

Perugia, 29 marzo 2022

**TRIBUNALE DI PERUGIA**  
- Terza Sezione Civile -  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 55/2021 R.G. Es.

promossa da:

**DOVALUE S.p.A.** per **INTESA SANPAOLO S.p.A.** (Avv. M.G. Galligari)

contro:

**[REDACTED]** con sede in Perugia

Giudice Esecuzione: Dott.ssa Rosa Lavanga

UDIENZA 12.04.2022

**RELAZIONE DI STIMA**

Il tecnico

  
A blue circular stamp is placed over the signature. The stamp contains the text: 'CEOM. CAINI LUCA', 'ALB. GEOMETRI PERUGIA', and 'n. 3589'. The word 'PERUGIA' is written at the bottom of the circle.

Deposito telematico del 29.03.2022

**PREMESSO CHE**

- con provvedimento del 18.06.2021, il Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Rosa Lavanga, nominava il sottoscritto geom. Luca Caini - nato a Perugia il 01.09.1963, con studio in Perugia, via Mario Angeloni n. 27, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia al n. 3589 – valutatore immobiliare, certificato ai sensi della norma UNI 11558:2014 e della prassi UNI/PdR 19:2016, consulente tecnico per la valutazione dei beni immobili pignorati nella procedura n. **55/2021**, promossa da **DOVALUE S.p.A.** per **INTESA SANPAOLO S.p.A.** contro **[REDACTED]** con **sede in Perugia** (all. 1);
- in data 29.06.2021 lo scrivente depositava atto di accettazione incarico e prestava il giuramento di rito (all. 2);
- successivamente alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c., veniva comunicata agli interessati, con pec del 24.08.2021, la data di accesso presso gli immobili pignorati, fissata per il giorno 06.09.2021 (all. 3);
- in data 06.09.2021, alla presenza del **[REDACTED]** e del custode giudiziale nominato I.V.G. di Perugia, nella persona del Sig. Fabio Affricani, veniva effettuato il sopralluogo presso gli immobili pignorati, ubicati in Perugia, Via Luigi Rizzo n. 83;
- in ottemperanza all'incarico affidato, lo scrivente effettuava tutte le operazioni propedeutiche all'espletamento della presente (visure catastali, visure ipotecarie, accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Perugia);
- non essendo stato possibile acquisire la documentazione urbanistica richiesta con istanza di accesso atti prot. 171934 del 06.09.2021, la cui



definizione veniva sollecitata con pec del 09.10.2021 e con pec del 03.01.2021, veniva depositata istanza di proroga in data 06.11.2021 (all. 4) e ulteriore istanza di proroga in data 11.01.2022 (all. 5);

### **CIO' PREMESSO**

il sottoscritto geom. Luca Caini, in base ai dati acquisiti e successivamente elaborati, ha redatto la presente relazione tecnica estimativa, che ha ritenuto articolare nei seguenti capitoli essenziali:

- Descrizione sommaria e formazioni dei lotti.....pag.	3
- Lotto n. 1	
Descrizione .....	pag. 4
Gravami .....	pag. 6
Indagini urbanistiche .....	pag. 7
Provenienza.....	pag. 8
Criterio Estimativo Assunto e Valutazione .....	pag. 8
- Lotto n. 2	
Descrizione .....	pag. 12
Gravami .....	pag. 14
Indagini urbanistiche .....	pag. 15
Provenienza.....	pag. 16
Criterio Estimativo Assunto e Valutazione .....	pag. 16
- Sinossi delle valutazioni .....	pag. 19



**DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI PIGNORATI**  
**E FORMAZIONE DEI LOTTI**

Il pignoramento del Creditore procedente (all. 6 e 7) colpisce i **diritti dell'intera piena proprietà di pertinenza della Società** [REDACTED]

[REDACTED] di Mercantoni [REDACTED], sui seguenti beni immobili:

- 1) "in Comune di Perugia, Via Luigi Rizzo [REDACTED] Catasto Fabbricati Foglio 251 – particella [REDACTED] sub. [REDACTED] – Categ. A/10, – consistenza 2,5 vani, piano 2°;"
- 2) "in Comune di Perugia, Via Luigi Rizzo, Foglio [REDACTED] – particella n. [REDACTED] sub. [REDACTED] – Categ. A/10 consistenza 1,5 vani, interno 6, piano 1°;"

I beni immobili pignorati e sopra indicati, sono costituiti da due unità immobiliari autonome, a destinazione terziaria, facenti parte di un fabbricato pluripiano a prevalente destinazione abitativa.

