

Dott. Arch. Monica Salvatelli

Via Settembrini n. 15 – 06073 CORCIANO (PG)

Tel 075 9660684 Cell. 333 2051146

E-MAIL: monica_salvatelli@libero.it

PEC: monica.salvatelli@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

PROCEDURA ESECUTIVA n. 275/2024 R.G. Es. Imm.

Promossa da:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

GIUDICE:

DOTT.SSA FIORONI SARA

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI PERUGIA

ESPERTO:

ARCH. SALVATELLI MONICA

ASTE
GIUDIZIARIE®
RAPPORTO DI VALUTAZIONE

REDATTA SECONDO GLI

INTERNATIONAL VALUATION STANDARD



promossa da

DIRITTO: Piena proprietà pari ad 1/1**PAG. 4****INDIVIDUAZIONE DEI BENI E UBICAZIONE:**

LOTTO 1: Appartamento di civile abitazione sito a Gualdo Tadino (PG) in
in Via V Luglio n. 19 al piano terra di un fabbricato di maggiore
consistenza con corte e ingresso esclusivo da parcheggio comune.

PAG. 4**N. LOTTI:** 1**PAG. 7-8****DATI CATASTALI:** LOTTO 1: COMUNE DI GUALDO TADINO
N.C.E.U.**PAG. 4**

FG.	PART. ILLA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CAT.	RENDITA
65	137 sub 28 graff. 135 sub 9	A/2	3	5,5 vani	87 mq	440,28 €

DIFFERENZE RISPETTO AL PIGNORAMENTO: NESSUNA**OCCUPAZIONE E TITOLO:**

LOTTO 1: LIBERO CON UTENZE DISATTIVATE

PAG. 5-6**IRREGOLARITA' URBANISTICHE:** NON PRESENTI**PAG. 7-8****AGIBILITA':** NON PRESENTE**PAG. 8****IRREGOLARITA' CATASTALI:** PRESENTI**PAG. 8****EPOCA DI COSTRUZIONE:** ante '67 successivamente ristrutturato**PAG. 7-8****DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI PIGNORATI****PAG. 9-10****CRITERIO DI STIMA:** MARKET COMPARISON APPROCH**PAG. 11-18****VALORE DI MERCATO / PREZZO A BASE D'ASTA**

LOTTO 1: € 55.916,08 / € 40.000,00

PAG. 18-19

Giudice: Dott.ssa Sara Fioroni

Perito: Arch. Monica Salvatelli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Io sottoscritta **Dott. Arch. Salvatelli Monica** domiciliata a Corciano in Via Settembrini n. 15, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Perugia al n. 1369 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Perugia al n. 2787, **valutatore immobiliare certificato CEPAS al n. B01-549**, in data 18/12/2024 venivo nominata "esperto valutatore" nella procedura esecutiva N. 275/2024 dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Fioroni Sara (**ALLEGATO 1**) e in data 22/12/2024 accettavo l'incarico e prestavo il giuramento di rito in modalità telematica.

Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Fioroni Sara conferiva alla sottoscritta il mandato che si articola nei quesiti riportati nell'**ALLEGATO 1** e disponeva che l'esperto inviasse copia della relazione ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore e provvedesse al deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per il giorno **28/10/2025 ore 12.30**, disponeva inoltre che il perito intervenisse all'udienza fissata per rendere i necessari chiarimenti, come espressamente previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c., nel caso di invio di note di osservazioni da parte dei creditori o del debitore.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Io sottoscritta in adempimento all'incarico ricevuto, esaminavo in primis il fascicolo telematico, verificavo la completezza dei documenti relativi all'Esecuzione Immobiliare in oggetto e procedevo quindi a contattare il custode (Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia) con il quale concordavo di eseguire il primo accesso e iniziare le operazioni peritali il giorno **martedì 11 febbraio 2025 alle ore 9.30** presso i beni pignorati siti a Gualdo Tadino in Via V Luglio, ne davo comunicazione al creditore procedente e all'Istituto Vendite Giudiziarie a mezzo PEC e alla debitrice a mezzo Raccomandata R/R (**ALLEGATO 2**). Venivo successivamente contattata dalla debitrice che mi chiedeva di spostare la data del sopralluogo alla settimana successiva, concordavamo di iniziare le operazioni peritali il giorno **giovedì 20 febbraio 2025 alle**

Giudice: Dott.ssa Sara Fioroni

Perito: Arch. Monica Salvatelli

ore 9.30. Ne davo comunicazione al creditore procedente e all'Istituto Vendite Giudiziarie a mezzo PEC.

