



# TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 118/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA (PER VELA OBG SRL)

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. Sara Fioroni

CUSTODE:  
AFRICANI FABIO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/09/2024

creata con [Tribù Office 6](#)  
 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:  
**Giovanni Frasconi**  
CF:FRSGNN68M01D653W  
con studio in FOLIGNO (PG) VIA ANTONIO DA SANGALLO  
telefono: 3927636153  
email: [geom.frasconi@gmail.com](mailto:geom.frasconi@gmail.com)  
PEC: [giovanni.frasconi@geopec.it](mailto:giovanni.frasconi@geopec.it)



TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 118/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** casa signorile a PERUGIA Via del Fienile 36, della superficie commerciale di **351,55** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Edificio con terreno circostante sito nel Comune di Perugia in via del Fienile n° 36 zona San Marino e classificata come zona di completamento. La viabilità che permette di arrivare nella zona interessata è una classica strada Comunale che dalla zona di Ponte Rio ( Perugia) si prosegue per la piccola frazione di Montelaguardia, per arrivare nella zona di San Marino e successivamente si arriva in via del Fienile, strada abbastanza scorrevole con diverse curve e salì e scendì. Arrivati in prossimità dell'abitazione, tramite un cancello in ferro è possibile entrare nella corte che circonda l'immobile. Arrivati nella corte esterna tramite una porta in legno si accede all'interno dell'abitazione posta al piano terra e primo. L'edificio interamente in muratura di forma regolare su due piani realizzato nel 1975. Al piano terra è presente la zona giorno con la cucina , soggiorno, camere e bagni oltre a altri locali destinati a Fondo, lavanderia e garage. Salendo al piano superiore tramite una scala in legno si arriva al piano primo dove sono situate tre camere e il bagno. L'edificio è totalmente pavimentato con diverse tipologie di pavimento in base alle varie zone interessate, è totalmente tinteggiato con porte e finestre in legno con persiane esterne da sistemare sotto l'aspetto estetico. All'interno è presente l'impianto di riscaldamento ma senza la parte radiante ( Termosifoni), oltre alla mancanza della rete di distribuzione del metano e anche alla mancanza del bombolone GPL, quindi non utilizzabile attualmente. Quanto riguarda l'impianto elettrico è in un buono stato di manutenzione e funzionante ma non è stata reperita la certificazione. Nell'edificio è presente anche la videosorveglianza con varie telecamere esterne ma non è stato possibile controllare il funzionamento. Esternamente è totalmente tinteggiato con copertura in coppi e sporgenza di gronda in zampini in legno e pianelle; mentre il marciapiede esterno è totalmente da rifinire. La corte esterna limitrofa all'abitazione necessita un nuovo inerbimento; mentre il bosco Ceduo è nella sua massima produttività. La parte retrostante dell'edificio dove sono posizionati i fondi il garage e la lavanderia è in aderenza alla collina soprestante adibita a Bosco. Inoltre si evince che per l'abitazione occorre anche il rimaneggiamento del manto di copertura , la sistemazione del tetto in piano che copre i fondi, il garage e la lavanderia. l'edificio pertanto necessita di una manutenzione ordinaria esterna e parzialmente interna per il rifacimento di alcuni servizi igienici e non solo. Per concludere si precisa che l'immobile non è servito della fognatura pubblica, ma i reflui vengono smaltiti tramite fossa Himof e sub irrigazione posta in parte all'interno della particella n° 1431 ( Bosco ceduo).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Primo. Identificazione catastale:

- foglio 151 particella 149 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 6, consistenza 24 mq, rendita 44,62 Euro, indirizzo catastale: STRADA SAN MARINO SAN MATTEO, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: La particella in questione confina con la strada di accesso all'edificio , con la particella n° 1430 intestata attualmente alla signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*e a monte con la particella n° 1002 intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*e con la particella n° 1431.



