# TRIBUNALE DI PERUGIA

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

## Esecuzione Immobiliare promossa da

## NEPRIX S.R.L. (per APORTI S.R.L.)
## contro

## XXXX

N. Gen. Rep. **82/2021**

**Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Giulia Maria Lignani**

# RAPPORTO DI STIMA
# DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

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

Firmato Da: RUTA ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3befd0aee8ba99d7

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Giulia Maria Lignani

Con provvedimento del 04/10/2021 il Giudice delle Esecuzioni, Dott.ssa Giulia Maria Lignani, nominava quale esperto per la stima degli immobili pignorati il sottoscritto Andrea Ruta, libero professionista iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale Civile di Perugia, con invito ad accettare l'incarico con le modalità telematiche. Entro il termine indicato trasmettevo atto di accettazione dell'incarico mediante apposito documento sottoscritto con firma digitale.

## OPERAZIONI PERITALI

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

In ottemperanza al quesito ricevuto dalla SVI ho effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 del c.p.c., 498 co. 2, 599 co. 2, la quale risultava completa con la presenza della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, rilasciata in data 12/07/2021 dal Dott. Marco Galletti, Notaio in Perugia.

Procedevo poi al reperimento dell'atto di provenienza del bene (**All. 1**) presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Perugia, e agli accessi presso l'ufficio provinciale del territorio di Perugia (servizi catastali e servizio di pubblicità immobiliare) e il Comune di Perugia per l'acquisizione della documentazione catastale e autorizzativa ritenuta necessaria.

### Note relative alle operazioni peritali svolte



Firmato Da: RUTA ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3befd0aee8ba99d7

Accertata la regolare completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 del c.p.c., ho disposto l'inizio delle operazioni peritali mediante sopralluogo per il giorno 06/12/2021 alle ore 16,00, dandone notizia alle parti a mezzo lettera raccomandata e pec. Nei termini fissati mi sono recato presso il compendio immobiliare colpito da pignoramento dove, in presenza del custode nominato, Istituto di Vendite Giudiziarie di Perugia, pur avendo identificato l'immobile, si prendeva atto di un errore nell'indicazione del civico; il sig. XXXX, su consiglio del proprio legale, ci invitava a non accedere all'immobile ed a rinviare a data successiva il sopralluogo, come da verbale (**All. 2**).

Di concerto con il custode nominato veniva fissata nuova data per il 04/01/2022 alle ore 16.00, dandone comunicazione alle parti a mezzo lettera raccomandata e pec. In data 03/01/2022 lo scrivente riceveva comunicazione via telefono da parte del legale del sig. XXXX, Avv. Di Milia Donato, relativa ad indisponibilità del sig. XXXX ad essere presente per motivi di salute, trasmettendo certificato medico. Di concerto con il custode veniva dunque fissata ulteriore data per il sopralluogo il giorno 19/01/2022 alle ore 16.00, dandone comunicazione alle parti a mezzo telefono e pec. Nei termini fissati mi sono recato presso il compendio immobiliare colpito da pignoramento dove, in presenza del custode nominato, Istituto di Vendite Giudiziarie di Perugia, ho eseguito rilievi metrici e fotografici dell'unità immobiliare, redigendo verbale di sopralluogo (**All. 3**); valutando attentamente gli elementi raccolti procedevo quindi alla chiusura delle operazioni peritali con la stesura del presente rapporto di stima e relazione.

**Divisione in lotti dei beni pignorati**

In esito di un attento studio degli atti di Causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali con riguardo ai rilievi



Firmato Da: RUTA ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3befd0aee8ba99d7

tecnici e alle verifiche urbanistiche-catastali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dalla S.V.I., lo scrivente ritiene si possa procedere alla vendita in unico lotto riassumendo di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.