In data **20 febbraio 2025** unitamente all'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie e alla presenza della debitrice [REDACTED] accedevo ai beni pignorati e procedevo ad un rilievo grafico e fotografico degli stessi.

Le operazioni peritali hanno inoltre avuto il seguente calendario:

1) in data **18/01/2025, 21/01/2025, 27/02/2025 e 23/0/2025** effettuavo ricerche e visure di natura catastale presso l'**Agenzia del Territorio di Perugia** ed ispezioni di natura ipotecaria presso il **Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia** in modalità telematica;

2) in data **01/02/2025 Prot. 3375** presentavo istanza di accesso agli atti all'**Ufficio Urbanistica del Comune di Gualdo Tadino** per la ricerca dei precedenti edilizi degli immobili pignorati;

3) in data **17/02/2025 Prot. 5114** l'**Ufficio Urbanistica del Comune di Gualdo Tadino** mi trasmetteva copia dei precedenti edilizi dei beni pignorati

4) in data **03/04/2025** presentavo richiesta di copia dell'atto di compravendita dei beni pignorati all'**Archivio Notarile di Perugia**, in pari data ritiravo copia autentica dell'atto di compravendita;

Svolti tutti gli accertamenti tecnici ed amministrativi necessari la sottoscritta ritiene di poter riassumere il proprio operato con il seguente:

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

redatto secondo i criteri stabiliti dagli **I.V.S. (International Valuation Standard)**

al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di pignoramento e nel quale espone tutti gli elementi di consistenza e di fatto richiesti dal

G. Es. e che si articola nei punti contenuti nel quesito stabilito dalla S.V.I.,

Giudice: Dott.ssa Sara Fioroni

Perito: Arch. Monica Salvatelli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1) INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Il pignoramento immobiliare eseguito a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con atto giudiziario del 21/10/2024 Rep. 3205

trascritto il 28/11/2024 Registro Particolare 25468 Registro Generale 33920 riguarda i

diritti di piena proprietà pari ad 1/1 spettanti a [REDACTED] (C.F.

[REDACTED] su:

APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE SITO A GUALDO TADINO (PG) IN VIA V LUGLIO

N. 19 AL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO DI MAGGIORE CONSISTENZA CON INGRESSO

ESCLUSIVO DA PARCHEGGIO COMUNE, IL TUTTO È CENSITO AL N.C.E.U. DELLO STESSO

COMUNE COME DI SEGUITO DESCRITTO:

FG.	PART.LLA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CAT.	RENDITA
65	137 sub 28 graff. 135 sub 9	A/2	3	5,5 vani	87 mq	440,28 €

Spetta inoltre all'unità immobiliare il diritto di passaggio sulla corte comune dalla quale si accede all'ingresso esclusivo dell'abitazione.

2) SOMMARIA ELENCAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

IL COMPENDIO PIGNORATO, COSTITUITO DA UN APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE

SITO AL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO DI MAGGIORE CONSISTENZA, è situato a

Gualdo Tadino (PG) in Via V Luglio n. 19 (Coordinate Geografiche 43.232371,

12.789262) ai margini del centro storico ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Gualdo

Tadino al Foglio 65 Particella 137 sub 28 graff. 135 sub 9.

Il fabbricato è situato lungo il lato monte di Via V Luglio, si accede da una corte comune

adibita a parcheggio, rispetto alla strada che scende di livello verso sud, l'unità

immobiliare si trova al secondo piano ed è articolata su un unico livello con ingresso

autonomo e corte esclusiva.

Confini: Il fabbricato confina ad est con Via V Luglio, a nord con la corte di accesso, ad

ovest con [REDACTED] e a sud con [REDACTED].

Giudice: Dott.ssa Sara Fioroni

Perito: Arch. Monica Salvatelli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Caratteristiche di zona: l'immobile è situato ai margini del centro storico di Gualdo Tadino in una zona con scarsa presenza di servizi pubblici e di scarso interesse commerciale, molti immobili della zona sono all'asta e questo unito alla profonda crisi economica della città ha determinato un consistente abbassamento delle quotazioni immobiliari, tanto che le compravendite avvengono a prezzi inferiori al valore catastale.

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto Internazionale dell'Umbria a circa 40 km, stazione ferroviaria e degli autobus a circa 2 km.

Tutti i beni pignorati sopra descritti sono identificabili nell'estratto di mappa e nelle planimetrie catastali (ALLEGATO 4), nella documentazione fotografica (ALLEGATO 5) e nel rilievo planimetrico quotato con punti di presa fotografici (ALLEGATO 6).