- foglio 151 particella 149 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/7, classe 4, consistenza 16 vani, rendita 1.487,40 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL FIENILE, piano: TERRA E PRIMO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: La particella in questione confina con la strada di accesso all'edificio , con la particella n° 1430 intestata attualmente alla signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e a monte con la particella n° 1002 intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , e la particella 1431.
- foglio 151 particella 149 sub. 4 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA DEL FIENILE, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: La particella in questione confina con la strada di accesso all'edificio , con la particella n° 1430 intestata attualmente alla signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e a monte con la particella n° 1002 intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e la particella n 1431  
TRATTASI DEL TERRENO CIRCOSTANTE ALL'EDIFICIO INDIVIDUATO COME BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUBALTERNI.
- foglio 151 particella 1431 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 1835, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 1,42 €, indirizzo catastale: VIA DEL FIENILE, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: La particella in questione confina con la strada di accesso all'edificio , con la particella n° 1001 e n° 1002 e intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e la particella n 149.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1975.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | 351,55 m²     |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | 0,00 m²       |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | €. 270.451,25 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 270.000,00 |
| Data della valutazione:                                                                        | 26/09/2024    |

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Dal sopraqluogo effettuato il 03/07/2024 alla presenza del custode nominato dall'ivg e della signora Eleonora Esposito nella qualità di proprietaria. Oltre a quanto sopra si riscontra che all'interno dell'abitazione vivono i due figli minorenni dei proprietari. La signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* dichiara che è domiciliato, nell'abitazione interessata, anche un disabile di nome \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* non presente durante il sopralluogo.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 03/09/2019 a firma di Notaio Duranti Filippo ai nn. 62705 di repertorio, registrata il 11/09/2019 a Perugia ai nn. 4984, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia del mutuo.

Importo ipoteca: 284000,00.

Importo capitale: 142000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 11.09.2019 al n 22205 del registro generale e al n° 3095 del registro particolare

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 26/11/2021 a firma di Tribunale Ordinario Perugia ai nn. 3506/2021 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Perugia del 26.11.2021 rep 3506/2021.

Importo ipoteca: 25000,00.

Importo capitale: 11.094,00.

Ipoteca giudiziaria iscritta il 04.02.2022 al n 3029 del registro generale e al n° 358 del registro particolare.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili, registrata il 21/05/2024 a Perugia ai nn. 10621, trascritta il 21/05/2024 a Perugia ai nn. 14263, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili degli uffici Giudiziari Unep di Perugia del 04.05.2024 rep 71; Registro generale n 14263 e registro particolare n 10621

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: L'immobile in oggetto fa parte di un consorzio denominato " CONSORZIO CASA ALTA DI S. MARINO"



**Ulteriori avvertenze:**

La signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* mi dichiara che l'edificio in questione fa parte di un consorzio denominato " **Consorzio Casa Alta San Marino**". Dalla documentazione reperita si evince che in data 07/09/1994 con repertorio 2320 presso il notaio Margherita Palma di Perugia è stato costituito il consorzio e lo statuto del consorzio di cui sopra è lo stesso risulta registrato il 14/09/1994 al n 2752 AZ. Attualmente il presidente protempore è il Dott. Ing. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* che contattato per e mail mi produce una relazione esplicativa in merito alla situazione dei signori \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*. Nella relazione è anche presente la gestione attuale del consorzio stesso. Per tal proposito è opportuno visionare la relazione posta all'interno dell'Allegato n° 6 che è parte sostanziale della perizia.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Gli immobili interessati all presente perizia sono pervenuti a:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a Chianciano Terme il 13.05.1975, per la quota di 1/2 di piena proprietà, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a Roma il 27.05.1984, per la quota di 1/2 di piena proprietà, dalla signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a Perugia il 18.11.1933 per atto di compravendita, Notaio Duranti Filippo, del 03/09/2019 rep 62704/25077 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Perugia il 11.09.2019 al n° 22203 del registro generale e al n° 15813 del registro particolare. Quanto sopra era pervenuto a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a Perugia il 18.11.1933, per quota di 1/2 di piena proprietà, per successione in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a Perugia il 22.05.1935, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà, deceduto il 07.10.2009, registrata presso l'Ufficio del Registro DPPG UT di Perugia il 07.04.2010 n 806 volume 9990/10 e trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Perugia il 27.12.2010 al n° 34295 del registro generale e al n° 21109 del registro particolare. Ai signori \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* sopra generalizzati quanto in oggetto era pervenuto da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a Roma il 09.09.1916 e da Antonelli Fausto nato a Roma il 11.04.1941 per atto di compravendita, Notaio Mari Cesarini Carlo, del 11.03.1968 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Perugia il 22.04.1968 al n 5015 del registro generale e al n 3618 del registro particolare.