**LOTTO UNICO**
**Beni in Comune di Perugia (PG),**
**Strada del Piano n. 6/F**

### 1.1 Ubicazione

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da n. 1 unità immobiliare che compone il lotto come di seguito:

- Lotto unico: porzione di fabbricato di maggior consistenza adibito a locale commerciale, ad ingresso indipendente, sviluppato su unico livello (piano terra), ubicato in Comune di Perugia, Strada del Piano n. 6/F.

### 1.2 Identificazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia, in Ditta XXXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (**All. 4**):

| Fg. | Part.lla | Sub. | Cat. | Classe | Cons. | Rendita |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 289 | 336 | 14 | C/1 | 3 | 65 $m^2$ | € 594,18 |



Firmato Da: RUTA ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3befd0aee8ba99d7

### 1.3 Coerenze

L'unità immobiliare confina a SUD con altra proprietà, in aderenza, ad OVEST con la strada pubblica di accesso (Strada del Piano), a NORD con altra particella e ad OVEST con la corte comune a tutti i subalterni (**All. 5, 6** e **7**). Si accede all'unità direttamente da Strada del Piano (o Strada vicinale del Piano).

## 2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

### 2.1 Estremi dell'atto di pignoramento

L'atto di pignoramento, di cui alla presente procedura esecutiva, è stato trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Perugia in data 20/05/2021 ai num. 9859 (reg. part.) e 13358 (reg. gen.), a favore di APORTI SRL e per essa la sua mandataria NEPRIX SRL, con sede legale a Milano ed elettivamente domiciliata in Perugia, Via Baglioni n. 24 presso lo studio dell'Avv. Luca Patalini, ed a carico del signor XXXX, per i diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 sul bene siti in Comune di Perugia distinto al catasto fabbricati come segue:

| Fg. | Part.lla | Sub. | Cat. | Classe | Consistenza | Rendita |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 289 | 336 | 14 | C/1 | | 65 $m^2$ | |

### 2.2 Conformità dei dati catastali con il pignoramento

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento.



Firmato Da: RUTA ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3befd0aee8ba99d7

## 2.3 Descrizione del contesto di zona

Il compendio immobiliare è costituito da unico lotto, avente le caratteristiche di seguito descritte:

| | |
|---|---|
| *Caratteristiche zona:* | piccolo quartiere residenziale periferico a bassa densità abitativa, poco distante da Ponte San Giovanni (frazione di Perugia), a ridosso di zona industriale. |
| *Servizi della zona:* | La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria. |
| *Caratteristiche zone limitrofe:* | prevalentemente industriale, priva di servizi; il centro abitato di Ponte San Giovanni dista circa 3 km, il centro storico di Perugia dista circa 7 km. |
| *Collegamenti pubblici* | Ferrovia (2 km), aeroporto (km 8), autobus (m 50). |

## 2.4 Descrizione immobiliare analitica

L'unità immobiliare è costituita da locale commerciale, ad ingresso indipendente, posta al piano terra di edificio di maggior consistenza. L'edificio si eleva su tre piani sopra terra (piano terra, piano primo e piano secondo), ha struttura portante in c.a., solai di tipo misto laterizio e c.a., tamponature laterali in laterizio. Il tetto è a quattro falde con copertura in tegole di laterizio. La costruzione dell'edificio è stata iniziata prima del 1° Settembre 1967. Nonostante l'epoca di costruzione non recente, l'edificio si trova in buone condizioni generali di conservazione, esternamente è intonacato e tinteggiato. L'unità immobiliare in oggetto è a destinazione commerciale/artigianale, ha ingresso indipendente, internamente è



Firmato Da: RUTA ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3befd0aee8ba99d7

suddivisa in: ingresso, locale principale, retro-locale, bagno ed antibagno. Esso si presenta in buone condizioni di conservazione, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, la pavimentazione è in ceramica, gli infissi sono costituiti da finestre in alluminio, privi di infissi esterni (avvolgibili o persiane); le aperture principali sono dotate di inferriate anti intrusione. L'impianto di riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono autonomi, con la presenza di caldaia interna alimentata a metano. Sono inoltre presenti termoconvettori elettrici. Gli impianti elettrico, termico ed idrico non sono provvisti di certificato di conformità alle normative vigenti.