3) VERIFICA TITOLI DI PROPRIETA', EVENTUALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' O ALTRI DIRITTI PARZIALI

IL COMPENDIO PIGNORATO, COSTITUITO DA UN APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE

SITO AL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO DI MAGGIORE CONSISTENZA CON INGRESSO

ESCLUSIVO DA PARCHEGGIO COMUNE è situato a Gualdo Tadino (PG) in Via V Luglio n.

19 (Coordinate Geografiche 43.232371, 12.789262) ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Gualdo Tadino (PG) al Foglio 65 Particella 137 sub 28 graff. 135 sub 9 risulta di proprietà della [REDACTED] (C.F. [REDACTED] nata [REDACTED]

[REDACTED] in forza di atto di acquisto a rogito Notaio Fabi Antonio del 02/02/2006 Rep. 59695/15942 registrato e trascritto a Perugia il 17/02/200 Registro Particolare 3223 Registro Generale 5791 (**ALLEGATO 8**).

4) STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEI BENI

L'APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE al momento del sopralluogo risultava libero da cose e persone con le utenze disattivate e privo delle porte interne e di alcuni componenti impiantisti.

Giudice: Dott.ssa Sara Fioroni

Perito: Arch. Monica Salvatelli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5) FORMALITA', VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI DA CANCELLARE E NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

La sottoscritta ha eseguito le ispezioni presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23/04/2025 in base ai dati catastali degli immobili pignorati, pertanto è stato accertato che a tutto il giorno **23/04/2025** risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni (**ALLEGATO 7**):

Foglio 65 P.IIIa 137 sub 28 graff. 135 sub 9

Iscrizioni al 23/04/2025

- R.P. 4133 R.G. 17967 del 26/05/2006– Rep. 61669 del 23/05/2006 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;
- R.P. 3520 R.G. 16171 del 12/06/2009– Rep. 72879/23241 del 11/06/2009 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato;
- R.P. 3631 R.G. 16694 del 18/06/2009– Rep. 61405 del 15/06/2009 ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 02/73 e D.Lgs 46/99;
Annotazione n. 969 del 16/02/2023 cancellazione totale;
- R.P. 84 R.G. 1060 del 10/01/2024 – Rep. 4428/8024 del 09/01/2024 ipoteca conc.
Amministrativa/riscossione da ruolo;

Trascrizioni al 23/04/2025

- R.P. 15577 R.G. 20577 del 19/09/2012– Rep. 4025/2012 del 27/08/2012 atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili;
- Annotazione n. 2577 del 08/07/2019 cancellazione totale;
- R.P. 25468 R.G. 33920 del 28/11/2024 – Rep. 3205 del 21/10/2024 atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili;

Tutte le formalità pregiudizievoli sopra riportate verranno cancellate con il decreto di trasferimento.

6) EVENTUALI SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE, STRAORDINARIE E CONDOMINIALI

I beni pignorati non fanno parte di un condominio e pertanto non ci sono spese condominiali per l'unità immobiliare in questione.

Giudice: Dott.ssa Sara Fioroni

Perito: Arch. Monica Salvatelli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7) PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Dai pubblici registri immobiliari e dalla certificazione notarile risultano i seguenti precedenti passaggi di proprietà degli immobili pignorati:

La Sig.ra [REDACTED] C.F. [REDACTED] ha assunto la piena proprietà in ragione di 1/1 dei beni pignorati siti a Gualdo Tadino (PG) in Via V Luglio censiti al N.C.E.U. al Foglio 65 Particella 137 sub 28 graff. 135 sub 9 in forza di atto di compravendita dalla Sig.ra [REDACTED] rogito Notaio Fabi Antonio del 02/02/2006 Rep. 59695/15942 trascritto a Perugia il 17/02/2006 Registro Generale 5791 Registro Particolare 3223 (**ALLEGATO 8**).

La Sig.ra [REDACTED] ne aveva assunto i diritti di usufrutto pari a 1/1 da [REDACTED] e i diritti di 1/2 di nuda proprietà da [REDACTED] in virtù dell'atto pubblico di cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito Notaio Fabi Antonio del 14/10/2002 Rep. 36594 trascritto a Perugia il 25/10/2002 Registro Generale 26882 Registro Particolare 18149.

La Sig.ra [REDACTED] aveva assunto i diritti di 1/2 di nuda proprietà da [REDACTED] in virtù dell'atto di donazione a rogito Notaio Caselli Antonio del 02/12/1989 Rep. 23291/3983 trascritto a Perugia il 15/12/1989 Registro Generale 25096 Registro Particolare 16658.

L'atto di provenienza dei beni pignorati è riportato all'**ALLEGATO 8**.