In risposta al quesito, sulla base della certificazione notarile allegata al fascicolo tecnico (all. 8), si riferisce che **al momento del pignoramento**, gli immobili sopra descritti, risultavano intestati alla [REDACTED] [REDACTED] e C. con sede in Perugia per i diritti dell'intera piena proprietà, **come pignorati**.

Posto quanto precede, dopo aver esaminato la consistenza e le caratteristiche della proprietà in stima, il sottoscritto ritiene che la vendita sia opportuna farsi in DUE **LOTTI**.



**LOTTO N. 1**

**DESCRIZIONE**

Beni di pertinenza della Società [REDACTED]  
[REDACTED] e C. con sede in Perugia, per i diritti dell'intera piena proprietà.

In Perugia, località Madonna Alta, Via Luigi Rizzo civico  
condominiale [REDACTED], porzione di fabbricato pluripiano, a destinazione  
promiscua, costituita da:

- **UFFICIO** al piano terra rialzato (primo in catasto), composto da due vani ed accessori, per una superficie commerciale (comprensiva delle murature interne e perimetrali), di **circa mq. 40,00**, oltre a terrazza di circa **mq. 6**;
- ragioni di comproprietà che alla suddetta unità immobiliare competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione, sono da ritenersi comuni.

Il fabbricato che comprende la porzione in esame, realizzato negli anni '80, presenta, in sintesi, le seguenti caratteristiche costruttive e finiture:

- struttura in c.a. con solai prefabbricati;
- copertura piana;
- tamponatura in pannelli prefabbricati tinteggiati con parti muratura, intonacate e tinteggiate;
- tramezzi in muratura/cartongesso;
- infissi esterni in alluminio con avvolgibili in pvc;
- infissi interni in legno;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- pavimenti in parquet e monocottura;
- rivestimenti in monocottura.

L'ufficio è dotato dei seguenti impianti:



- idrico sanitario;
- elettrico;
- riscaldamento autonomo a metano;
- condizionamento;
- videocitofonico.

Per quanto sopra esposto, per maggiore esaustività circa le caratteristiche costruttive e le finiture, sia esterne, sia interne, nonché per l'altezza utile dei vani e locali che compongono le unità immobiliari in esame, si rimanda agli allegati 9, 10, 11, 12 ed alla documentazione fotografica (foto da n. 1 a n. 20).

Gli immobili in stima sono ubicati in una zona semicentrale, prevalentemente residenziale, ad alta densità abitativa, posta nelle vicinanze della stazione Fontivegge. L'accesso alla proprietà avviene tramite la viabilità pubblica e di lottizzazione.

### **COERENZE**

L'antescritta proprietà confina nell'insieme con parti comuni, proprietà Fedon – Iovinelli, E.D. di Castori e Baldoni S.n.c., salvo se altri.

### **DATI CATASTALI**

Catasto Fabbricati del Comune di Perugia, foglio [REDACTED] particella [REDACTED] **sub. [REDACTED]**, Via Luigi Rizzo, interno 6, piano 1, zona censuaria 1, categoria A/10, classe 6, consistenza vani 1,5, superficie catastale mq. 48, rendita €. 604,25 (all. 13).

### **STATO ATTUALE**

Al momento del sopralluogo, gli immobili sopra descritti risultavano occupati dal Sig. [REDACTED] e dalla Sig.ra [REDACTED], con contratto di locazione commerciale stipulato in data 01.05.2019, registrato a Perugia il 02.08.2019 al n. [REDACTED] serie 3T. Durata della locazione anni



6+6 dal 01.05.2019 (prima scadenza naturale 30.04.2025), canone annuo €. 4.200,00 (all. 14).

