
 mq. 6,50 x 0,25 = mq. 1,63 (locale tecnico e magazzino)
 mq. 211,50 x 0,15 = mq. 31,73 (corte esterna)
- Piano primo: mq. 56,00 x 1,00 = mq. 56,00
 mq. 11,50 x 0,30 = mq. 3,45 (balcone)

- Piano secondo: mq. 29,00 x 1,00 = mq. 29,00

=====

mq. 145,09

e dunque il valore di mercato dell'U.I. con stato di conservazione NORMALE, rispetto ai parametri rilevati dai Valori OMI, sarà:

$$\text{€/mq. } 670,00 (*) \times 145,09 \text{ mq. } (**) = \text{€ } 97.210,30$$

L'applicazione dei coefficienti di merito come sopra indicati avrà il seguente effetto:

▪ Stato dell'immobile:	/	/ (+)
▪ Riscaldamento:	+5%:	€ 4.860,52 (+)
▪ Luminosità:	/	/
▪ Esposizione:	/	/

		€ 4.860,52 (+)

(*) si fa riferimento al valor medio tra la forbice della voce Abitazioni civili nei valori OMI

(**) si fa riferimento alla superficie delle U.I., così come sopra calcolate

Per quanto concerne l'U.I., nel piano primo a destinazione d'uso residenziale è ravvisabile una incongruenza tra stato dei luoghi e lo stato catastale: l'U.I. è stata oggetto di diversa distribuzione degli spazi interni, ragionevolmente in sede di ristrutturazione edilizia che ha comportato la definizione dei locali cucina e soggiorno al piano terreno, senza che vi sia stato aggiornamento urbanistico-edilizio e catastale.

Pertanto, al valore appena calcolato vanno decurtate le spese utili all'allineamento della documentazione urbanistico-edilizia e catastale con lo stato dei luoghi, al fine di constatarne la conformità.

Le opere difformi sono sanabili in base all'art. 36bis del D.P.R. n. 380/2001 - *"Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni*

essenziali", così come introdotto dal D.L. n. 69/2024, "Decreto salva-casa", come sopra ampiamente descritto.

Considerando il costo per l'oblazione e le spese tecniche, la conformità urbanistico-edilizia, che si concretterà per il tramite di una pratica di S.C.I.A. in Sanatoria, si ascrive pari ad € 4.632,00 (considerando: € 1.032,00 i costi di oblazione per il Comune di San Giustino; € 100,00 per i diritti di segreteria del Comune di San Giustino); le spese tecniche pari ad € 3.500,00 oltre cassa ed IVA). La conformità catastale pari ad € 1.640,00 (considerando € 140,00 di spese catastali e spese tecniche pari ad € 1.500,00 oltre cassa ed IVA. Pertanto al valore dell'unità negoziale n. 4 così come prima calcolato, verranno detratti € 6.272,00 (-) per gli interventi appena descritti.

A tale valore dovranno essere ulteriormente detratte le spese per la trasformazione dei vani al piano terra da cucina e soggiorno in cantina, con lo smontaggio della cucina e il montaggio al piano primo ove attualmente collocata la camera singola. Di tale lavorazione dovrà essere particolarmente curata la predisposizione impiantistica. Tali lavorazioni vengono computate in € 6.500,00.

Il valore finale dell'unità negoziale n. 4 sarà dunque così determinato:

- Valore unità negoziale n. 4: € 97.210,30 + € 4.860,52 – € 6.272,00 - € 6.500,00 = € 89.298,82.

Riassumendo, la differenza tra il valore di mercato con stato di conservazione NORMALE e l'applicazione dei coefficienti di merito definisce il valore di mercato delle U.I. del Comparto Immobiliare dell'unità negoziale n. 4, sito in Via dei Fabbri, 9 – San Giustino, che ascende ad **€ 89.000,00** (diconsi euro ottantanovemila/00), arrotondato per difetto, considerando anche la corte esterna esclusiva, utilizzando come parametro di riferimento i valori OMI di Agenzia delle Entrate.

IL MARKET COMPARISON APPROACH (MCA o Metodo del Confronto di Mercato)

Si omette la descrizione della tipologia di ricerca del valore di mercato, precedentemente descritta.