8) REGOLARITA' URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI

Il Comune di Gualdo Tadino con nota PEC Prot. 3375 del 03/02/2025 ha trasmesso i precedenti edilizi del fabbricato cui l'immobile pignorato appartiene.

Dall'esame del catasto di impianto e da mappe storiche, l'immobile risulta essere stato costruito in epoca remota, successivamente è stato oggetto dei seguenti interventi edilizi:

- **Concessione Edilizia n. 62 del 15/03/1990** rilasciata a [REDACTED] per riparazione di un fabbricato ad uso artigianale in Via V Luglio danneggiato dal sisma del 29/04/1984;

Giudice: Dott.ssa Sara Fioroni

Perito: Arch. Monica Salvatelli

- **Concessione Edilizia a sanatoria da condono n. 171 del 21/07/1994** rilasciata alla Sig.ra [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso, manutenzione straordinaria, opere interne e modifica alle aperture esterne;

- **Concessione Edilizia n. 82 del 13/04/1996** rilasciata a [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso da magazzino a studio fisioterapico di porzione del fabbricato sito in Via V Luglio n. 19;

- **Permesso di Costruire n. 4 del 09/01/2006** rilasciato alla Sig. [REDACTED] per ristrutturazione interna con cambio di destinazione d'uso da studio-uffici ad alloggi per civile abitazione su fabbricato sito in Via V Luglio;

- **Dichiarazione di Inizio Attività Prot. 32835 del 16/10/2006** presentata da [REDACTED] per rifacimento di intonaco esterno;

Per quanto riguarda la conformità edilizia, Rispetto ai titoli abilitativi sopra riportati risultano piccole modifiche alla sistemazione esterna con realizzazione dell'ingresso autonomo e modifiche alla distribuzione interna.

Al riguardo al momento dell'esecuzione dei lavori le opere interne erano libere e le sistemazioni esterne rientrano oggi tra le opere eseguibili senza titolo abilitativo in quanto riconducibili ad opere pertinenziali.

Per quanto riguarda la conformità catastale, rispetto alle planimetrie catastali risulta la presenza dell'angolo cottura ed il portone sullo spazio comune come negli elaborati di progetto del PdC n. 4/2006, tali difformità anche se non hanno comportato modifica alla superficie degli immobili pignorati o alla rendita necessitano di regolarizzazione mediante Denuncia di Variazione Catastale.

Copia dei precedenti edilizi è riportata all'**ALLEGATO 9**.

L'unità immobiliare pignorata è priva del certificato di agibilità.

9) FORMAZIONE DEI LOTTI

Dopo aver esaminato la consistenza e le caratteristiche dei beni colpiti dal pignoramento, la sottoscritta CTU ritiene opportuno proporre la vendita in un unico lotto e precisamente:

Giudice: Dott.ssa Sara Fioroni

Perito: Arch. Monica Salvatelli

LOTTO n. 1: Comune di Gualdo Tadino (PG) – Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 spettanti a [REDACTED] su APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE SITO A GUALDO TADINO (PG) IN VIA V LUGLIO N. 19 AL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO DI MAGGIORE CONSISTENZA CON INGRESSO ESCLUSIVO DA PARCHEGGIO COMUNE, il tutto risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Gualdo Tadino al Foglio 65 Particella 137 sub 28 graff. 135 sub 9

10) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

LOTTO N. 1: Il compendio in vendita è sito a Gualdo Tadino (PG) in Via V Luglio n. 19 (Coordinate Geografiche 43.232371, 12.789262) ai margini del centro storico in zona Rocca Flea ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Gualdo Tadino al Foglio 65 Particella 137 sub 28 graff. 135 sub 9.

Il fabbricato è situato a monte di Via V Luglio, dalla via si accede ad una corte adibita a parcheggio all'interno della quale si trova l'accesso esclusivo all'abitazione.

L'UNITÀ IMMOBILIARE si trova al piano terra rispetto al parcheggio da cui si accede all'abitazione mentre risulta al secondo piano rispetto a Via V Luglio che scende di quota verso sud.

L'unità immobiliare in vendita è articolata su un unico livello con ingresso autonomo e corte esclusiva che risulta in parte pavimentata ed in parte lasciata a giardino. L'appartamento si articola in zona giorno con angolo cottura, due bagni, camera matrimoniale e cameretta/studio. I pavimenti sono in gres porcellanato e i bagni presentano pavimenti e rivestimenti in ceramica di buona qualità. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, le persiane sono in alluminio, il portone è blindato.

L'appartamento è privo delle porte interne e di alcune componenti impiantistiche, come la caldaia, i termosifoni, il quadro elettrico e gli interruttori.