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con atto stipulato il 03/09/2019 a firma di notaio Duranti Filippo ai nn. 62704 di repertorio, trascritto il 11/09/2019 a Perugia ai nn. 22203

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con atto stipulato il 03/09/2019 a firma di Notaio Duranti Filippo ai nn. 62704 di repertorio, trascritto il 11/09/2019 a Perugia ai nn. 22203

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **488** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione edificio, presentata il 18/01/1975 con il n. Prot 36433 di protocollo

Concessione in Sanatoria art. 31 della Legge n 47/85 N. **10732**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 31/07/1986 con il n. 9349 di protocollo, rilasciata il 04/08/1997 con il n. 10732 di protocollo

CILA in Sanatoria del 2018 intestata a\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* N. **CILA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Sanatoria di opere interne con cambio di utilizzo dei vani interni sottoscritta dal tecnico incaricato Geom. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 23/11/2018 con il n. 3276 di protocollo

Scarico nel suolo acque reflue N. **59164**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 25/06/1994 con il n. 44634 di protocollo, rilasciata il 05/08/1996 con il n. 59164 di protocollo

Licenza edilizia N. **1469**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Abitabilità N. **42**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 24/12/1996 con il n. 96443 di protocollo, agibilità del 12/02/1997 con il n. 42 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C N°83 DEL 24/06/2002 E SUCCESSIVE VARIANTI, l'immobile ricade in zona "B2" ( Completamento) E "B" ( Bosco). Il titolo è riferito solamente al FOGLIO N 151 PART. 149 E 1431. VEDERE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N 321/2024

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di un piccolo locale esterno al piano terra (normativa di riferimento: Legge Regionale n° 1/2015 e successive modifiche ed integrazioni, oltre all'applicazione del R.R. n° 2/2015 e successive modifiche.)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione piccolo accessorio esterno al piano terra comprensivo del trasporto e smaltimento dei materiali a discarica : €2.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Realizzazione di un piccolo locale al piano terra.

Si tratta della realizzazione di un piccolo locale al piano terra posizionato lungo la parete del muro di contenimento da utilizzare come deposito.





LOCALE REALIZZATO SENZA TITOLO EDILIZIO - PROSPETTO



LOCALE REALIZZATO SENZA TITOLO EDILIZIO -- COPERTURA



PIANTA PIANO TERRA

PLANIMETRIA PIANO TERRA ALLEGATA ALLA CILA DEL 2018



PIANTA PIANO PRIMO

PLANIMETRIA PIANO PRIMO ALLEGATA ALLA CILA DEL 2018

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN PERUGIA VIA DEL FIENILE 36

**CASA SIGNORILE**

DI CUI AL PUNTO A

**casa signorile** a PERUGIA Via del Fienile 36, della superficie commerciale di **351,55** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Edificio con terreno circostante sito nel Comune di Perugia in via del Fienile n° 36 zona San Marino



