

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella Esecuzione Immobiliare n. 30/2025 Reg.Es.

promossa da:

Olympia SPV s.r.l.

Avv. Luca Patalini

contro

omissis

contumace

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni

Dott.ssa Sara Fioroni,

lo scrivente Dott. Daniele Polverini, agronomo libero professionista con studio in Perugia, Corso Cavour 20, nominato CTU nell'es. Imm. in oggetto, accettava l'incarico in data 10/04/2025 dovendo pertanto rispondere al seguente quesito:

<<Provveda l'esperto, verificata preliminarmente la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti od inidonei, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, dell'inizio operazioni peritali, provveda:

1) all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione

catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39), acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

2) ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante l'indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, del contesto in cui essi si trovano, delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini, e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

3) a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;

4) ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento

e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

5) ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente;

6) a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti: l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; eventuali cause in corso;

7) ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore precedente;

8) alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 e i relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;

9) ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti

identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10) a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "identificazione dei beni oggetto della stima"; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali;

11) accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizione di regolarità (o meno) amministrativa e di stato di libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da

eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistica-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

12) a valutare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura;

13) al allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene ed almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

14) ad inviare, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail, e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;

15) a sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e ad avvertire il Giudice ed il creditore procedente ai fini della nomina di custode giudiziario;

16) a riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

17) a formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti>>.

In ottemperanza alla nuova procedura, tenuto conto della contestuale nomina dell'IVG quale custode giudiziario, lo scrivente prendeva contatto con lo stesso, concordando il prosieguo delle operazioni peritali.

OPERAZIONI PERITALI

Iniziava così le operazioni peritali con lo studio del fascicolo, verificando la natura e destinazione dei beni, la documentazione tecnica, il tutto previa comunicazione via lettera Racc. all'esecutata ed alle Parti in data 16/5/2025 nella quale fissava anche il primo sopralluogo dell'immobile (*All. n. 1: lettera raccomandata e via e-mail 17/5/2025*).

Il giorno 3/6/2025 avveniva, come previsto, il primo sopralluogo dell'immobile esecutato concordato con l'IVG. All'orario previsto si svolgeva quindi il formale sopralluogo degli immobili esecutati alla presenza della proprietaria esecutata, del rappresentante della Custodia Giudiziaria dell'Ivg e del sottoscritto.

Venivano rilevate le caratteristiche generali degli immobili pignorati nel centro di Città di Castello, lo stato di possesso e di occupazione ed ogni caratteristica ritenuta utile per la stima.

Infine,

- presa visione dello stato attuale dei beni esecutati;
 - effettuata la richiesta di accesso atti presso il Comune di Città di Castello, per verificare l'esistenza di titoli abilitativi e conseguentemente la conformità edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati;
 - acquisito l'atto di provenienza dell'immobile esecutato;
 - verificato l'attuale stato di occupazione;
 - compiuti i necessari accertamenti di tipo tecnico estimativo;
 - effettuato l'aggiornamento catastale ed ipotecario per la verifica dell'esistenza di altre formalità pregiudizievoli a carico degli esecutati;
- lo scrivente riassume il lavoro svolto nella seguente:

RELAZIONE PERITALE

che si articola come qui di seguito:

- 1) ATTUALE PROPRIETÀ DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI, PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO;**
- 2) GRAVAMI PRESENTI E AGGIORNAMENTI IPOTECARI;**
- 3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI;**
- 4) DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI E LORO CONSISTENZA;**
- 5) VERIFICHE URBANISTICHE;**
- 6) CRITERI, METODI E GIUDIZIO DI STIMA;**
- 7) BANDO DI VENDITA;**
- 8) ELEMENTI NECESSARI PER LA VENDITA E RELATIVO DECRETO DI TRASFERIMENTO.**

1) ATTUALE PROPRIETÀ DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI, PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO;

Si riporta integralmente quanto contenuto nel *certificato storico ventennale* in atti a firma della Notaio Nicolò Tiecco del Collegio Notarile di Perugia, del 24/3/2025, con il quale si certifica che:

-omissis, per i diritti pari a nata a omissis

14/18 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per atto pubblico notarile di cessione di diritti reali a titolo oneroso del notaio Schettino Luigi di città di Castello del 17/9/2015 rep. 12575/5757 trascritto a Perugia in data 21/9/202015 n. 14518 (*All. n. 2: atto Schettino rep. 12575*) da omissis nato a omissis, per i diritti pari a 7/18 di piena proprietà, omissis, nata a omissis, per i diritti pari a 7/18 di piena proprietà.