Pur facendo parte di un edificio di maggior consistenza l'unità immobiliare ha ingresso indipendente; sono compresi i diritti pro-quota sulle parti comuni del fabbricato (foglio 289, particelle 336 sub 8 e sub 9). La **superficie commerciale** dell'immobile è pari a circa **80 mq**.

Per una migliore comprensione dell' immobile descritto, si vedano la planimetria catastale e la documentazione fotografica (**All. 8** e **9**).

### 2.5 Misurazioni delle consistenze

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

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

Nel caso in esame utilizziamo i seguenti concetti:

*Fabbricati - Superficie commerciale (superficie convenzionale vendibile)*



Firmato Da: RUTA ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3befd0aee8ba99d7

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

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

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

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

L'insieme delle superfici lorde e ponderate sono riassunte nella seguente tabella.

**Lotto unico** – Strada del Piano n. 6/F, Perugia

| destinazione | Sup. misurata | Superficie mq | Parametro | Superficie parametrata mq |
|---|---|---|---|---|
| commerciale | Esterna lorda | **80** | 1 | **80** |
| | | | **Totale superficie commerciale** | **80** |

## 3 RIEPILOGO CRONOLOGICO DELLA PROVENIENZA DEL BENE PIGNORATO

**Attuale proprietario:**

**XXXX** per la **quota di 1/1**, bene personale per aver acquistato il bene con atto di compravendita del 30/05/2005, rep. n. 316594/36414, trascritto in data 15/06/2005 ai nn. 12019 R.P. e 20412 R.G.



Firmato Da: RUTA ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3befd0aee8ba99d7

**Precedenti proprietari:**

Sportoletti Silvano.

## 4 STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile era occupato dal proprietario XXXX, che svolge attività artigianale.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

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

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

*5.2.1. Iscrizioni:*

**Iscrizione n. 20413/4686 del 15/06/2005,** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento, a rogito Notaio Biavati Paolo sede Perugia, rep. 316595/36415 del 31/05/2005, a favore della Banca dell'Umbria 1462 S.p.a. sede Perugia, capitale di euro 48.000,00 – durata anni cinque – ipoteca di euro 96.000,00;



Firmato Da: RUTA ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3befd0aee8ba99d7

*5.2.2. Pignoramenti:*

**Trascrizione n. 9785/7445 del 11/05/2015** – atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili, Pubblico Ufficiale Giudiziario sede Perugia, rep. n. 2684 del 30/04/2015, a favore di Unicredit S.p.a. sede Roma.

**Trascrizione n. 13358/9859 del 20/05/2021** – atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili, Pubblico Ufficiale Giudiziario sede Perugia, rep. n. 1411 del 06/05/2021, a favore di Aporti S.r.l. sede Milano.

*5.2.3. Altre trascrizioni:* in data 13/01/2022 è stata effettuata una ispezione ipotecaria presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio provinciale del Territorio di Perugia, relativa all'unità immobiliare oggetto della presente procedura, da cui non risultano altre trascrizioni e iscrizioni attive, oltre quelle già descritte.

*5.2.4 Altre limitazioni d'uso:*

## 6 Vincoli di natura condominiale

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura fa parte di un edificio di maggior consistenza, costituito da più unità immobiliari, ma presenta ingresso indipendente dall'esterno dell'edificio e non è stata istituita una amministrazione



Firmato Da: RUTA ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3befd0aee8ba99d7

condominiale, quindi non sussistono vincoli di natura condominiale.

Non sono state segnalate cause in corso.

## 7 Vincoli di natura demaniale e uso civico

### 7.1 Vincoli demaniali

Non ci sono vincoli demaniali.