e classificata come zona di completamento. La viabilità che permette di arrivare nella zona interessata è una classica strada Comunale che dalla zona di Ponte Rio ( Perugia) si prosegue per la piccola frazione di Montelaguardia, per arrivare nella zona di San Marino e successivamente si arriva in via del Fienile, strada abbastanza scorrevole con diverse curve e salì e scendi. Arrivati in prossimità dell'abitazione, tramite un cancello in ferro è possibile entrare nella corte che circonda l'immobile. Arrivati nella corte esterna tramite una porta in legno si accede all'interno dell'abitazione posta al piano terra e primo. L'edificio interamente in muratura di forma regolare su due piani realizzato nel 1975. Al piano terra è presente la zona giorno con la cucina , soggiorno, camere e bagni oltre a altri locali destinati a Fondo, lavanderia e garage. Salendo al piano superiore tramite una scala in legno si arriva al piano primo dove sono situate tre camere e il bagno. L'edificio è totalmente pavimentato con diverse tipologie di pavimento in base alle varie zone interessate, è totalmente tinteggiato con porte e finestre in legno con persiane esterne da sistemare sotto l'aspetto estetico. All'interno è presente l'impianto di riscaldamento ma senza la parte radiante ( Termosifoni), oltre alla mancanza della rete di distribuzione del metano e anche alla mancanza del bombolone GPL, quindi non utilizzabile attualmente. Quanto riguarda l'impianto elettrico è in un buono stato di manutenzione e funzionante ma non è stata reperita la certificazione. Nell'edificio è presente anche la videosorveglianza con varie telecamere esterne ma non è stato possibile controllare il funzionamento. Esternamente è totalmente tinteggiato con copertura in coppi e sporgenza di gronda in zampini in legno e pannelle; mentre il marciapiede esterno è totalmente da rifinire. La corte esterna limitrofa all'abitazione necessita un nuovo inerbimento; mentre il bosco Ceduo è nella sua massima produttività. La parte retrostante dell'edificio dove sono posizionati i fondi il garage e la lavanderia è in aderenza alla collina soprestante adibita a Bosco. Inoltre si evince che per l'abitazione occorre anche il rimaneggiamento del manto di copertura , la sistemazione del tetto in piano che copre i fondi, il garage e la lavanderia. l'edificio pertanto necessita di una manutenzione ordinaria esterna e parzialmente interna per il rifacimento di alcuni servizi igienici e non solo. Per concludere si precisa che l'immobile non è servito della fognatura pubblica, ma i reflui vengono smaltiti tramite fossa Himof e sub irrigazione posta in parte all'interno della particella n° 1431 ( Bosco ceduo).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Primo. Identificazione catastale:

- foglio 151 particella 149 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 6, consistenza 24 mq, rendita 44,62 Euro, indirizzo catastale: STRADA SAN MARINO SAN MATTEO, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: La particella in questione confina con la strada di accesso all'edificio , con la particella n° 1430 intestata attualmente alla signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e a monte con la particella n° 1002 intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e con la particella n° 1431.
- foglio 151 particella 149 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/7, classe 4, consistenza 16 vani, rendita 1.487,40 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL FIENILE, piano: TERRA E PRIMO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: La particella in questione confina con la strada di accesso all'edificio , con la particella n° 1430 intestata attualmente alla signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e a monte con la particella n° 1002 intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , e la particella 1431.
- foglio 151 particella 149 sub. 4 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA DEL FIENILE, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: La particella in questione confina con la strada di accesso all'edificio , con la particella n° 1430 intestata attualmente alla signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e a monte con la particella n° 1002 intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e la particella n 1431  
TRATTASI DEL TERRENO CIRCOSTANTE ALL'EDIFICIO INDIVIDUATO COME BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUBALTERNI.
- foglio 151 particella 1431 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 1835, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 1,42 €, indirizzo catastale: VIA DEL FIENILE, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



Coerenze: La particella in questione confina con la strada di accesso all'edificio , con la particella n° 1001 e n° 1002 e intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e la particella n 149.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1975.



*PROSPETTO*



*CANCELLO D'INGRESSO*



*VISTA ESTERNA*



*LATO SINISTRO*



*LATO SINISTRO E PROSPETTO*



*RETRO PROSPETTO E TETTO*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Montelaguardia -- Perugia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.





tale occasione le operazioni non sono state effettuate per assenza del titolare per motivi di salute, comunicomi per pec il 24/06/2024 ore 15:49:19 dall'avvocato \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*; successivamente con una successiva Pec del 24/06/2024 delle ore 18:32: 54 la signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* mi comunica l'indirizzo Pec per inviargli le comunicazioni in merito. Mi sono adoperato immediatamente per inoltrare una Pec del 25/06/2024 per fissare un secondo incontro presso la zona interessato in data 03/07/2024 ore