A omissis per i diritti pari a 2/9 di piena proprietà, omissis per i diritti di 2/9 di piena proprietà, omissis per i diritti pari a 2/9 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione del Notaio Città di castello del 26/8/2014 rep. 506/99990, trascritto a Perugia il 6/10/2014 al n. 15809, da omissis, nato a omissis per i diritti paria 2/3 della piena proprietà e deceduto in data 4/7/2014.

-per la suddetta denuncia di successione si rileva: atto pubblico di accettazione tacita di eredità del notaio Schettino Luigi del 17/9/2015 rep. 12575/5757 trascritto a Perugia il 21/9/2015 al n. 14517, a favore di omissis per i diritti pari a 2/9 della piena proprietà, a favore omissis per i diritti di 2/9 della piena proprietà e contro omissis per i diritti di 4/9 della piena proprietà e deceduto in data 4/7/2014.

A **omissis** per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro del 12/6/2007 rep. 90/393 trascritto a Perugia il 6/10/2007 al n. 18399 da omissis nata a omissis per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e deceduta in data 11/3/2007.

Per la suddetta denuncia di successione si rileva:

Atto notarile pubblico di accettazione tacita di eredità del Notaio Schettino Luigi del 17/9/2015 rep. 12575/5757 trascritto a Perugia il 21/9/2015 al n. 14516 a favore di omissis per i diritti di 1/6 di piena proprietà, omissis per i diritti di 1/6 di piena proprietà e contro omissis per i diritti di 2/6 di piena proprietà e deceduta in data 11/3/2007.

A **omissis** per i diritti di 1/2 di piena proprietà, omissis per i diritti paria 1/2 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per atto di compravendita del notaio Clara Calè del 20/11/1979, rep. 21870, trascritto a Perugia in data 30/11/1979 al n. 14747 da omissis nata a omissis, omissis, nato a omissis, omissis



nato a omissis, ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

2) GRAVAMI PRESENTI E AGGIORNAMENTI IPOTECARI:

a tutto il 24/3/2025 gli immobili pignorati risultano liberi da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto sottoindicato:

ISCRIZIONE N. 2991 DEL 21/9/2015, ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario, Notaio Luigi Schettino di città di Castello del 17/9/2015 rep. 12576/5758, a favore di Unicredit s.p.a. con sede in Roma, per capitale di € 53.300,00 a carico di omissis;

TRASCRIZIONE N. 5905 del 24/3/2025, verbale di pignoramento immobili atto Unep c/o Corte d'Appello di Perugia del 21/2/2025 rep. 487

A seguito dell'aggiornamento ipotecario a tutto l'8/11/2025 non sono state riscontrate ulteriori formalità pregiudizievoli a carico degli immobili (**All. n. 3: aggiornamento ipotecario a tutto il 8/11/2025**).

3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:

Gli immobili oggetto di stima sono rappresentati da porzioni immobiliari costituite da un appartamento in edificio di maggior consistenza, elevato al piano primo di un fabbricato di vetusta edificazione nel centro storico di Città di Castello (PG) in via Pomerio San Florido, 46 oltre al fondo-rimessa al piano terra con accesso da via del gatto. Il tutto è catastalmente identificato al CF come segue:

Quanto all'appartamento al piano primo:

Comune di Città di Castello foglio 148 part.IIa 101 sub 5, cat. A/4 di classe 4°, cons. 5 vani- tot. sup. catastale 114 mq, rendita €216,91;

Quanto al fondo-rimessa al piano terra :

Comune di Città di Castello foglio 148 part.IIa 101 sub 2, cat. C/2 di classe 4°, cons. 11 mq- tot. sup. catastale 15 mq, rendita € 14,77;

Gli immobili sono catastalmente intestati a omissis proprietà 4/18 bene personale e omissis proprietà 14/18, pertanto i diritti di proprietà in visura corrispondono a quelli effettivamente posseduti.

