

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PER LA STIMA DI BENI IMMOBILI

UBICATI NEL COMUNE DI CORCIANO – PG



Giudice dell'

Perugia li, 10/08/2022

Il CTU

Dott. Ing. Michele Parente



INDICE

INTRODUZIONE	Pag. 3
– RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI:	Pag. 3
– Risposta al Quesito n. 1	Pag. 3
– Risposta al Quesito n. 2	Pag. 6
– Risposta al Quesito n. 3	Pag. 8
– Risposta al Quesito n. 4	Pag. 10
– Risposta al Quesito n. 5	Pag. 11
– Risposta al Quesito n. 6	Pag. 11
– Risposta al Quesito n. 7	Pag. 11
– Risposta al Quesito n. 8	Pag. 12
– Risposta al Quesito n. 9	Pag. 12
– Risposta al Quesito n. 10	Pag. 12
– Risposta al Quesito n. 11	Pag. 16
– Risposta al Quesito n. 12	Pag. 19
- CONCLUSIONI	Pag. 19
Elenco Allegati	Pag. 20



INTRODUZIONE

Il sottoscritto **Dott. Ing. Michele Parente**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A 1044, all'Albo dei Periti del Tribunale di Perugia n. 999, libero professionista con Studio in Perugia Via Quintina, 69, Ponte S. Giovanni, **CTU del procedimento indicato**, su incarico del _____ rimette la presente relazione in risposta al quesito formulato in data 20/04/2022.

Seguendo l'ordine in cui sono posti i quesiti, si riporta nel seguito lo svolgimento dei singoli.

RISPOSTA AI QUESITI

In esecuzione dell'incarico ricevuto, lo scrivente munito delle opportune autorizzazioni provvedeva a ciò che era necessario ed accertava quanto di seguito esposto e riferito, punto per punto, ad ognuno dei quesiti postigli:

- 1) - “ all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento”

- Premessa e accertamenti

Ai fini di quanto sopra, il giorno 03/05/2022, venivano eseguite delle visure storiche catastali per gli immobili in oggetto, a completamento di quelle già in possesso.

In data 19/05/2022 alle ore 15,30, il sottoscritto ha eseguito il primo sopralluogo dell'immobile con l'ausilio di un rappresentante _____, ai fini della valutazione del più probabile valore di mercato. A tal proposito verranno descritti sia i fattori intrinseci del bene e sia i fattori estrinseci, oltre ad altri aspetti e valutazioni di seguito riportate.

In tale sopralluogo è stata realizzata una copiosa e attenta documentazione fotografica sia della parte esterna che interna del fabbricato, che sarà allegata alla presente relazione.

Si è presa visione più direttamente dei beni, per due motivi: 1) per confrontare lo status-quo con i progetti reperiti presso l'Ufficio tecnico comunale di Corciano e ravvisarne eventuali difformità; 2) per controllare le dimensioni reali degli immobili al fine di svolgere



una più specifica valutazione di stima.

In data 07/06/2022 e 10/06/2022 veniva fatta istanza per Accesso atti al Comune di Corciano.

I giorni 07/06/2022 e 14/07/2022 sono state effettuate due visite presso l'Ufficio tecnico comunale di Corciano, per accedere ai documenti di tipo urbanistico inerenti l'immobile in oggetto, così da controllare la regolarità urbanistica del fabbricato da porre in vendita.

Il giorno 05/08/2022 è stata fatta una ispezione ipotecaria, per via telematica, presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sede di Perugia.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E CONSISTENZA

Gli immobili oggetto di valutazione sono costituiti

garage

al piano terra, ubicati nel Comune di Corciano in Via Giuseppe di Vittorio N. 60-66, Località Ellera di Corciano, in zona residenziale, a circa 1.200 metri dall'uscita di Corciano e 1.400 da quella di Olmo della superstrada Perugia-Bettolle).

Gli immobili sono distinti al N.C.E.U al Foglio 39:

4 – particella 438 sub 8;



4 – particella 438 sub 8: garage al piano terra di circa 18,00 m².

L'altezza interna , 3,00 metri i
garages.

-Beni comuni non censibili (scale, ascensore, accesso ai garages, parcheggi esterni).

L'ingresso comune dell'edificio è dotato di portone, scala e ascensore, con ingresso ai
garages.

La struttura dell'edificio è in cemento armato, con travi e pilastri, i solai in latero-cemento,
compreso la copertura. La tamponatura è in muratura a “cassa vuota”, con paramento
interno in mattoni forati intonacati, camera d'aria con coibente nell'intercapedine e finitura
esterna con intonaco e tinteggiatura.