14.30. Nella data stabilita, puntualmente mi sono ritrovato in prossimità dell'edificio e del terreno che lo circonda con la presenza della signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ( proprietaria) e il signor \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ( Custode nominato dal Tribunale). L'insediamento si trova ad una quota di circa 580 m sul livello del mare, sul versante sudorientale del Monte Paciano, la zona risulta perfettamente stabile e non sono stati rilevati indizi morfologici che possano far ipotizzare franosità latente. Questa villa singola con terreno circostante in posizione riservata rispetto alla strada principale e alle abitazioni confinanti gode di una vista aperta sulle splendide colline circostanti. L'immobile edificato intorno agli anni 1975 rispetta lo stile architettonico dell'epoca, circondata da un terreno destinato a bosco ceduo censito al catasto terreni al foglio n° 151 particella n 1431 di mq 1835 che lo ingloba nell'area boscata. Una vera rarità per chi vuole immergersi nella tranquillità del paesaggio tipico Umbro, poco lontano dal centro di Perugia. La viabilità che permette di arrivare all'edificio interessato è una classica strada Comunale che dalla zona di Ponte Rio ( Perugia) si prosegue per la piccola frazione di Montelaguardia, per arrivare nella zona di San Marino e successivamente si arriva in via del Fienile; strada abbastanza scorrevole ma con diverse curve e sali e scendi. Previa autorizzazione verbale, successivamente trascritto e firmato dei presenti, sono entrato all'interno dell'edificio accompagnato sia della proprietaria che dal Custode. Immediatamente mi sono adoperato a inoltrare le dovute spiegazioni in merito al compito assegnatomi dal Tribunale ed ho iniziato le opportune verifiche metriche e fotografiche interne ed esterne. L'edificio totalmente in muratura portante di forma regolare su due piani realizzato intorno al 1975. All'interno è suddivisa in due livelli, piano terra e piano primo di dimensioni diverse. Al piano terra si trova l'ingresso, un ampio soggiorno, una cucina abitabile una sala da pranzo, un disimpegno due bagni, tre camere. Sempre al piano terra e limitrofi alla zona abitabile sono presenti due fondi, di cui uno comunicante con la residenza, una lavanderia e un garage. Al piano primo, parzialmente mansardato, si trovano tre camere, due bagni con guardaroba. La parte del piano terra sita verso la corte ha spazi ampi e luminosi. Entrando nel dettaglio si nota che l'edificio in questione non è collegato alla rete di metano e non è presente neanche il bombole di GPL, quindi attualmente l'edificio non è riscaldato anche se è presente la linea di riscaldamento ma senza i terminali radianti ( Termosifoni). Internamente all'unità immobiliare, posta al piano terra, mancano i battenti in alcune stanze e anche alcuni coprifili sulle aperture interne in legno. I servizi igienici interni all'abitazione sono parzialmente funzionanti e quindi necessitano di un totale rinnovamento. L'impianto elettrico interno all'abitazione presente sui vari locali non è fornito della dovuta certificazione. Esternamente il marciapiede che circonda l'immobile non è pavimentato e il manto di copertura necessita di un rimaneggiamento pari ad un 40%. dei coppi presenti. Occorre inoltre precisare che la parte retrostante l'immobile dove sono posizionati i fondi , la lavanderia e il garage sono in aderenza alla collina dove sorge il bosco, praticamente contro terra. la zona è penalizzata sotto l'aspetto della luminosità. L'immobile in questione è dotato anche di un impianto di videosorveglianza con varie telecamere esterne, da verificare il funzionamento. Da un esame complessivo si evince che l'intero immobile necessita di una netta e concreta manutenzione ordinaria sia interna che esterna per dare più armonia ai vari locali presenti e una maggior apprezzamento dello stesso. Attualmente L'abitazione non è fornita dell'allaccio in pubblica fognatura. Lo smaltimento dei reflui si effettua tramite la sub-irrigazione con condotte disperdenti lunghe circa ml 20, con un rapporto condotta abitanti di ml 5 per ogni individuo il tutto autorizzato dal Comune di Perugia con concessione a costruire n 299/1992 dalle verifiche in loco risulta che tutta l'opera di smaltimento ricade approssimativamente nella particella n° 1431 anche essa facente parte dell'esecuzione. La signora\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* mi dichiara che attualmente la sub irrigazione non è più efficiente necessita di una sistemazione e ripulitura. Inoltre si evince che anche parte della rampa di accesso che inizia da via del Fienile ed arriva nella corte limitrofa all'abitazione, interessa la parte bassa della particella n° 1431 del foglio 151. La situazione sopra riportata non permette al sottoscritto di proporre due lotti distinti infatti per le sopra citate situazioni non è possibile dividere la particella ( Bosco ceduo) dall'abitazione principale. Il Valore commerciale stabilito terrà conto anche di tale esigenza.. All'esterno il giardino è pianeggiante con un evidente stato di abbandono, necessita di un totale rifacimento ed inerbimento oltre ad una sistemazione dei pozzetti esterni. Nella corte si