### **STATO D'USO**

Lo stato di manutenzione e conservazione del fabbricato che comprende la porzione in stima, può essere considerato “**normale**” mentre quello della porzione stessa, può essere considerato “**buono**” (si veda documentazione fotografica – foto da n. 1 a n. 20).

### **GRAVAMI**

Dalle risultanze del certificato notarile, aggiornato alla data del 11.05.2021, contenuto nel fascicolo tecnico d'ufficio (all. 8), i beni immobili in stima risultano gravati da:

- ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo, di €. 3.099,11 (sorte €. 1.885,13), iscritta a favore del Condominio Via Giusti 38, Ferro di Cavallo - Perugia il 26.02.2014 al n. [REDACTED] r.p. (all. 15);
- ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo, di €. 31.000,00 (sorte €. 28.269,21), iscritta a favore di INTESA SANPAOLO S.p.A. 20.10.2020 al n. [REDACTED] r.p. (all. 15);
- verbale di pignoramento immobili, trascritto il [REDACTED] al n. [REDACTED] r.p., a favore di INTESA SANPAOLO S.p.A. (creditore precedente – all. 7).

Dalle visure effettuate in aggiornamento alla sopra detta certificazione, a tutto il 22.03.2022, non risultano ulteriori gravami (all. 17).

In ultimo, in merito alla posizione della società esecutata, nei confronti del Condominio, come richiesto dal quesito, lo scrivente riferisce quanto segue:

- millesimi generali di pertinenza: 10,5906;
- millesimi tabella scale: 33,7057;
- importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese



- condominiali ordinarie): bilancio preventivo anno 2021, € 302,80;
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: si rimanda al verbale di assemblea del 03.12.2021, allegato alla presente relazione (all. 18);
  - eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni dalla data odierna, per ciascuna unità immobiliare: bilancio consuntivo anno 2020, **€ 311,94** (spese ordinarie) e **€ 590,40** (spese straordinarie) + bilancio preventivo anno 2021, **€ 302,80** (spese ordinarie), importi che dovranno essere obbligatoriamente rideterminati per il biennio precedente all'atto di aggiudicazione;
  - eventuali cause in corso: il Condominio Madonna Alta n. 81/83 ha pendenti n. 2 cause dinanzi al Tribunale di Perugia e precisamente n. **0122/2019** R.G. e n. **0123/2019** R.G.; entrambe le cause sono state instaurate da condomini e riguardano la responsabilità civile del Condominio ex art. 2051. In merito si precisa che il Condominio si è costituito in giudizio contestando la propria responsabilità e che ha, comunque, chiamato in causa la compagnia Unipolsai S.p.A. con la quale ha in essere polizza RCT, per essere da quest'ultima manlevata.

### **INDAGINI URBANISTICHE**

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Perugia, si riferisce quanto segue:

- il fabbricato che comprende la porzione in esame è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:
  - 1) concessione edilizia n. **0124/1982** del 18.02.1982 (all. 19);
  - 2) concessione edilizia n. **0125/1985** del 18.05.1985 – variante (all. 20);
  - 3) concessione edilizia n. **0126/1985** del 25.10.1985 – variante (all. 21);
  - 4) concessione edilizia n. **0127/1986** del 18.02.1986 – variante (all. 22);





- il certificato di agibilità è stato rilasciato in data 03.04.1986 con il n. [REDACTED] prot. [REDACTED] (all. 23);
- rispetto ai progetti di cui ai titoli abilitativi sopra citati, si riscontrano delle difformità, consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni, difformità regolarizzabile dall'aggiudicatario con una spesa di modesta entità, trascurabile ai fini della valutazione;
- il fabbricato che comprende la porzione in stima ricade fra le aree edificabili contraddistinte in cartografia di piano con il simbolo "Cn" e non è sottoposto vincolo paesaggistico ambientale di cui al D.Lgs. 42/2004 e nemmeno a vincolo idrogeologico di cui al R.D. n. 3267 del 30.12.1923.

#### **PROVENIENZA**

Alla società esecutata, i diritti dell'intera piena proprietà sono pervenuti mediante atto di compravendita da potere della Soc. [REDACTED] di [REDACTED] e C. con sede in Perugia (PG), a rogito notaio Giuseppe Brunelli del 28.06.2002 repertorio [REDACTED], trascritto in data 24.07.2002 al n. [REDACTED].p. (all. 24).