Scheda Immobile Oggetto di Valutazione (parametri del comparto immobiliare da confrontare sono i seguenti):

Classificazione: Civile Abitazione
Destinazione: Residenziale
Proprietà: XXXXXXXXXX
Utilizzo: in proprietà
Categoria: usato
Superficie: 66,50 mq. in piano terra da destinare a cantina; 6,50 mq. al piano terreno a destinazione locale tecnico e magazzino; 211,50 mq. di corte esterna; 56,00 mq. al piano primo destinato a civile abitazione; 11,25 mq. al piano primo di balcone; 29,00 mq. al piano secondo destinato a civile abitazione.
Piano: Terra + Primo + Secondo
Parti comuni: Corte esterna – Ingresso - Vano scala
Ubicazione: Regione Umbria – Provincia Perugia – Comune San Giustino – loc. San Giustino
Modalità di accesso: da strada principale, Via Giuseppe Garibaldi, traversa in Via dei Fabbri (accesso pedonale e carrabile).

Riassunto Consistenza:

Caratteristica	Acronimo	Sup. misurata (mq.)	Indice	Sup. Commerciale (mq.)
Superficie Principale	SUP	85,00	1,00	85,00
Corte esterna	COE	211,50	0,15	31,73
Superficie cantina	SUC	66,50	0,35	23,28
Superficie magazzino	SUS	6,50	0,25	1,63

Superficie balcone	SUB	11,25	0,30	3,38
Totale Superficie (mq.)		380,75		145,09

Caratteristiche e Parametri:

Caratteristiche locazionali – Ubicazione:

Zona Urbanizzata:	ZUB	1	0 = no 1 = si
Asili nido e materne:	SNI	1	0 = no 1 = si
Scuole elementari:	SEL	1	0 = no 1 = si
Scuole Medie:	SME	1	0 = no 1 = si
Strutture Amministrative:	AMM	1	0 = no 1 = si
Farmacia:	FAR	1	0 = no 1 = si
Centro Sociale:	CTS	2	1=minimo, 2=medio, 3=massimo

Servitù Attive:

Servitù di Passaggio:	SDP	0	0 = no 1 = si
-----------------------	-----	---	---------------

Servitù Passive:

Servitù di Passaggio:	SDP	0	0 = no 1 = si
-----------------------	-----	---	---------------

Vincoli:

Vincolo Paesaggistico:	VPS	1	0 = no 1 = si
------------------------	-----	---	---------------

Fabbricato:

Stato di manutenzione:	SMG	3	1=scarso, 2=mediocre, 3=sufficiente,4=discreto, 5=buono
------------------------	-----	---	---

Numero di Piani fuori terra:	NPF	3
Numero di Piani interrati:	NPI	0
Numero di Unità immobiliari:	NUI	1
Numero di uffici:	NUF	0
Numero di negozi:	NUG	0

Spazi e locali del fabbricato:

Spazio di manovra:	SMA	1	0 = no 1 = si
--------------------	-----	---	---------------

Finiture fabbricato o edificio:

Impianto di messa a terra:	EMT	1	0 = no 1 = si
Impianto fognario:	IFF	1	0 = no 1 = si
Impianto Antincendio:	IAN	0	0 = no 1 = si

Unità Immobiliare:

Numero di stanze:	NLE	2	(piano terra)
	NLE	2	(piano primo)
	NLE	1	(piano secondo)
Stato Manutenzione unità:	STM	3	(piano primo e secondo)
		3	(piano terra)

1=scarso, 2=mediocre, 3=sufficiente, 4=discreto, 5=buono

Livello di piano:	LIV	0 / 1 / 2	num.
Panoramicità:	PUI	1	

0=nullo, 1=minimo, 2=medio, 3=massimo

Luminosità:	LUM	2	
-------------	-----	---	--

1=minimo, 2=medio, 3=massimo

Numero di affacci:	AFF	10	
Funzionalità:	FUI	2	1=minimo, 2=medio, 3=massimo

Locali dell'unità:

Ingresso:	ING	1	0 = no 1 = si
Soggiorno:	SGG	1	0 = no 1 = si
Cucina Abitabile:	CUC	0	(piano primo) 0 = no 1 = si

Fondi:	CNT	1	0 = no 1 = si
--------	-----	---	---------------

Bagno zona notte:	BPT	1	0 = no 1 = si
-------------------	-----	---	---------------

Numero di camere:	NLE	2	
-------------------	-----	---	--

Camere singole:	NLS	0	(piano primo)
-----------------	-----	---	---------------

Camere Matrimoniali:	NLM	2	(piano primo)
----------------------	-----	---	---------------

Finiture dell'unità:

Pavimenti zona giorno:	PZG	ceramica
------------------------	-----	----------

Pavimenti zona notte:	PZN	ceramica
-----------------------	-----	----------

Impianti dell'unità:

Impianto Idraulico:	IMI	1	0 = no 1 = si
---------------------	-----	---	---------------

Impianto Elettrico:	IME	4	
---------------------	-----	---	--

0=assente, 1=completo, 2=esterno, 3=misto, 4=sottotraccia

Impianto Telefonico:	IMT	1	0 = no 1 = si
----------------------	-----	---	---------------

Impianto Videocitofonico:	VID	0	0 = no 1 = si
---------------------------	-----	---	---------------

Impianto riscaldamento: IMR 2
0=assente, 1=centralizzato, 2=autonomo
Impianto di condizionamento: IDC 0
0 = no 1 = si

Superfici:

Superficie Principale: SUP 85,00 mq.
Superficie Garage: SUC 0,00 mq.
Superficie Commerciale: SC 145,09 mq.

Auto

Parcheggio comune indiviso PCI 1 0 = no 1 = si

Tipologiche:

Inquinamento Acustico: INA 1 1=minimo, 2=medio, 3=massimo
Inquinamento Atmosferico: INC 1 1=minimo, 2=medio, 3=massimo

Compravendita / Valutazione:

Segmento di Mercato:

Classificazione: Appartamenti

Destinazione: Residenziale

Localizzazione/Ubicazione

Comune: San Giustino

Località: San Giustino

Posizione: Centrale

Tipologia Immobiliare:

Tipologia: Unità Immobiliari singola su unità strutturale

Categoria: Usato

Indici Tipologici:

Superficie Commerciale (SC): SC/SC 145,09/145,09 = 100,00%
Superficie Principale (SUP): SUP/SC 145,09/380,75 = 38,10%
Superficie Cantine (SUC): SUC/SC 66,50/380,75 = 17,47%

Mercato:

Lato Domanda: Singolo privato per abitazione principale

Lato Offerta: Singolo privato

Intermediari: Mediatore o alcuno

Rapporti Mercantili:

Superficie Principale: i(SUP) indice mercantile: 1,00
Documentazione:

Planimetria Immobile - Documentazione Fotostatica Esterna – Documentazione Fotostatica interna - Documenti Catastali - Accesso Atti U.O. Edilizia Privata Ente Comune di San Giustino.

CRITERIO DI VALUTAZIONE:

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come unità immobiliare a destinazione residenziale, sita nel Comune di San Giustino, loc. San Giustino, Via dei Fabbri, 9, avviene in seconda istanza mediante il *Market Comparison Approach*.

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono 5 immobili ubicati nel Comune di San Giustino, loc. San Giustino, all'interno di aree centrali simili a quella presa in esame; le indagini sono state condotte sia tramite agenzie immobiliari del territorio, che fonti private.

UBICAZIONE U.I.	SUPERFICIE (mq.)	PREZZO RICHIESTO* (€)	PREZZO RICHIESTO* (€/mq.)
Terratetto, Viale Toscana, centro	mq. 55,00	€ 55.000,00	€/mq. 1.000,00
Terratetto, str. Provinciale 200	mq. 240,00	€ 220.000,00	€/mq. 916,67
Terratetto pluri, Via A. Rossi, centro	mq. 150,00	€ 160.000,00	€/mq. 1.066,67
Terratetto unifamiliare, centro	mq. 55,00	€ 65.000,00	€/mq. 1.181,82
Terratetto unifamiliare, centro	mq. 210,00	€ 220.000,00	€/mq. 1.047,62
RISULTANZE:	mq. 710,00	€ 720.000,00	€/mq. 1.014,09

La determinazione del [PMM] *Prezzo Medio Minimo* e del [PMX] *Prezzo Medio Massimo* della superficie principale avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile:

- Prezzo Medio Minimo superficie principale: € 916,67/mq.
- Prezzo Medio Massimo superficie principale: € 1.181,82/mq.

Gli immobili di cui sopra vantano rifiniture di un grado qualitativo più alto, e per lo più si sviluppano in due piani fuori terra. L'U.I. oggetto della presente si sviluppa in

tre piani, considerando che il piano terra non ha le caratteristiche per essere considerato agibile per una destinazione residenziale.

Ciò determina inevitabilmente una perdita di valore rispetto agli immobili considerati, che lo scrivente C.T.U. stabilisce in quota del 18%.