A completamento descrittivo si faccia riferimento alle visure catastali, ed all'estratto planimetrico catastale (*All. n.4: visure catastali e vax ai terreni*).

4) DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI E LORO CONSISTENZA:

Gli immobili oggetto di pignoramento sono rappresentati da un appartamento posto al piano primo senza ascensore di un fabbricato "d'epoca" nel centro storico di Città di Castello di complessivi tre livelli, in via del Pomerio di San Florido. L'unità abitativa dispone anche di un fondo-rimessa con accesso autonomo direttamente dalla retrostante via del Gatto.

Si accede allo stabile dal portoncino condominiale al n. 46 di Via pomerio San Florido, con impianto citofonico. Percorrendo un corridoio e salendo le scale si accede invece all'appartamento, direttamente dalla cucina-tinello. In realtà l'appartamento è dotato anche di un ingresso supplementare dalla sala da pranzo,

vano adiacente e comunicante con la cucina. Detto ingresso è stato murato dall'interno ma ancora è rilevato dalla planimetria catastale cui si rimanda, unitamente all'elaborato planimetrico, per completamento descrittivo (**All. n. 5: planimetria catastale ed elaborato planimetrico**), segnalando che nella camera d'angolo è riportata una finestra non più esistente, oggi murata e sostituita da una nicchia a muro.

Oltre alla cucina-tinello ed alla sala da pranzo, l'immobile dispone di altre due camere, un bagno e un disimpegno suddiviso in due vani ed adibito anche a dispensa e ripostiglio.

Quanto alle finiture, sono generalmente in stato di precaria conservazione e manutenzione, con pavimento di piastrelle in cotto antico, porte in legno massello di scarso pregio, infissi esterni in legno, bagno, accessoriato con doccia privo di finestra ma con piccolo lucernaio a soffitto e ventola di aspirazione. I vani adibiti a ripostigli e dispensa sono tra loro comunicanti ed accedono anche dalla cucina e dalla camera da letto padronale.

Ulteriore difformità della planimetria catastale è il mancato rilievo della porta di comunicazione tra i due ripostigli.

Le pareti intonacate necessitano di un urgente nuovo tinteggio.

L'appartamento è privo di caldaia per il riscaldamento e di relativo impianto e radiatori, seppure la proprietaria ne segnali la predisposizione: il riscaldamento è assicurato dalla stufa a legna.

L'acqua sanitaria è fornita da due scaldacqua elettrici, uno in bagno e l'altro in cucina.

Come precisato, al momento dell'accesso l'appartamento era occupato dalla proprietaria esecutata.

Gli affacci, rappresentati da sole finestre, sono rivolti verso i vicoli retrostanti il fabbricato e precisamente su via della volpe vecchia e via del gatto

Non si segnalano spese condominiali né condominio ufficialmente costituito.

Al momento del sopralluogo buona parte dell'appartamento e il fondo-rimessa erano ingombri di oggetti e materiali vari che non hanno permesso una puntale ed esauriente verifica di tutte le caratteristiche degli immobili oggetto di stima.

La **consistenza commerciale** delle porzioni edificate oggetto del presente elaborato è stata calcolata conformemente alla metodologia adottata dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria.

Il computo delle superfici è stato quindi effettuato considerando il 100% delle superfici calpestabili; il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm.

La consistenza calpestabile del fondo è invece stata ridotta al 60%.