I garages al piano terra sono dotati di porta in acciaio zincato e impianto elettrico.

2) – “sommatoria elencazione e descrizione sintetica dei beni, ...”

L'immobile ubicato nel Comune di Corciano è così individuato:

Il fabbricato è distinto al N.C.E.U al Foglio 39 p.lla 438:

4 – particella 438 sub 8;

Risultanze catastali:



4 – particella 438 sub 8 - Nel N.C.E.U, del Comune censuario di Corciano, l'immobile risulta intestato alla Ditta:

per il diritto di proprietà di 1/1, a lei pervenuto come risulta dall'atto notarile di compravendita a rogito Dott. Anedda Angioy Paolo Efisio, notaio in Perugia, in data 17/09/2009, repertorio 177816/10382; registrato a Perugia il 18/09/2009 al N. 25244 reg. gen. e N. 15669 reg. particolare (Allegato n. 1).



La consistenza catastale degli immobili, già descritti dalla pag. 4, è la seguente:

(si allegano planimetrie dell'immobile e visure - Catasto fabbricati - allegati NN. 5- 6 - 7)

- 4 - Foglio 39 Part. 438 Sub 8, cat. C/6, autorimessa, classe 2, consistenza 18 m², Sup.
totale 18,00 m², Rendita € 39,97;

**- 3) - “ verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di
comproprietà ...”**

Al fine di accertare tempi e modalità di acquisto della proprietà, il sottoscritto ha eseguito
una “Ispezione ipotecaria”, e verificato l'atto di provenienza dei beni.

- Risultanze ipotecarie

Le risultanze ipotecarie, più significative, sono di seguito elencate:

- 1 - IPOTECA VOLONTARIA – A GARANZIA DI MUTUO – Iscrizione N. 25245/5612
del 18/09/2009. Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario del Notaio
Anedda Angioy Paolo Efisio di Perugia il 17/09/2009 rep. N. 177817/10383 a favore di

..... con sede in
.....
(domicilio ipotecario eletto a

.....), contro :

....., capitale Euro 135.000,00, ipoteca Euro 270.000,00, durata 25 anni. Grava
su Corciano F. 39 p.lla 438 sub 8.



- 2 - IPOTECA VOLONTARIA – NN. 27982/4371 del 24/11/2016, (Ipoteca in estensione)
derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 23/11/2016, Notaio Anedda
Angioy Paolo Efisio di Perugia, rep. N. 193373/16432.

-3 - IPOTECA VOLONTARIA – A GARANZIA DI MUTUO – Iscrizione N. 30724/5356
del 15/12/2011. Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario del Notaio
Anedda Angioy Paolo Efisio di Perugia del 14/12/2011 rep. N. 184446/12670 a favore di

, (domicilio ipotecario eletto a

), contro :

capitale Euro 225.000,00, ipoteca Euro 450.000,00, durata 25 anni. Grava su Corciano F.
39 p.lla 438 sub . 8,

- 4 - IPOTECA VOLONTARIA – NN. 29106/3752 del 20/12/2013, (Ipoteca in estensione)
derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 19/12/2013, Notaio Anedda
Angioy Paolo Efisio di Perugia, rep. N. 188603/14350.

su .



- 8 - TRASCRIZIONE CONTRO – PIGNORAMENTO IMMOBILIARE – Trascrizione
N. 1307/964 del 18/01/2022 derivante da Verbale di pignoramento immobili del 21/12/2021
N. rep. 3889 emesso da Ufficiale Giudiziario trascritta sede Perugia, a favore di

a) contro



Grava su Corciano F. 39 p.lla 438 sub 8,

- 4) - “ individuare lo stato di possesso del bene”

La ha la piena proprietà di 1/1 dei beni censiti al Catasto fabbricati del Comune di Corciano F. 39 p.lla 438 sub 8, come risulta dall'Atto di compravendita (Allegato N. 1).

- 5) - “ ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri”

Oltre all'atto di pignoramento di cui al presente procedimento, sugli immobili, vi sono le ipoteche, già elencate al punto n. 3.

- 6) - “ a fornire altre informazioni per l'acquirente.....”