Per gli ulteriori passaggi di proprietà intercorsi nel ventennio, si rimanda al certificato notarile, contenuto nel fascicolo d'ufficio, allegato in copia alla presente relazione (all. 8).

#### **CRITERIO ESTIMATIVO ASSUNTO - VALUTAZIONE**

Il metodo di stima adottato per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello "sintetico", che raffronta gli immobili precedentemente descritti, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri beni simili o quasi simili a quelli in esame, oggetto di recenti valutazioni.

**Posto quanto precede**, in conformità al criterio di stima adottato ed



aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue, si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento del mercato immobiliare e locativo locale e di ogni altro elemento che può influire, in positivo e/o negativo sui valori finali (ubicazione, presenza parcheggi, caratteristiche costruttive, dotazioni di impianti, stato di conservazione, ecc.). La valutazione, che include impianti, pertinenze, ecc., tiene conto di tutti gli elementi e circostanze esposte nella presente relazione e, anche se viene effettuata sulla base di superfici e/o potenziali volumi, deve intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano. Nella fattispecie si tiene conto inoltre della circostanza l'immobile è stato oggetto di recenti interventi manutentivi e che, allo stato attuale, è occupato con contratto di locazione, con una rendita lorda annua di €. 4.200,00.

Si precisa inoltre che la Superficie Convenzionale Vendibile (Scv) è stata determinata sulla base degli elaborati progettuali approvati, debitamente controllati in loco, considerando il 100% delle superfici calpestabili, il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali e il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di cm. 25, con la precisazione che, la superficie dei muri perimetrali, di quelli portanti interni e di quelli perimetrali confinanti, non potrà superare il 10% della superficie lorda interna (superficie utile calpestabile + superficie divisorie interni non portanti).

Sulla base dei comparabili acquisiti, come da tabella sotto riportata, debitamente ponderati tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni in stima rispetto a quelle dei beni immobili presi in comparazione (ubicazione - vicinanza centri di interesse commerciali/terziari, destinazione stabile, stato manutentivo, dotazione



parcheggi), nonché tenendo conto di un ipotetico margine di trattativa, stimato nella misura del 10% (valutazione effettuata sulla base di asking price), è emerso quanto segue:

<b>Comparabile</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>
Via Martiri dei Lager (all. 25)	€ 89.000	75	€ 1.186	€ 1.199	€ 1.079
Via Luigi Rizzo (all. 26)	€ 59.000	50	€ 1.180	€ 1.239	€ 1.115
<b>prezzo unitario medio</b>					<b>€ 1.097</b>
Divergenza massima: <b>3,38%</b>					
A = prezzo noto (asking price e/o stima effettuata)					
B = consistenza in mq. (Scv)					
C = prezzo unitario (€/mq)					
D = prezzo unitario comparato (€/mq)					
E = prezzo unitario comparato al netto del margine di trattativa, pari al 10% (€/mq)					

Si precisa che, per ragioni di brevità, non verranno indicati i conteggi che sono stati effettuati per la determinazione dei prezzi comparati sopra indicati. Inoltre, si riportano i prezzi unitari medi pubblicati dall’Agenzia del Territorio (O.M.I.) e dalla Borsa Immobiliare Umbra:

O.M.I. - 2° sem. 2021 - zona B3 - uffici: €/mq 990 - 1.450 (all. 27)

B.I.U. – 1V° trim. 2021- semicentro - uffici: €/mq 800 - 1.500 (all. 28)

Posto quanto precede, lo scrivente ritiene opportuno acquisire un **valore unitario pari ad €/mq 1.100,00**

Inoltre, tenendo conto **dell’assenza di garanzia da vizi occulti**, nonché **dell’andamento delle aste giudiziarie** svolte nel circondario del Tribunale di Perugia, lo scrivente ritiene opportuno abbattere l’importo unitario sopra indicato, nella misura di **circa il 10%**.