La zona è servita da gas metano di rete. Al momento del sopralluogo tutte le utenze erano disattivate.

Giudice: Dott.ssa Sara Fioroni

Perito: Arch. Monica Salvatelli

L'atto di compravendita riporta il diritto di passaggio sulla corte comune adibita a parcheggio.

Il tutto è meglio identificabile nell'estratto di mappa, nelle planimetrie catastali (ALLEGATO 4), nella planimetria quotata con punti di presa fotografici (ALLEGATO 5) e nella documentazione fotografica (ALLEGATO 6).

Di seguito si riportano le superfici nette dei locali con i relativi coefficienti di ponderazione per la determinazione della superficie commerciale (Superficie Esterna Lorda); le superficie sono espresse in mq e sono state rilevate a seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo.

COMUNE DI GUALDO TADINO Foglio 65 P.la 137 sub 28 graff. 135 sub 9

PIANO	AMBIENTE	SUP. NETTA	MANUTEN.
PIANO TERRA	SOGGIORNO/PRANZO	28,41	BUONA
PIANO TERRA	DISIMPEGNO	5,22	BUONA
PIANO TERRA	WC	3,40	BUONA
PIANO TERRA	BAGNO	7,03	BUONA
PIANO TERRA	CAMERA	8,70	BUONA
PIANO TERRA	CAMERA	15,52	BUONA
SUB TOTALE		68,28	
SUPERFICIE ESTERNA LORDA		82,08	

PIANO	AMBIENTE	SUP. NETTA	MANUTEN.
PIANO TERRA	CORTE ESCL. PAVIMENTATA	25,00	BUONA
PIANO TERRA	GIARDINO PRIVATO	65,00	BUONA
SUB TOTALE		90,00	
SUPERFICIE ESTERNA		90,00	

Il tutto è meglio identificabile nell'estratto di mappa, nelle planimetrie catastali (ALLEGATO 4), nella documentazione fotografica (ALLEGATO 5) e nella planimetria quotata con punti di presa fotografici (ALLEGATO 6).

11) SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE

I beni pignorati non fanno parte di un condominio e pertanto non ci sono spese condominiali per l'unità immobiliare in questione.

12) CRITERI DI STIMA E VALORE DEI BENI PIGNORATI

Criteri di stima

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso di rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente **RAPPORTO DI VALUTAZIONE** è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato secondo gli standard internazionali** (IVS 2007 - IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Secondo le Linee Guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione OS/2011 R.1.2) il **valore di mercato** viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della

Giudice: Dott.ssa Sara Fioroni

Perito: Arch. Monica Salvatelli

quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Il valore di **vendita forzata secondo gli standard internazionali** (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato".

Il **valore di vendita forzata secondo le Linee guida ABI** per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione OS/2011 - Appendice A.1.5.I) viene così definito: *"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."*

Metodo M.C.A. (Market Comparison Approach)

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato dei beni pignorati è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato **M.C.A. (Market Comparison Approach)** che fa parte delle stime pluri-parametriche in base agli I.V.S. (International Valuation Standard).

Il procedimento per M.C.A. si fonda sul principio elementare che il prezzo del bene da stimare sarà fissato dal mercato degli immobili nello stesso modo con cui il mercato medesimo ha fissato il valore degli immobili di cui si conosce il prezzo. Per la legge di Jevons, se due immobili presentano le stesse caratteristiche di formazione del valore sia dal punto di vista qualitativo che quantitativo il prezzo fissato dal mercato sarà il medesimo.



Il metodo M.C.A. utilizzato consente di trovare il valore che si ricerca mettendo a confronto il bene che è oggetto di stima ad altri beni che verranno chiamati "COMPARABILI", simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e appartenenti allo stesso segmento di mercato, che sono stati oggetto di recenti compravendite di cui si conosce il prezzo attraverso l'acquisizione di atto di compravendita con allegate planimetrie. È un metodo logico che mette a comparazione le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili che sono presi a confronto. Viene utilizzato come base del confronto tra i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo del valore della caratteristica presa in considerazione.

Valore di mercato attribuito

Si ritiene che la destinazione attuale dei beni pignorati, considerata la localizzazione e la tipologia degli stessi sia la più naturale economicamente e la più ordinaria.