Le spese fisse condominiali per il annue, oltre alle spese di gestione e manutenzione derivanti dai contratti di allacci ai vari servizi e dall'uso dell'immobile. Alla data del 8/8/2022 risultano spese condominiali arretrate di €

- 7) - “ ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio”

La proprietà del fabbricato, anteriormente al ventennio, era della Ditta



on sede in Roma.

e Atto di compravendita

in data 17/09/2009, a rogito Dott. Anedda Angioy Paolo Efisio, notaio in Perugia, per il sub
8, gli immobili risultavano intestati a

- 8) - “ regolarità edilizia urbanistica del bene ...”

Il giorno 14/07/2022, mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Corciano
per eseguire un accesso agli Atti onde verificare le risultanze circa le Autorizzazioni per
l'immobile.

L'edificio, veniva realizzato in virtù della Concessione Edilizia N. 409 del 28/12/1973 per
“Costruzione di edificio di civile abitazione” in Località Ellera sulla particella N. 438 del
foglio di mappa N. 39, Catasto terreni, del Comune di Corciano, intestato alla Ditta “La

con sede in Roma (Allegato N. 2) e del Permesso di Costruire N. 789 del
28/02/1975 per “Variante alla Licenza Edilizia N. 409 del 28/12/1973 (Allegato N. 3).

Veniva rilasciata l'Autorizzazione di Agibilità, N. 409 in data 30/12/1975 (Allegato N. 4).

Pertanto la regolarità urbanistica è completa.

- Destinazione Urbanistica

Nel P.R.G. del Comune di Corciano, gli immobili risultano avere la seguente

individuazione urbanistica: Zona Bh – Zone residenziali totalmente o parzialmente
edificate.

- 10) – “ a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto.....”

I beni oggetto dei Lotti sono dettagliatamente descritti al punto 2) e di seguito riepilogati



ed illustrati:

- 3 - Foglio 39 Part. 438 Sub 8, cat. C/6, autorimessa, classe 2, consistenza 18 m², Sup.
totale 18,00 m², Rendita € 39,97;

La descrizione, già illustrata al paragrafo n. 2 è per comodità, di seguito riportata:



3 – particella 438 sub 8: garage al piano terra di circa 19,00 m², pavimento in cemento, con intonaco liscio alle pareti e soffitto. Chiusura con saracinesca in acciaio zincato.





FOTO N. 9-

- INGR. GARAGES SUB 8.



Diritti di 1/1 della piena proprietà.

- 11) – “ accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato”

- STIMA ECONOMICA DEGLI IMMOBILI

Generalità

CRITERI E METODI DI STIMA

Tenuto conto della finalità e dell'oggetto di stima del presente elaborato lo scrivente ha adottato, quale criterio, l'aspetto economico del valore di mercato. Il procedimento di stima consiste nel confrontare gli immobili in oggetto con altri simili di cui si conoscono i prezzi di mercato pagati di recente (criterio sintetico - comparativo a valori tipici). Il confronto viene effettuato in base al parametro comunemente impiegato nella compravendita immobiliare, e cioè la superficie.

Si ritiene di poter pervenire ad una valutazione più attendibile con riferimento al mercato delle costruzioni nuove, di quelle esistenti abitabili e dei terreni sia agricoli che edificabili, con le limitazioni imposte dalle Norme Comunali.

Tale metodo si articola in un procedimento in quattro fasi:

1. si suddivide ogni singolo cespite in porzioni omogenee per destinazione e natura.
2. si raccolgono nell'ambito del mercato immobiliare i dati statistici riferiti a prezzi medi di immobili similari che risultino liberi da contratti e da altri vincoli (diritti di usufrutto, servitù, ecc.).
3. si procede quindi alla valutazione delle particolari caratteristiche del fabbricato oggetto di stima (rispetto a quelle dei fabbricati cui si è fatto riferimento), apprezzando gli specifici *coefficienti di differenziazione*, e si fissa comparativamente il valore unitario di ogni singolo cespite oggetto di stima attraverso una scala di valori che tenga conto delle caratteristiche intrinseche, estrinseche e di commerciabilità di ogni singola porzione.
4. si eseguono gli opportuni conteggi che consentono di addivenire al valore totale dei cespiti quale sommatoria dei singoli valori parziali.

Circa i parametri presi a riferimento lo scrivente ha adottato la superficie commerciale espressa in m².



Relativamente ai valori ordinari rilevati nella zona, desunti dall'ultimo Listino Immobiliare pubblicato e relativo al secondo trimestre 2022 (Allegato N. 11), per le tipologie individuate essi sono così riepilogabili:

Abitazioni: nel comparto di appartenenza si desume che il "range" di variabilità per immobili della zona periferica del Comune di Corciano, per la categoria abitabile oscilla da € 700 a € 950 al m², bisogna tener conto delle finiture per eventuali correzioni di prezzo.