La suddivisione e consistenza degli spazi risulta, in definitiva, dalla seguente *tabella 1* nella quale vengono riepilogate le consistenze commerciali, calcolate come in premessa. Le misurazioni sono state effettuate sia direttamente che sulla base delle planimetrie disponibili stante anche i vano ingombri di materiali:

Tabella 1: CONSISTENZA COMMERCIALE immobili Via Pomerio San Florido, Città di Castello

livello	destinazione	sup. calpestabile (mq)	sup. murature (mq)	coeff. ponderazione (%)	sup. ponderata (mq)	sup. commerciale (mq)
PT	rimessa-fondo	13,76		60,00%	8,26	8,26
1P	cucina	18,70	20,52	100,00%	18,70	108,53
	sala	13,86		100,00%	13,86	
	camera	12,00		100,00%	12,00	
	camera padronale	24,00		100,00%	24,00	
	n. 2 ripostigli	15,34		100,00%	15,34	
	bagno	4,11		100,00%	4,11	
TOTALE (MQ)						116,79

In definitiva, la **consistenza commerciale** degli immobili pignorati è risultata pari a **mq circa 116,79**



5) VERIFICHE URBANISTICHE:

il fabbricato di maggior consistenza di cui sono parte gli immobili pignorati, è stato edificato verosimilmente in epoca remota e di esso non sono stati rinvenuti precedenti edilizi presso il competente ufficio Tecnico Edilizio comunale, tramite la ricerca attraverso i nominativi di proprietari che hanno preceduto l'attuale eseguita.

Fa eccezione l'autorizzazione edilizia m. 3343, avente per oggetto la controsoffittatura di un solaio, ma riguardante una porzione diversa del fabbricato ripetto a quella eseguita (*all. n. 6: precedente edilizio reperito c/o il Comune*).

Non è stato rintracciato alcuna certificazione di agibilità/abitabilità.

6) CRITERI, METODI E GIUDIZIO DI STIMA:

In relazione alla tipologia dei beni oggetto di pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, diretto a valutare un immobile da destinare ad una vendita giudiziaria, il bene verrà stimato utilizzando l'aspetto economico del **più probabile valore di mercato all'attualità**.

Per la formulazione del più probabile valore di mercato che scaturirebbe cioè da una eventuale libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla base della conoscenza del mercato degli immobili abitativi nel centro storico del Comune di Città di Castello, nonché della concreta possibilità di reperire prezzi di mercato realizzati in dette zone in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quelli in oggetto, ha ritenuto opportuno adottare il **procedimento estimativo per confronto diretto**.

Tale procedimento si estrinseca attraverso le seguenti fasi:

- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzati nella zona per beni simili;
- esistenza di un parametro tecnico in comune, cioè di comparazione tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di un valore medio-ordinario scaturito dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzati recentemente;
- definizione delle aggiunte e detrazioni, comodi e scomodi, al valore medio-ordinario per portare i beni da stimare nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trova all'attualità.

Per avere una casistica più ampia ed oggettiva di prezzi di mercato, è stata effettuata una indagine conoscitiva tramite “asking prices” e tramite il sistema STIMATRIX CITY che consente telematicamente di:

- 1) rilevare, nella zona catastale scelta, lo stock di immobili comparabili con quello oggetto di stima;
- 2) rilevare tra gli immobili censiti, comparabili con quello oggetto di stima, quelli che hanno subito passaggi di proprietà in un periodo di riferimento di 30 mesi;
- 3) **consultazione dei relativi atti di compravendita** per conoscere il prezzo unitario spuntato. In particolare, sono stati reperiti una significativa vendita del maggio 2025 (Atto Schettino rep. 21152) nel medesimo fabbricato dell'appartamento esecutato nella presente procedura. E precisamente la piano secondo, in classe E di circa 56 mq ad € 625,00/mq. Ed inoltre in via Pomerio San florido 66, altra compravendita del Notaio Citti (rep. 9485), relativa ad un appartamento di maggior consistenza in classe E ad € 1000,00/mq circa.

La ricerca degli asking prices (per i quali si deve considerare un margine di trattativa tra il 10 e il 20%) ha confermato il range evidenziato dalle compravendite citate; infatti, in via San Florido si trovano offerte intorno ai 1400,00 €/mq per appartamenti ristrutturati di limitata consistenza e intorno ai 750,00 per immobili da ristrutturare di ampia metratura.