*Per poter utilizzare il metodo M.C.A. sono stati ricercati e reperiti beni simili che chiamerò **COMPARABILI**, identificati per tipologia edilizia e costruttiva dei quali conosciamo il prezzo di mercato, comparabili che verranno messi a confronto con il bene oggetto di stima chiamato **SUBJECT (Lotto di vendita)**.*

Tali comparabili sono stati verificati, valutati e ritenuti affidabili: in particolare ho utilizzato **TRE COMPARABILI situati nello stesso quartiere in cui si trova il bene pignorato ed in particolare nello stesso foglio catastale, compravenduti nell'ultimo anno.**

Specifico di seguito i termini che verranno utilizzati:

- con "prezzo marginale" viene indicato il "prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a seconda del caso proposto con una formula matematica appropriata";
- Con "superficie esterna lorda SEL" viene indicata "l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,5 dal pavimento"; la SEL è data dalla somma della superficie utile netta interna calpestabile (100%), dalla

superficie occupata dalle pareti divisorie interne e perimetrali esterne (100%) fino ad un massimo di 30 cm e dalle superfici delle pareti perimetrali confinanti (50%), viene anche definita **Superficie Convenzionale Vendibile** secondo la Norma ex UNI 10750:2005;

- Con “**rapporto mercantile**” viene indicato “il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale, viene anche chiamato coefficiente di ponderazione;

Il concetto base dell’MCA è quello di effettuare degli aggiustamenti sistematici al fine di eliminare le differenze tra i comparabili ed il bene oggetto di stima, in pratica se il bene comparabile ha una superficie maggiore a quello oggetto di stima gli andrò a sottrarre un valore pari alla differenza tra la superficie del bene oggetto di stima e il comparabile, analogo ragionamento si effettuerà per le superfici secondarie e per tutte le altre caratteristiche prese in esame. Il risultato finale sarà quello di avere due o più valori del subject (bene oggetto di stima) e non più dei comparabili, la media dei valori così trovati costituirà il valore che andrò ad attribuire al Lotto dopo aver verificato che la discordanza tra i valori trovati non sia superiore al 10%.

Come stabilito dagli IVS per la determinazione del valore di mercato del mio SUBJECT (LOTTO DI VENDITA) applicando il Market Comparison Approach ho preso in esame le seguenti **caratteristiche quantitative e qualitative**: prezzo totale, data di vendita, superficie principale, superfici secondarie (terrazzi, garage, cantina etc.), numero di servizi igienici, livello di piano, stato di manutenzione, tipologia edilizia ed epoca di costruzione.

LOTTO n. 1:
VALUTAZIONE IMMOBILIARE

REDATA APPLICANDO IL

MARKET COMPARISON APPROCH (IVS)

Esamino di seguito le varie caratteristiche del lotto in vendita (subject) e dei beni comparabili con cui raffrontarlo. Preciso che il mercato immobiliare di Gualdo Tadino è in forte crisi tanto che i prezzi di mercato degli immobili sono inferiori ai valori catastali.

Per le caratteristiche dettagliate dei COMPARABILI (planimetrie catastali, foto etc.) rimando all'**ALLEGATO 10**, per quelle del SUBJECT (compendio pignorato) rimando all'**ALLEGATO 6**.

Qui di seguito riporto una sintesi dei calcoli effettuati per la determinazione del valore di mercato del lotto in vendita.

TABELLA DATI LOTTO 1

PREZZO E CARATTERISTICHE	SUBJECT	COMPARABILI		
	LOTTO 1	A	B	C
	VIA V Luglio N. 19	VIA DELLA PACE N. 10-12	VIC. DEL PELLEGRINO N. 4	VIC. DELL'ARCO N. 2
PREZZO	???	€ 29.000,00	€ 50.000,00	€ 45.000,00
DATA (QUANTI MESI FA)	0	12	8	7
SUPERFICIE PRINCIPALE (SEL)	82,08	80,95	117,47	124,96
SUPERFICIE CORTE ESCLUS.	90,00	0,00	0,00	0,00
SUPERFICIE TERRAZZI	5,72	0,00	0,00	0,00
SUPERFICIE CANTINE	0,00	0,00	0,00	0,00
SUPERFICIE GARAGE	0,00	0,00	0,00	0,00
N. SERVIZI IGIENICI	2	2	2	2
LIVELLO DI PIANO SENZA ASCENSORE	0	1	/	2
LIVELLO DI PIANO CON ASCENSORE	/	/	3	/
ACCESSIBILITA'	3	1	2	1
EPOCA DI COSTRUZIONE	1	1	1	1

Giudice: Dott.ssa Sara Fioroni

Perito: Arch. Monica Salvatelli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RAPPORTI MERCANTILI LOTTO 1