Eseguendo i conteggi si ottiene:

Valore unitario applicato €/mq 1.100,00-10% = €/mq 990,00 che si arrotonda ad **€/mq 1.000,00**



<b>SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE</b>					
VANO	A	B	C	D	E
ufficio	36,00	3,60	39,60	1,00	39,60
terrazza	6,00	-	6,00	0,30	1,80
<b>Totale</b>	<b>42,00</b>	<b>3,60</b>	<b>45,60</b>	<b>-</b>	<b>41,40</b>
A = superficie utile interna del vano + incidenza tramezzi					
B = percentuale massima incidenza murature esterne e perimetrali					
C = superficie lorda comprensiva dell'incidenza delle murature esterne e perimetrali					
D = coefficiente di ponderazione					
E = superficie convenzionale vendibile					

mq. 41,40 x €/mq. 1.000,00.....**€. 41.400,00**

Tenendo conto che l'immobile è attualmente condotto in locazione, si ritiene opportuno effettuare anche una valutazione sintetica, in base all'attuate redditualità, e presisamente:

reddito annuo lordo €. 4.200,00

spese (imposte ed amministrazione) 35%

reddito annuo netto = €. 4.200,00 – 35% = €. 2.730,00

tasso di capitalizzazione, 5%

€. 2.730,00/0,05 .....**€. 54.600,00**

Mediando i valori, come sopra dettrminati (metodo comparativo e metodo reddituale), si ottiene:

€. (41.400,00 + 54.600,00)/2 .....**€. 48.000,00**

**che rappresentano il prezzo base d'asta, da inserire nell'emanando bando di vendita (lotto n. 1).**



**LOTTO N. 2**

**DESCRIZIONE**

Beni di pertinenza della Società [REDACTED]  
[REDACTED] con sede in Perugia, per i diritti dell'intera piena proprietà.

In Perugia, località Madonna Alta, Via Luigi Rizzo civico  
condominiale [REDACTED], porzione di fabbricato pluripiano, a destinazione  
promiscua, costituita da:

- **UFFICIO** al piano primo (secondo in catasto), composto da due vani ed accessori, per una superficie commerciale (comprensiva delle murature interne e perimetrali), di **circa mq. 55,00**, oltre a terrazza di circa **mq. 6**;
- ragioni di comproprietà che alla suddetta unità immobiliare competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione, sono da ritenersi comuni.

Il fabbricato che comprende la porzione in esame, realizzato negli anni '80, presenta, in sintesi, le seguenti caratteristiche costruttive e finiture:

- struttura in c.a. con solai prefabbricati;
- copertura piana;
- tamponatura in pannelli prefabbricati tinteggiati con parti muratura intonacate e tinteggiate;
- tramezzi in muratura;
- infissi esterni in alluminio con avvolgibili in pvc;
- infissi interni in legno;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- pavimenti in monocottura;
- rivestimenti in monocottura.

L'ufficio è dotato dei seguenti impianti:

- idrico sanitario;



- elettrico;
- riscaldamento autonomo a metano non attivo in quanto sprovvisto di caldaia;
- condizionamento;
- videocitofonico.

Per quanto sopra esposto, per maggiore esaustività circa le caratteristiche costruttive e le finiture, sia esterne, sia interne, nonché per l'altezza utile dei vani e locali che compongono le unità immobiliari in esame, si rimanda agli allegati 9, 10, 11, 29 ed alla documentazione fotografica (foto da n. 1 a n. 8 e da n. 21 a n. 32).

Gli immobili in stima sono ubicati in una zona semicentrale, prevalentemente residenziale, ad alta densità abitativa, posta nelle vicinanze della stazione Fontivegge. L'accesso alla proprietà avviene tramite la viabilità pubblica e di lottizzazione.

### **COERENZE**

L'antescritta proprietà confina nell'insieme con parti comuni, proprietà [redacted] di [redacted] e C, [redacted] di [redacted], salvo se altri.

### **DATI CATASTALI**

Catasto Fabbricati del Comune di Perugia, foglio [redacted] particella [redacted] sub. [redacted] Via Luigi Rizzo n. [redacted], piano 2, zona censuaria 1, categoria A/10, classe 6, consistenza vani 2,5, superficie catastale mq. 55, rendita €. 1.007,09 (all. 30).

### **STATO ATTUALE**

Al momento del sopralluogo, gli immobili sopra descritti risultavano liberi da vincoli locativi.