possono comodamente posteggiare diverse macchine. Per quanto riguarda invece il Bosco Ceduo, limitrofo all'edificio è nella sua piena efficacia, con alberature di diversa grandezza. Dagli strumenti urbanistici vigenti ed adottati da parte del Comune di Perugia le particelle n° 149 e 1431 del foglio n° 151 e facenti parte della presente relazione, per effetto del piano Regolatore Generale approvato con delibera C.C. n° 83 del 24/06/02 e successive varianti risulta che il bene rientra nella zona di completamento "B2" ( art. 118 del TUNA) con parziale sovrapposizione del Bosco "B" ( art. 55 del TUNA) e con parziale sovrapposizione del bosco del PTCP ( art. 55 del TUNA), la restante parte Bosco "B" ( art. 55 del TUNA); inoltre l'area è sottoposta al vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto 30/12/1923 n 3267, inoltre fa parte dell'unità Comunali di Connessione Ecologica ( art. 53 del TUNA). Per concludere si comunica che l'intera abitazione fa parte di un consorzio che gestisce le parti comuni esterne al lotto di fabbricazione per maggiori dettagli si consiglia di verificare la parte della perizia dedicata a tale situazione.

Delle Componenti Edilizie:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                |                         |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--|
| <i>cancello</i> : realizzato in ferro con apertura elettrica. Attualmente, mi conferma il proprietario non è funzionante.                                                                                                                                                      | al di sopra della media |  |
| <i>infissi esterni</i> : persiane realizzati in legno. Totalmente da rinnovare                                                                                                                                                                                                 | mediocre                |  |
| <i>infissi interni</i> : realizzati in legno tamburato. In alcune porte sono assenti i coprifili esterni                                                                                                                                                                       | al di sopra della media |  |
| <i>manto di copertura</i> : realizzato in coppi. Per quanto concerne la copertura in coppi non necessita di manutenzione per la parte di copertura piana posta nella zona retrostante dove sono posizionati i fondi e il garage necessita di una sistemazione e coibentazione. | nella media             |  |
| <i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di elementi tipo Poroton con coibentazione in non presente , il rivestimento è realizzato in intonaco e tinteggiatura                                                                                                            | nella media             |  |
| <i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in cemento. Il marciapiede è allo stato grezzo e la parte di spiazzale posta nel lato sinistro e sempre grezza                                                                                                                      | mediocre                |  |
| <i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle in cotto                                                                                                                                                                                                              | buono                   |  |
| <i>portone di ingresso</i> : realizzato in legno massello                                                                                                                                                                                                                      | al di sopra della media |  |
| Degli Impianti:                                                                                                                                                                                                                                                                |                         |  |
| <i>elettrico</i> :                                                                                                                                                                                                                                                             | buono                   |  |
| <i>fognatura</i> : sub irrigazione la reti di smaltimento è realizzata in sub irrigazione con recapito in fossa biologica                                                                                                                                                      | nella media             |  |
| Delle Strutture:                                                                                                                                                                                                                                                               |                         |  |
| <i>copertura</i> :                                                                                                                                                                                                                                                             | nella media             |  |
| <i>strutture verticali</i> : costruite in muratura                                                                                                                                                                                                                             | nella media             |  |