- **Saggio annuo di rivalutazione del prezzo: 0,00 %** (I prezzi degli immobili per la zona in esame ricavati dai valori della **Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI)** pubblicato dall'Agenzia delle Entrate e dal **Listino dei prezzi degli immobili** pubblicato dalla Camera di Commercio di Perugia (Borsa Immobiliare dell'Umbria) indicano un'assenza di variazione dei prezzi delle compravendite nell'ultimo anno;
- **Rapporto mercantile Corte esclusiva: 0,20**
- **Rapporto mercantile Terrazzi: 0,25**
- **Rapporto mercantile Fondi/Cantine: 0,35**
- **Rapporto mercantile Garage: 0,50**
- **Servizi Igienici: $C_{serv} = C \times (1-t/n)$** (dove C=costo a nuovo di un bagno; t= vetustà; n: vita media di un bagno: C= 9'000,00 €, t= 20 anni, n= 30 anni);
- **Livello di piano: saggio 4% senza ascensore** (il variare del piano incide parzialmente sul valore dell'immobile) e **2% con ascensore;**
- **Stato di accessibilità: 3 livelli (1: scadente; 2: normale; 3: ottimo)** ogni passaggio di livello vale 10.000,00 €;
- **Epoca di costruzione: 3 livelli (1: ante '67; 2: ante 2000; 3: post 2000)** ogni passaggio di livello vale 20.000,00 €;

ANALISI PREZZI MARGINALI LOTTO 1

UBICAZIONE	COMPARABILE A VIA DELLA PACE N. 10-12	COMPARABILE B VIC. DEL PELLEGRINO N. 4	COMPARABILE C VIC. DELL'ARCO N. 2
PREZZO TOTALE	€ 29.000,00	€ 50.000,00	€ 45.000,00
SUPERFICIE COMPARATA CON I RAPPORTI MERCANTILI	80,95	117,47	124,96
CALCOLO PREZZO MARGINALE SUP. PRINC. PREZZO TOTALE/SUP. TOTALE COMPARATA	€ 358,25	€ 425,64	€ 360,12
PREZZO MARGINALE SUPERFICIE PRINCIPALE VALORE MINIMO DI QUELLI CALCOLATI SOPRA	€ 358,25	€ 358,25	€ 358,25
PREZZO MARGINALE CORTE ESCLUSIVA: 0,20 PREZZO MIN SUP. PRINC. x RAPP. MERCANTILE	€ 71,65	€ 71,65	€ 71,65
PREZZO MARGINALE TERRAZZI: 0,25 PREZZO MIN SUP. PRINC. x RAPP. MERCANTILE	€ 89,56	€ 89,56	€ 89,56
PREZZO MARGINALE FONDI/CANTINE: 0,35 PREZZO MIN SUP. PRINC. x RAPP. MERCANTILE	€ 125,39	€ 125,39	€ 125,39

Giudice: Dott.ssa Sara Fioroni

Perito: Arch. Monica Salvatelli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PREZZO MARGINALE GARAGE: 0,50 PREZZO MIN SUP. PRINC. x RAPP. MERCANTILE	€ 179,12	€ 179,12	€ 179,12
PREZZO MARGINALE SERVIZI IGIENICI: PREZZO A NUOVO x (1-(VETUSTA/VITA))	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00
PREZZO MARGINALE LIVELLO DI PIANO: 4% SENZA ASCENSORE	-€ 1.160,00	-€ 2.000,00	-€ 1800,00
PREZZO MARGINALE LIVELLO DI PIANO: 2% CON ASCENSORE	€ 580,00	€ 980,39	€ 900,00
PREZZO MARGINALE ACCESSIBILITA': VALORE NECESSARIO PER PASSARE AL LIV. SUCC.	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
PREZZO MARGINALE EPOCA DI COSTRUZIONE: VALORE NECESSARIO PER PASSARE AL LIV. SUCC.	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE e INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO 1 (SUBJECT)

PREZZO E CARATTERISTICHE	COMPARABILI		
	A	B	C
PREZZO	€ 29.000,00	€ 50.000,00	€ 45.000,00
PREZZO MARGINALE DATA	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SUPERFICIE PRINCIPALE	€ 404,82	- € 12.678,32	- € 15.361,58
SUPERFICIE CORTE ESCLUSIVA	€ 6.448,42	€ 6.448,42	€ 6.448,42
SUPERFICIE TERRAZZI	€ 512,29	€ 512,29	€ 512,29
SUPERFICIE FONDI/CANTINE	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SUPERFICIE GARAGE/BOX AUTO	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SERVIZI IGIENICI	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
LIVELLO DI PIANO CON ASCENSORE	€ 0,00	€ 2.941,18	€ 0,00
LIVELLO DI PIANO SENZA ASCENSORE	€ 1.160,00	€ 0,00	- € 3.600,00
ACCESSIBILITA'	€ 20.000,00	€ 10.000,00	€ 20.000,00
EPOCA DI COSTRUZIONE	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
PREZZI CORRETTI RISPETTO AL SUBJECT	€ 57.525,53	€ 57.223,57	€ 52.999,14

VALORE MEDIO DEL LOTTO 1 CON M.C.A.