Negozi: per la categoria Negozi in periferia, la valutazione oscilla da € 900 a € 1.200 al m².

Vale la pena ricordare che i parametri di riferimento sono stati desunti dal *Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze* dell'Umbria pubblicato dalla CCIAA di Perugia e dalla Borsa immobiliare di Perugia: detto listino riporta trimestralmente i prezzi delle contrattazioni concluse nel comparto di appartenenza, distinte per Comune, precisando i valori minimo e massimo delle stesse.

Qui di seguito lo scrivente espone gli elementi di differenziazione (aggiunte e detrazioni) che ritiene vadano ad influire sui valori ordinari in senso accrescitivo e diminutivo.

Tali valori medi vanno ponderati in base agli elementi propri dell'abitazione e dei terreni che possono considerarsi accrescitivi e quelli che invece ne decrescono il valore commerciale.

Come già indicato nella descrizione, possono considerarsi elementi di pregio (accrescitivi), le finiture dell'edificio, piccolo condominio di sole 7 unità immobiliari, in zona residenziale ben servita da negozi e uffici, a circa 1.200,00 metri dall'uscita di Corciano e 1.400 da quella di Olmo della superstrada Perugia - Bettolle.

Per individuare l'attuale valore di mercato dell'immobile, il C.T.U. ha pertanto assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori ed esperti della zona, median-do e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale.

La valutazione si è poi estrinsecata attraverso l'individuazione del valore a metro quadrato



del bene e la determinazione della consistenza degli stessi in metri quadrati, effettuando quindi i necessari conteggi estimativi e l'acquisizione dei progetti presso gli Uffici tecnici comunali.

Si fa presente che:

La determinazione delle consistenze è stata fatta secondo la Norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98 per la determinazione del parametro tecnico "superficie commerciale";

- Il valore espresso tiene conto dello stato di manutenzione generale degli immobili;
- Il valore espresso è comprensivo dell'importo delle corti esclusive e di tutti gli investimenti fissi, insistenti sulle stesse.
- Per la valutazione degli immobili, si è adottato il parametro tecnico "metro quadrato".

Nella assunzione dei valori unitari si è tenuto conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni descritti in precedenza. In particolare si è tenuto conto della consistenza complessiva, del grado di finitura, dello stato di conservazione e di manutenzione, dell'età e della stabilità della costruzione, del pregio architettonico, della dotazione di servizi, dell'ubicazione, della conformità alla normativa edilizia vigente, della disponibilità, della destinazione d'uso, etc.

In base a quanto detto, si esprime di seguito la valutazione degli immobili sopra descritti, che si è ritenuto di valutare in parte al m²:

- - 3 - Autor. sub 8: $18,00 \text{ m}^2 \times 450,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 8.100,00$



La documentazione di cui al quesito 12) risulta contenuta negli allegati da n. 1 a n. 11.

– CONCLUSIONI

In ordine ai quesiti formulati, il Sottoscritto ribadisce sinteticamente le conclusioni alle quali è pervenuto:

- Al momento tutti gli immobili pignorati erano, per i diritti 1000/1000 dei proprietari sopra indicati.
- Il valore di stima dei beni di cui alla presente relazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, è risultato essere:



ELENCO ALLEGATI

- N. 1 – Atto di provenienza F. 39 p.lla 438 sub 8;
- N. 2 – Permesso di Costruzione N. 409 del 28/12/1973;
- N. 3 – Permesso di Costruzione N. 789 del 21/02/1975;
- N. 4 – Permesso di Abitabilità N. 409 del 30/12/1975;
- N. 5 – Visura storica catastale per immobile F. 39 part. 438 sub .8.
- N. 6 – Planimetrie catastali F. 39 part. 438 sub 8 ;
- N. 7 – Estratto di mappa;
- N. 8 – D.I.A. prot. 8167 del 27/03/2002;
- N. 9 – Concessione Edilizia N. 407 del 05/09/2002;
- N. 10 – Permesso di Costruire N. 299 del 26/11/2004;
- N. 11 – Listino immobiliare IV trimestre 2022;
- N. 12 – Documentazione fotografica.

Si allega inoltre dettaglio del calcolo del compenso e del rimborso spese.

Tanto dovevasi riferire in ossequio all'incarico ricevuto.

Perugia, li 10/08/2022

Il C.T.U.

Dott. Ing. Michele Parente