**STATO D'USO**

Lo stato di manutenzione e conservazione del fabbricato che comprende la porzione in stima, può essere considerato “**normale**” mentre quello della porzione stessa, può essere considerato “**mediocre-scadente**”. A tale proposito si precisa che detta porzione necessita di interventi di manutenzione straordinaria, che interessano anche l'impiantistica esistente (si veda documentazione fotografica – foto da n. 1 a n. 8 e da n. 21 a n. 32).

**GRAVAMI**

Dalle risultanze del certificato notarile, aggiornato alla data del 11.05.2021, contenuto nel fascicolo tecnico d'ufficio (all. 8), i beni immobili in stima risultano gravati da:

- ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo, di €. 3.099,11 (sorte €. 1.885,13), iscritta a favore del Condominio Via Giusti 38, Ferro di Cavallo - Perugia il [REDACTED] al n. [REDACTED] r.p. (all. 15);
- ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo, di €. 31.000,00 (sorte €. 28.269,21), iscritta a favore di INTESA SANPAOLO S.p.A. [REDACTED] al n. [REDACTED] r.p. (all. 15);
- verbale di pignoramento immobili, trascritto il [REDACTED] al n. [REDACTED] r.p., a favore di INTESA SANPAOLO S.p.A. (creditore precedente – all. 7).

Dalle visure effettuate in aggiornamento alla sopra detta certificazione, a tutto il 22.03.2022, non risultano ulteriori gravami (all. 17).

In ultimo, in merito alla posizione della società esecutata, nei confronti del Condominio, come richiesto dal quesito, lo scrivente riferisce quanto segue:

- millesimi generali di pertinenza: 11,1232;
- millesimi tabella scale: 48,8812;



- importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie): bilancio preventivo anno 2021, €. 358,82;
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: si rimanda al verbale di assemblea del 03.12.2021, allegato alla presente relazione (all. 18);
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni dalla data odierna, per ciascuna unità immobiliare: bilancio consuntivo anno 2020, **€. 366,98** (spese ordinarie) e **€. 689,85** (spese straordinarie) + bilancio preventivo anno 2021, **€. 358,82**, importi che dovranno essere obbligatoriamente rideterminati per il biennio precedente all'atto di aggiudicazione;
- eventuali cause in corso: il Condominio Madonna Alta n. 81/83 ha pendenti n. 2 cause dinanzi al Tribunale di Perugia e precisamente n. **128/2019** R.G. e n. **129/2019** R.G.; entrambe le cause sono state instaurate da condomini e riguardano la responsabilità civile del Condominio ex art. 2051. In merito si precisa che il Condominio si è costituito in giudizio contestando la propria responsabilità e che ha, comunque, chiamato in causa la compagnia Unipolsai S.p.A. con la quale ha in essere polizza RCT, per essere da quest'ultima manlevata.

### **INDAGINI URBANISTICHE**

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Perugia, si riferisce quanto segue:

- il fabbricato che comprende la porzione in esame è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:
  - 1) concessione edilizia n. **128/2019** del **12/02/2019** (all. 19);
  - 2) concessione edilizia n. **129/2019** del **12/02/2019** - variante (all. 20);
  - 3) concessione edilizia n. **130/2019** del **12/02/2019** - variante (all. 21);





- 4) concessione edilizia n. [REDACTED] del [REDACTED] – variante (all. 22);
- 5) concessione edilizia n. [REDACTED] del [REDACTED] (all. 31);
- il certificato di agibilità è stato rilasciato in data 15.01.1999 con il n. [REDACTED] (all. 32);
- il fabbricato che comprende la porzione in stima ricade fra le aree edificabili contraddistinte in cartografia di piano con il simbolo “Cn” e non è sottoposto vincolo paesaggistico ambientale di cui al D.lgs. 42/2004 e nemmeno a vincolo idrogeologico di cui al R.D. n. 3267 del 30.12.1923.

### **PROVENIENZA**

Alla società esecutata, i diritti dell'intera piena proprietà sono pervenuti mediante atto di compravendita da potere della Soc. [REDACTED] di [REDACTED] e C. con sede in Perugia (PG), a rogito notaio Giuseppe Brunelli del 07.02.2002 repertorio [REDACTED], trascritto in data 22.02.2002 al n. [REDACTED] r.p. (all. 33).