### 7.2 Usi civici

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

## 8 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

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

L'area dove sorge l'edificio, di cui è parte l'immobile pignorato, secondo il PRG vigente – parte operativa - fa parte delle *zone prevalentemente residenziali di completamento* (B4) ed è disciplinata dall'art. 118 del TUNA (Testo Unico delle Norme di Attuazione).

### 8.2 Conformità urbanistico edilizia

L'edificio è stato costruito in data antecedente il 1° Settembre 1967.

Per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata richiesta successivamente **concessione in sanatoria** al Comune di Perugia in data



Firmato Da: RUTA ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3befd0aee8ba99d7

**02/10/1986**, prot. n. **11181**.

Nonostante la richiesta di accesso agli atti avanzata dallo scrivente presso il Comune di Perugia, non è stato tuttavia possibile prendere visione ed eventualmente estrarre copia della suddetta documentazione, in quanto l'amministrazione comunale non ha dato risposta.

# 9 STIMA IMMOBILIARE DEL LOTTO

## 9.1 Criteri di Stima

**Metodologia estimativa - criterio estimativo seguito**

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

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, ricercato su base comparativa, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.

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



Firmato Da: RUTA ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3befd0aee8ba99d7

interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

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

Il metodo di stima adottato è quello pluriparametrico per punti di merito, postulando la natura del prezzo immobiliare quale funzione di una serie di caratteristiche definite (intrinseche, estrinseche, tecnologiche e produttive) che agisce tramite l'esplicitazione del contributo delle singole caratteristiche nella formazione del valore, basandomi su aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in relazione alle caratteristiche del bene oggetto di stima; tale metodo non presenta il limite che solitamente caratterizza i procedimenti pluriparametrici, cioè l'assenza di vincoli circa il numero degli elementi che devono costituire il campione di raffronto.

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

Successivamente ho proceduto alla rilevazione delle caratteristiche dell'immobile suddividendole in:

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



Firmato Da: RUTA ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3befd0aee8ba99d7

Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato, sia nelle zone in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche similari a quelli in oggetto.

Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il metro quadrato di superficie commerciale come sopra determinata.

## 9.2 Fonti di informazione

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia;

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato;

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Perugia;

Borsa Immobiliare dell'Umbria;

Aestima (Associazione Nazionale Valutatori Immobiliari).

## 9.3 Esame Comparazioni di mercato

Da un’attenta analisi del mercato immobiliare in Comune di Perugia, per la zona considerata (periferica, residenziale a bassa densità) e per la stessa tipologia di immobile (unità immobiliare a destinazione artigianale/commerciale) con simili caratteristiche sia intrinseche (superficie, anno di costruzione, stato conservativo) che estrinseche (distanza dal centro storico, vicinanza ai servizi, ecc.), sono emersi prezzi variabili da 500,00 ad 800,00 €/mq.



Firmato Da: RUTA ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3befd0aee8ba99d7

### 9.4 Stima e determinazione del prezzo a base d'asta

Lo scrivente, tenuto conto anche della assenza di garanzie per eventuali vizi occulti, ha ritenuto opportuno valutare il bene immobile ad un prezzo pari a

**540,00** €/mq

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

€ **540,00** x mq **80** = **€ 43.200,00**

Che si arrotonda ad **€ 43.000,00** per definire il **prezzo a base d'asta** proposto.

## 10 Allegati

1. **Atto di vendita**
2. **Verbale di sopralluogo in data 06/12/2021**
3. **Verbale di sopralluogo in data 19/01/2022**
4. **Visura storica catasto fabbricati**
5. **Estratto di mappa F 289 p. 336**
6. **Elaborato planimetrico/dimostrazione grafica dei subalterni**
7. **Elenco subalterni**
8. **Planimetria catastale scala 1:100**
9. **Documentazione fotografica**



Firmato Da: RUTA ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3befd0aee8ba99d7