CONSISTENZA:



Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

| descrizione      | consistenza   |   | indice |   | commerciale   |
|------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| SOGGIORNO N° 1   | 37,40         | x | 100 %  | = | 37,40         |
| SOGGIORNO N 2    | 40,20         | x | 100 %  | = | 40,20         |
| PRANZO           | 28,16         | x | 100 %  | = | 28,16         |
| INGRESSO         | 18,34         | x | 100 %  | = | 18,34         |
| DISIMPEGNO       | 8,77          | x | 100 %  | = | 8,77          |
| CUCINA           | 15,53         | x | 100 %  | = | 15,53         |
| CAMERA           | 13,35         | x | 100 %  | = | 13,35         |
| W.C              | 4,45          | x | 100 %  | = | 4,45          |
| CAMERA           | 14,49         | x | 100 %  | = | 14,49         |
| BAGNO            | 7,69          | x | 100 %  | = | 7,69          |
| CAMERA           | 28,13         | x | 100 %  | = | 28,13         |
| DISIMPEGNO       | 9,32          | x | 100 %  | = | 9,32          |
| PORTICO          | 8,82          | x | 35 %   | = | 3,09          |
| LAVANDERIA       | 10,65         | x | 50 %   | = | 5,33          |
| FONDO            | 27,10         | x | 60 %   | = | 16,26         |
| FONDO            | 62,72         | x | 20 %   | = | 12,54         |
| GARAGE           | 21,05         | x | 50 %   | = | 10,53         |
| DISIMPEGNO       | 13,70         | x | 100 %  | = | 13,70         |
| BAGNO            | 6,05          | x | 100 %  | = | 6,05          |
| CAMERA           | 11,38         | x | 100 %  | = | 11,38         |
| CAMERA           | 10,77         | x | 100 %  | = | 10,77         |
| CAMERA           | 18,19         | x | 100 %  | = | 18,19         |
| QUARDAROBA       | 7,40          | x | 100 %  | = | 7,40          |
| BAGNO            | 7,80          | x | 100 %  | = | 7,80          |
| CENTRALE TERMICA | 7,10          | x | 15 %   | = | 1,07          |
| TERRAZZO         | 10,80         | x | 15 %   | = | 1,62          |
| <b>Totale:</b>   | <b>449,36</b> |   |        |   | <b>351,55</b> |





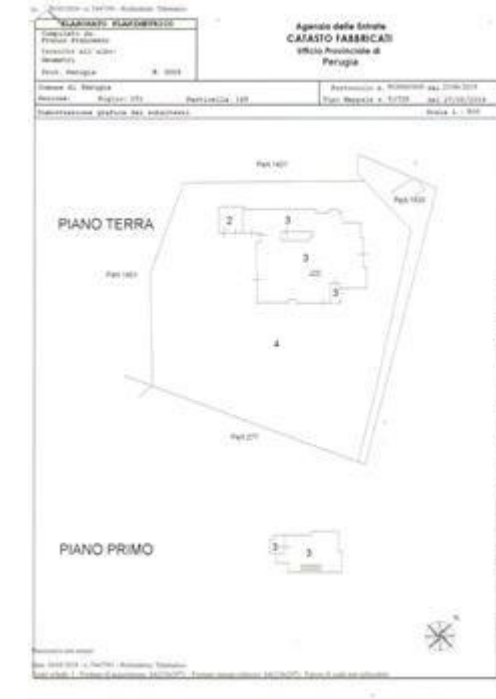
PLANIMETRI GARAGE FOGLIO N 151 PARTICELLA N 149 SUB 2