Per gli ulteriori passaggi di proprietà intercorsi nel ventennio, si rimanda al certificato notarile, contenuto nel fascicolo d'ufficio, allegato in copia alla presente relazione (all. 8).

### **CRITERIO ESTIMATIVO ASSUNTO - VALUTAZIONE**

Il metodo di stima adottato per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello "sintetico", che raffronta gli immobili precedentemente descritti, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri beni simili o quasi simili a quelli in esame, oggetto di recenti valutazioni.

**Posto quanto precede**, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue, si tiene conto in modo particolare



dell'attuale andamento del mercato immobiliare e locativo locale e di ogni altro elemento che può influire, in positivo e/o negativo sui valori finali (ubicazione, presenza parcheggi, caratteristiche costruttive, dotazioni di impianti, stato di conservazione, ecc.). La valutazione, che include impianti, pertinenze, ecc., tiene conto di tutti gli elementi e circostanze esposte nella presente relazione e, anche se viene effettuata sulla base di superfici e/o potenziali volumi, deve intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano. Nella fattispecie, si tiene conto anche della circostanza che l'immobile in stima, come già evidenziato, necessita di interventi di manutenzione straordinaria.

Si precisa inoltre che la Superficie Convenzionale Vendibile (Scv) è stata determinata sulla base degli elaborati progettuali approvati, debitamente controllati in loco, considerando il 100% delle superfici calpestabili, il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali e il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di cm. 25, con la precisazione che, la superficie dei muri perimetrali, di quelli portanti interni e di quelli perimetrali confinanti, non potrà superare il 10% della superficie lorda interna (superficie utile calpestabile + superficie divisori interni non portanti).

Sulla base dei comparabili acquisiti, come da tabella sotto riportata, debitamente ponderati tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni in stima rispetto a quelle dei beni immobili presi in comparazione (ubicazione - vicinanza centri di interesse commerciali/terziari, destinazione stabile, stato manutentivo, dotazione parcheggi), nonché tenendo conto di un ipotetico margine di trattativa, stimato nella misura del 10% (valutazione effettuata sulla base di asking price), è emerso quanto segue:



<b>Comparabile</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>
Via Martiri dei Lager (all. 25)	€ 89.000	75	€ 1.186	€ 1.020	€ 918
Via Luigi Rizzo (all. 26)	€ 59.000	50	€ 1.180	€ 1.062	€ 956
<b>prezzo unitario medio</b>					<b>€ 937</b>
Divergenza massima: <b>4,06%</b>					
A = prezzo noto (asking price e/o stima effettuata)					
B = consistenza in mq. (Scv)					
C = prezzo unitario (€/mq)					
D = prezzo unitario comparato (€/mq)					
E = prezzo unitario comparato al netto del margine di trattativa, pari al 10% (€/mq)					

Si precisa inoltre che, per ragioni di brevità, non verranno indicati i conteggi che sono stati effettuati per la determinazione dei prezzi comparati sopra indicati. Inoltre, si riportano i prezzi unitari medi pubblicati dall’Agenzia del Territorio (O.M.I.) e dalla Borsa Immobiliare Umbra:

O.M.I. - 2° sem. 2021 - zona B3 - uffici: €/mq 990 - 1.450 (all. 27)

B.I.U. – 1V° trim. 2021- semicentro - uffici: €/mq 800 - 1.500 (all. 28)

Posto quanto precede, lo scrivente ritiene opportuno acquisire un **valore unitario pari ad €/mq 900,00**

Nella fattispecie, tenendo conto **dell’assenza di garanzia da vizi occulti**, nonché **dell’andamento delle aste giudiziarie** svolte nel circondario del Tribunale di Perugia, lo scrivente ritiene opportuno abbattere l’importo unitario sopra indicato, nella misura di **circa il 10%**.