Per la stima, come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto il **metro quadrato (mq)** riferito alla superficie commerciale precedentemente determinata;

sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi assunti per il confronto, si è definito quindi **il valore medio-ordinario unitario (€/mq)**.

Successivamente sono state analizzate criticamente e valutate qualitativamente le aggiunte e detrazioni da apportare al valore medio-ordinario degli immobili in relazione alle reali **caratteristiche estrinseche ed intrinseche** come qui di seguito riportato:

tra le **aggiunte e comodi**:

- appartamento nel centro storico, con accesso da una strada comunque aperta alla circolazione automobilistica;
- alcuni elementi di pregio della costruzione come il pavimento in cotto;

Tra le **detrazioni e scomodi (prevalenti)**:

- appartamento necessitante di urgente ristrutturazione e riqualifica delle finiture;
- bagno sostanzialmente cieco e da ristrutturare;
- assenza dell'impianto di riscaldamento;
- appartamento dotato di un solo bagno e privo di affacci da balconi e/o terrazze;
- affacci su vie secondarie;
- spazi condominiali anch'essi trascurati nella manutenzione ordinaria e non;

Tutto ciò premesso si riporta la stima nella seguente tabella 2:

Tabella 2: STIMA immobili Via Pomerio San Florido, Città di Castello

livello	destinazione	sup. commerciale (mq)	valore unitario (€/mq)	valore totale (€)
PT	rimessa-fondo	8,26	600,00	4.956,00
1P	cucina	108,53	600,00	65.118,00
	sala			
	camera			
	camera padronale			
	n. 2 ripostigli			
	bagno			
TOTALE (€)				70.074,00

E pertanto il valore di stima è risultato pari ad € 70.000,00 (arrotondati).

7) BANDO DI VENDITA:

tenuto conto delle caratteristiche dei beni oggetto di pignoramento, rappresentati da un appartamento al piano primo e dal fondo -rimessa al piano terra, i beni verranno posti in vendita in un unico lotto stante la loro indubbia complementarietà:

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà spettanti a omissis, nata a omissis su porzioni immobiliari ubicate nel centro storico di Città di Castello in via Pomerio San Florido ed in via del Gatto in un edificio di antica edificazione di più livelli e rappresentate da un appartamento al piano primo senza ascensore, e da un fondo-rimessa al piano terra con accesso da via del Gatto; quanto all'appartamento suddiviso in cucina, sala da pranzo, due camere, due disimpegni, un bagno oltre alla rimessa al piano

terra, con alcune difformità nella planimetria catastale. L'appartamento è identificato al CF del Comune di Città di Castello foglio 148 part.lla 101 sub 5, cat. A/4 di classe 4°, cons. 5 vani, sup. cat. tot. 114 mq, rendita € 216,91; il fondo-rimessa al piano terra è identificato al C.F. di Città di Castello foglio 148 part.lla 101 sub 2, cat. c/2 di classe 4°, cons. 11 mq, sup. cat. tot. 15 mq, Rendita € 14,77, oltre a proporzionali diritti sulle parti comuni rappresentate da ingresso condominiale e scale comuni identificate dal sub 10 della part.lla 101; quanto alle porzioni abitative in mediocre stato di conservazione con manutenzioni del tutto carenti, necessitante di una ristrutturazione, riscaldamento costituito da stufa a legna nel locale cucina, acqua sanitaria assicurata da due scaldacqua elettrici, con affacci sulla vie retrostanti; a confine con parti condominiali, Dolfi s.a.

Valore € 70.000,00

8) ELEMENTI PER LA VENDITA E RELATIVO DECRETO DI TRASFERIMENTO:

Si allegano le ricevute di spedizione dell'elaborato peritale alla Parte Esecutata ed al Procedente nonché al Custode giudiziario (*All. n.7: ricevute di spedizione*).

Tanto si doveva in evasione dell'incarico ricevuto.

Letto confermato e sottoscritto.

Perugia, 10/11/2025

Allegati n. 7, servizio fotografico illustrativo

e bozza di bando di vendita a parte

Il CTU
Dott. Agr. Daniele Polverini