PLANIMETRIA CATASTO TERRENI (vAX) FOGLIO N 151 PART. 1431 E 149



PLANIMETRIA ABITAZIONE FOGLIO N° 151 PARTICELLA N 149 SUB 3



ELABORATO PLANIMETRICO



PLANIMETRIA PIANO TERRA



PLANIMETRIA PIANO PRIMO

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 351,55 x 775,00 = 272.451,25

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 272.451,25**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 272.451,25**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto si atterrà al criterio di stima sintetica - comparativa, utilizzando come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti. Inoltre sono stati analizzati i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore, sintetizzati nei valori riportati, sia presso la borsa immobiliare e accertati secondo la Camera di Commercio di Perugia ( Listino Immobiliare II° Trimestre 2024), che presso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate. Pertanto, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, verranno considerati tutti quei fattori che attualmente caratterizzano la destinazione, lo stato e la consistenza dell'edificio, la zona in cui esso ricade, la destinazione urbanistica. A tal proposito, per la zona in questione, considerata l'attuale destinazione civile, per fabbricati esistenti e funzionanti in normali condizioni di conservazione, tipologicamente classificati di tipo residenziale, sulla scorta anche degli importi riportati su alcuni atti di compravendita di unità limitrofe. Si desumono i seguenti valori per superficie netta caplestabile oscillanti tra euro 600.00/mq ad euro 800.00/mq per il listino prezzi della Camera di Commercio di Perugia II° trimestre 2024; € 1100,00/mq ad € 1550/mq per la banca dati delle quotazioni

immobiliari dell'agenzia delle entrate per il II° del 2023. Pertanto, per l'unità in esame, visto l'attuale stato di conservazione, considerate le caratteristiche intrinseche con particolare riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, considerate inoltre le caratteristiche estrinseche, quali la presenza di servizi pubblici collettivi, con particolare riguardo ai trasporti, nonché all'andamento attuale dei prezzi in generale e soprattutto delle condizioni del mercato. Verificato che l'edificio in questione non è provvisto di impianto di metano e neanche quello di GPL; la mancata posa in opera di battiscopa nelle stanze e di qualche coprifilo sulle aperture interne; la presenza di alcuni servizi igienici non funzionanti per mancata manutenzione. Esternamente si evidenzia la mancata pavimentazione del marciapiede e la notevole necessità del rimaneggiamento del manto di copertura dove si notano alcuni coppi rotti. Occorre anche tener presente che la parte retrostante l'abitazione è in aderenza alla collina; creando una zona meno luminosa del resto dell'immobile con necessaria sistemazione della copertura piana che sovrasta la zona dei fondi, della lavanderia e del garage. Nella valutazione, vista la compatibilità e la omogeneità oltre alla indivisibilità per aspetti tecnici della corte esterna all'edificio e il limitrofo bosco ceduo contiguo all'unità immobiliare ( f.151 part. 1431 mq 1835), gli stessi vengono valutati aumentando in proporzione il valore di mercato al mq del fabbricato. In base ai fattori sopra descritti e alle caratteristiche dell'immobile si ritiene che il valore più congruo, da adottare è pari **ad €775,00/mq per superficie netta interna calpestabile dell'immobile** escluse le murature perimetrali e le fontellature interne. Il valore sopra indicato nasce da una lunga e sofferta valutazione in quanto nella zona interessata, gli importi al mq, sono leggermente maggiori di quanto indicato; nel merito l'immobile da valutare non può raggiungere gli importi sopra riscontrati vista la situazione globale di manutenzione e non solo del bene interessato.

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare LISTINO IMMOBILIARE DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI PERUGIA II° TRIMESTRE 2024 E BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE SECONDO SEMESTRE 2023

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto 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 il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione       | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|-------------------|-------------|-----------------|---------------|----------------|
| A  | casa<br>signorile | 351,55      | 0,00            | 272.451,25    | 272.451,25     |
|    |                   |             |                 | 272.451,25 €  | 272.451,25 €   |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 2.000,00  
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 270.451,25

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00  
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00  
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00  
Riduzione per arrotondamento: €. 451,25  
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 270.000,00

data 26/09/2024

il tecnico incaricato  
Giovanni Frasconi