Inoltre, come sopra anticipato, gli annunci immobiliari considerano sempre uno scarto di trattativa, come confermato da agenzie del territorio, consultate in data 24 e 25 febbraio; uno scarto che si aggira intorno al 12%.

3) *Prezzo Marginale della caratteristica Data (DAT):*

il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$$[i(DAT)] = 0,025 \text{ (2,50\%)} \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

pA (DAT) =	55.000,00 x 0,025/12	=	114,58 €/mese
pB(DAT) =	220.000,00 x 0,025/12	=	458,33 €/mese
pC(DAT) =	160.000,00 X 0,025/12	=	333,33 €/mese
pD (DAT) =	65.000,00 x 0,025/12	=	135,42 €/mese
pE(DAT) =	220.000,00 x 0,025/12	=	458,33 €/mese

4) *Prezzo Marginale Superficie Principale (S1):*

$$[i(S1)] = 1,00 \text{ indice marginale}$$

SINTESI DI STIMA

Il Valore della stima a *Market Comparison Approach* del *subject* è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva. Tale valore è pari a:

$$\underline{(\text{€/mq. } 1.014,09 - 18\% - 12\%) \times \text{mq. } 145,09 = \text{€ } 106.172,51}$$

per 145,09 mq. commerciali dell'unità negoziale n. 4 che si sviluppa al piano terra, primo e secondo, pari a 731,77 €/mq., ossia il prezzo medio di vendita di immobili simili per tipologia e stato di manutenzione, decurtato della forbice di trattativa, in grado di alterare la comparazione tra beni simili.

Il valore così calcolato, come precedentemente descritto, verrà decurtato delle spese necessarie a liberare il piano terra della cucina e il suo spostamento al piano

primo, come sopra descritto, e delle spese per l'allineamento delle U.I. rispetto allo stato assentito presso l'U.O. Edilizia Privata del Comune di San Giustino e presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Perugia, al fine di certificarne la congruità urbanistico-edilizia e catastale.

Pertanto, il valore di mercato dell'unità negoziale n. 4, calcolate con il metodo del *Market Comparison Approach* sarà pari a:

$$€ 106.172,51 - € 6.272,00 - € 6.500,00 = \underline{€ 93.400,51}$$

Concludendo, il più probabile valore di mercato attualizzato per l'unità negoziale n. 4, con il metodo del *Market Comparison Approach* si indica nella cifra di **€ 93.500,00** (diconsi euro novantatremilacinquecento/00) arrotondato per eccesso.

CONFRONTO TRA I DUE METODI per unità negoziali n. 1 e n. 2:

	valori OMI – Agenzia Entrate	<i>Market Comparison Approach</i>	Differenza %
U.N. n. 1 e 2	€ 89.000,00	€ 93.500,00	5,05% (+)

Come si evince dalla tabella riassuntiva, le differenze tra le due metodologie di determinazione del prezzo sono minime, rientrando nella tolleranza ammessa per la determinazione del più probabile valore di mercato.

Al fine di restituire un valore finale che tenga conto di entrambe le istanze, si procede con un calcolo da considerarsi equidistante tra le due formulazioni utilizzate; pertanto il valore finale dell'unità negoziali n. 4 sarà la media tra i valori sopra riscontrati.

Il valore finale del compendio immobiliare appena descritto è pari ad **€ 91.000,00** (diconsi euro novantunomila/00), arrotondando per difetto la sintesi appena descritta.

CAP. VI DIVISIONE in LOTTI dei BENI PIGNORATI

La descrizione e la valutazione dei beni, così come sopra riportata, fotografa da subito le possibilità di vendita in lotti del comparto immobiliare.

Pertanto, le unità negoziali n. 1 e n. 2 si propone di inserirle in unico lotto, in quanto il rapporto di subordinarietà e pertinenziale è chiaro e definitorio; l'unità negoziale n. 3 e l'unità negoziale n. 4 costituiranno infine due lotti a sé stanti.