Eseguendo i conteggi si ottiene:

Valore unitario applicato €/mq 900-10% = €/mq 810,00 che si arrotonda ad **€/mq 800,00**



SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE					
VANO	A	B	C	D	E
ufficio	50,00	5,00	55,00	1,00	55,00
terrazza	6,00	-	6,00	0,30	1,80
<b>Totale</b>	<b>56,00</b>	<b>5,00</b>	<b>61,00</b>	<b>-</b>	<b>56,80</b>
A = superficie utile interna del vano + incidenza tramezzi					
B = percentuale massima incidenza murature esterne e perimetrali					
C = superficie lorda comprensiva dell'incidenza delle murature esterne e perimetrali					
D = coefficiente di ponderazione					
E = superficie convenzionale vendibile					

mq. 56,80 x €/mq. 800,00.....€. 45.440,00

che arrotondati ad €. 45.000,00, rappresentano il prezzo base d'asta, da inserire nell'emanando bando di vendita (lotto n. 2).

**SINOSSI DELLE VALUTAZIONI**

Lotto n. 1 (ufficio piano 1 - p.lla [redacted] sub. [redacted]) .....€. 48.000,00

Lotto n. 2 (ufficio piano 2 - p.lla [redacted] sub. [redacted]) .....€. 45.000,00

Valore complessivo immobili oggetto di stima ..... €. 93.000,00

**La presente relazione si compone di:**

- n. 19 pagine dattiloscritte;
- n. 33 allegati;
- n. 32 foto a colori.

Perugia, 29 marzo 2022

Deferenti ossequi

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

### Foto generali

Foto n. 1



2





5



6







**Lotto n. 1**

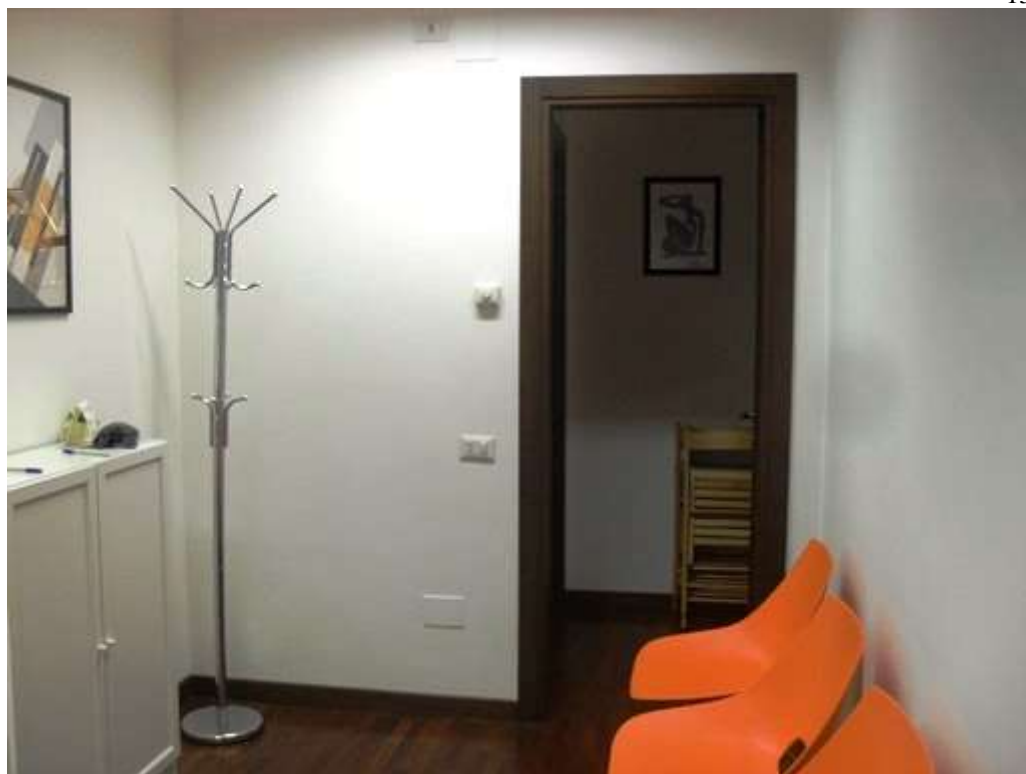
9



10













**Lotto n. 2**

21



22















Foto n. 32