€ 55.916,08

DIVERGENZA

8,54%

Il valore della divergenza pari a circa il 9% ci dimostra che i valori calcolati e parametrati dei comparabili sono fra loro omogenei e quindi presumibilmente corretti.

Al fine di verificare il valore appena ottenuto, possiamo applicare i valori indicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) che per il centro storico di Gualdo Tadino indicano tra 560,00 € e 820,00 € il prezzo di mercato medio per

Giudice: Dott.ssa Sara Fioroni

Perito: Arch. Monica Salvatelli

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

le abitazioni civili. Applicando il valore minimo in quanto l'immobile è ubicato ai margini del centro storico, in una zona a scarso interesse di mercato abbiamo:

abitazione	82,08 mq (rapporto mercantile 1,00)	82,08 mq +
corte esclusiva	90,00 mq (rapporto mercantile 0,20)	18,00 mq +
terrazzo	5,72 mq (rapporto mercantile 0,25)	<u>1,43 mq</u>

101,51 mq

101,51 mq x 560,00 €/mq = 56.845,60 €

Il valore ottenuto è congruo con quello stimato applicando il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

LOTTO 1: VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO

Applicando il Market Comparison Approach per la stima del valore di mercato dei beni pignorati, in base all'identificazione catastale, alla consistenza dei beni pignorati, alle caratteristiche strutturali e tipologiche, allo stato d'uso e di manutenzione, all'epoca di costruzione, alle potenzialità commerciali dell'immobile e al diritto in vendita si ritiene ragionevole stimare il valore di mercato del LOTTO 1 in **€ 55.916,08**.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	€
Valore di mercato del LOTTO 1 applicando il market comparison approach	€ 55.916,08
Riduzione per componenti mancanti (porte interne, caldaia, quadro elettrico, termosifoni etc.)	-€ 10.000,00
Riduzione del 10% dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria, all'assenza di garanzia da vizi e difetti, alla differenza di applicazione degli oneri tributari su base reale e non su base catastale e al ripristino delle cantine	-€ 5.591,61
	€ 40.324,47

LOTTO 1: PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE

In relazione al valore di mercato sopra attribuito utilizzando il Market Comparison Approach (€ 55.916,08), al ripristino delle componenti impiantistiche mancanti (caldaia, quadro elettrico, termosifoni) e alle detrazioni da applicare conseguenti all'immediatezza della vendita giudiziaria, all'assenza di garanzia da vizi e difetti, alla differente

Giudice: Dott.ssa Sara Fioroni

Perito: Arch. Monica Salvatelli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

applicazione degli oneri tributari si ritiene corretto stabilire in **€ 40.324,47** arrotondati a **40'000,00 € (quarantamila euro/00)** il prezzo a base d'asta dell'immobile.

13) VALUTAZIONE EVENTUALI QUOTE INDIVISE, DIVISIBILITA' DEI BENI

Nel caso in oggetto non ci sono quote indivise in quanto viene venduta la piena proprietà.

La divisibilità non viene considerata in quanto non attuabile logisticamente e strutturalmente ai beni oggetto di stima.

La sottoscritta CTU ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata, rassegna la propria relazione peritale composta da n. 19 pagine (1 facciata) dattiloscritte con mezzi informatici oltre allegati.

Corciano, 20/05/2025

Il Perito

Arch. Monica Salvatelli

ELENCO ALLEGATI RG.ES 275/2024

- ALLEGATO 1:** NOMINA DI ESPERTO DA PARTE DEL GIUDICE ISTRUTTORE;
- ALLEGATO 2:** LETTERA PER L'INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI;
- ALLEGATO 3:** VISURE CATASTALI STORICHE;
- ALLEGATO 4:** ESTRATTO DI MAPPA E PLANIMETRIE CATASTALI;
- ALLEGATO 5:** DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- ALLEGATO 6:** RILIEVO PLANIMETRICO QUOTATO CON PUNTI DI PRESA FOTOGRAFICI;
- ALLEGATO 7:** ISPEZIONE IPOTECARIA DEI BENI PIGNORATI;
- ALLEGATO 8:** COPIA ATTO DI PROVENIENZA;
- ALLEGATO 9:** PRECEDENTI EDILIZI;
- ALLEGATO 10:** COMPARABILI UTILIZZATI PER STIMA SECONDO GLI IVS (MCA);