Per schematizzare quanto sopra, si propongono dunque n. 3 lotti distinti:

■		
■		
■		
■		
■		
■		

Lotto n. 3:

unità negoziale n. 4

- Foglio 49 Part. 119/11, cat. A/3

Per un valore complessivo di € 91.000,00

DICHIARAZIONE di INDIPENDENZA e ATTESTAZIONE di CONFORMITA' agli IVS

In applicazione agli standard internazionali di Valutazione 2007 (IVS) e ss.mm.ii. ed in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione 2005 e ss.mm.ii., capitolo 9, al punto 4.20.10, il valutatore dichiara che:

- Tutti i pareri valutativi espressi, oltre al lavoro svolto atto alla loro formulazione, sono stati appropriati alle finalità previste dal quesito formulatomi dal Giudice Dott. Andrea Ausili;
- Le definizioni in essi contenute, se pure considerate prolisse, hanno l'unica finalità di semplificare la lettura del rapporto valutativo ai suoi destinatari, in modo che gli stessi abbiano chiaro anche le limitazioni al suo utilizzo;
- La valutazione resa è obiettiva, scevra di qualsivoglia distorsione;
- Lo scrivente non ha legami o coinvolgimenti in relazione all'oggetto dell'incarico di valutazione, ovvero a nessuna delle parti coinvolte;
- Lo svolgimento dell'incarico è stato curato dalla Scrivente in prima persona, senza il coinvolgimento di ulteriori *intelligenze*;
- La finalità della valutazione è stata ampiamente descritta nel rapporto di valutazione, e la configurazione del valore discende unicamente dalla dichiarazione di finalità;
- Ogni configurazione di valore parziale ha una sua naturale fonte, riportata preliminarmente alla valutazione;
- La data della valutazione è quella scritta in calce al rapporto, e non è considerabile differita rispetto alla data delle indagini;
- Ampiezza e limitazioni delle indagini sono state dichiarate all'interno del rapporto di valutazione;
- La versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle

condizioni riportate;

- Il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo al mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- Il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà, tranne per la parte interna del comparto immobiliare n. 1, sito in Strada Vicinale Centove, 6, che non è stata possibile ispezionare, in considerazione dello stato di fatiscenza;
- Nessun altro soggetto ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dalle parti in causa e dai legali delle parti stesse (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata e/o incompleta e/o non aggiornata.

Il cliente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione, nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dal cliente sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

È vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, al nome del valutatore e alle associazioni a cui è iscritto, senza il consenso scritto del valutatore.

Tanto dovevo per l'espletamento dell'incarico conferitomi.

Elenco Allegati:

- ALLEGATO A: Verbale apertura delle operazioni peritali
- ALLEGATO B: Richiesta accesso atti edilizi del 13 giugno 2025 – Comune di San Giustino
- ALLEGATO C: Richiesta di accesso atti edilizi con indicazione pratiche del 7 agosto 2025 – Comune di San Giustino
- ALLEGATO D: richiesta economica dell'U.O. Edilizia Privata del Comune di San Giustino per estrazione cartelle accesso atti
- ALLEGATO E: Istanza di richiesta autorizzazione spese per accesso atti
- ALLEGATO F: risultanze di accesso atti all'U.O. Accesso Atti del Comune di San Giustino
- ALLEGATO G: Richiesta proroga termini di deposito perizia di C.T.U. del 29 Dicembre 2025
- ALLEGATO H: accettazione richiesta proroga termini di deposito perizia di C.T.U. del 30 dicembre 2025
- ALLEGATO I: comunicazione alle parti del 15 gennaio 2025 di nuova convocazione per il 4 febbraio 2026
- ALLEGATO L: comunicazione alle parti del 21 gennaio 2025 di nuova convocazione per il 10 febbraio 2026
- ALLEGATO M: verbale di sopralluogo del 10 febbraio 2026
- ALLEGATO N: richiesta del C.T.U. datata 15 febbraio 2026 di presa visione dell'accesso atti della pratica 40/2020 R.G. Es. Imm.
- ALLEGATO O: documentazione fotostatica unità negoziali divise per lotti
- ALLEGATO P: visure catastali storiche
- ALLEGATO Q: planimetrie catastali ed elaborati planimetrici
- ALLEGATO R: certificato INPS [REDACTED] datato 13 dicembre 2010 e Costituzione di Vincolo di Destinazione datato 4 aprile 2019
- ALLEGATO S: ispezioni telematiche ipotecarie [REDACTED] e [REDACTED]

Il sottoscritto Geom. Dott. Marco Bocciarelli, ritiene con la presente relazione peritale, che si compone di numero 99 pagine dattiloscritte (oltre gli allegati), di aver assolto all'incarico ricevuto.

Rimane comunque a disposizione del G.E. Dott.ssa Sara Fioroni per qualsiasi chiarimento, aggiornamento ed integrazione ritenga necessaria.

Letto, confermato e sottoscritto in Perugia il giorno 1 marzo 2026.

Il C.T.U.

Geom. Dott. Marco Bocciarelli

