

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDURA ESECUTIVA N. 448/2017

ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. 448/2017

Promossa da:

nei confronti di:

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

DOTT.SSA LIGNANI GIULIA MARIA

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. SANDRO PASSERI

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
III° SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n. 448/2017

Promossa da:

Contro:

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Lignani Giulia Maria

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni **Dott. ssa Lignani Giulia Maria** .

Il sottoscritto Geom. Sandro Passeri, in data 30/11/2018, veniva nominato C.T.U. per la valutazione dei beni immobili oggetto della esecuzione immobiliare sopra indicata e la S.V. assegnava il termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza fissata per il 02/04/2019 per il deposito presso la Cancelleria dell'Esecuzioni della relazione e dei relativi allegati.

In data 01/12/2018 il sottoscritto accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito, mediante atto di accettazione telematico dell'incarico ricevuto.

Il Sig. Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Giulia Maria Lignani, formula il seguente quesito a cui l'esperto dovrà rispondere :

1) - *Provveda l'esperto, prima di ogni altra attività, a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c. 498 co. 2 599 co. 2 segnalando **immediatamente** (senza attendere quindi la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;*

2) – *qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea., esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, **comunichi, alle parti a mezzo posta, e-mail, pec o fax l'inizio delle operazioni peritali**, da intraprendersi entro 10 giorni dall'avvenuta accettazione dell'incarico:*

3) – *provveda quindi:*

- *all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e dell'identificazione catastale dell'immobile distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la **natura del diritto** a ciascuno spettante 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;*

- *ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano,(es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed 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;*

- *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, distinguendoli per ciascuno dei debitori esecutati;*

Giudice dell'esecuzione: **Dott. ssa LIGNANI Giulia Maria**

C.T.U. Geom. Sandro Passeri - Fraz. Gaifana – 06023 -Gualdo Tadino – PG – Tel./fax 0742/810392 – e-mail:sandropas@libero.it

2

- 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 caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

- ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazione d'uso- oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico - edilizie, difformità catastali);

- a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie),
- b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- d. eventuali cause in corso.

- ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio, elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;

- alla verifica della regolarità edilizia e 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, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 06 giugno 2001 n. 380 e **gli eventuali costi** della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46 comma quinto del Decreto del Presidente della Repubblica del 06 giugno 2001 n. 380, specificando il **costo** per il conseguimento del titolo in sanatoria, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima.

- ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile in modo da contenere i costi ed operazioni), identificando i nuovi confini e le nuove attività necessarie per il frazionamento, nel caso chiedendo autorizzazione al Giudice Esecuzione di procedere ad effettuarlo ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima " di cui sub 2) 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 altre sì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazioni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc...) 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 (es. posti auto comuni, giardino ecc) ;

- a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se via stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- 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 condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato 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 i vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica di 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 urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente consideri a tal fine, anche la assenza di di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente;

- ad identificare, **nel caso di pignoramento di quota indivisa**, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior 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; a predisporre, **qualora ritenga il bene non comodamente divisibile**,provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

- ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno **due fotografie** esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita 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 una copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale di dichiarazione del terzo occupante;

- a procedere ad accesso forzoso, autorizzando sin da ora,con l'ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al G.E. della intenzione di procedere all'accesso forzoso.

- 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 (con divieto pertanto al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.I.)

- **in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato**, a formulare tempestiva e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp, att. c.p.c. provvedendo altresì alla notifica alle parti, **il mancato deposito nei termini** originariamente assegnati e successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale ed in caso di particolare gravità, ai fini della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori

Il Sig. Giudice dell'Esecuzione,

DISPONE

Che il creditore procedente, versi entro 30 giorni al **Perito Stimatore**, a titolo di acconto spese future, la somma di **euro 600,00**, rimborsabili in prededuzione in sede di riparto.

Dispone che qualora il Perito Stimatore non abbia ricevuto nel termine indicato, il fondo spese da parte del procedente, trasmetta immediatamente gli atti al G.E. per le valutazioni ex art. 630 c.p.c.

Giudice dell'esecuzione: **Dott. ssa LIGNANI Giulia Maria**

C.T.U. Geom. Sandro Passeri - Fraz. Gaifana – 06023 -Gualdo Tadino – PG – Tel./fax 0742/810392 – e-mail sandropas@libero.it

4

autorizzando lo stesso, in tal caso, a non effettuare o proseguire le operazioni peritali dal giorno di trasmissione degli atti al G.E.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarme copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, **nel termine almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o a mezzo posta elettronica nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare ovvero quando all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.**

Nello stesso termine di giorni 30 prima dell'udienza fissata ex art. 59 c.p.c. con il presente provvedimento, il perito dovrà provvedere al deposito telematico presso la cancelleria del Giudice dell'Esecuzione dei seguenti atti:

- quale atto principale, in formato rigorosamente PDF nativo testuale (e non quindi scannerizzato) con la perizia senza allegati;
- in allegato, un'ulteriore copia della perizia, in file denominato "Perizia" in formato word contenente la relazione peritale;
- gli allegati della perizia quali singoli allegati, ciascuno denominato con descrizione sintetica del documento (le fotografie potranno essere contenute in un unico file);
- quale ulteriore eventuale allegato, in formato word, bozza di ordinanza di vendita in cui dovranno essere riportati per ciascun lotto i seguenti dati : la corretta e attuale indicazione dei dati catastali, dei confini, dell'ubicazione degli immobili, l'esatta descrizione dei diritti che vengono posti in vendita, precisando per ciascun immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascun esecutato con l'indicazione sintetica della presenza di eventuali vincoli o gravami giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità o meno di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, lo stato di occupazione e gli estremi dell'eventuale titolo di occupazione (contratto di affitto o locazione).

Contestualmente al deposito telematico dovrà riconsegnare in cancelleria la eventuale documentazione tecnica in suo possesso ed una copia di cortesia di quanto già depositato telematicamente, contestualmente al deposito telematico (e comunque non oltre 7 giorni oltre lo stesso).

Il Sig. Giudice delle Esecuzioni,

DISPONE

che il perito depositi le relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 02/04/2019 ore 10,55, con il presente provvedimento.

Avvisa le parti che copia della perizia sarà loro inviata dal perito al momento del deposito a mezzo PEC ovvero se non sia possibile a mezzo telefax o posta ordinaria,;

Inviare direttamente all'esperto stimatore note di osservazioni alla relazione di stima, con gli stessi mezzi, in tal caso l'esperto dovrà comparire all'udienza per rendere i chiarimenti, come espressamente previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Autorizza le parti, qualora abbiano provveduto nel termine sopra indicato alla trasmissione al perito, a depositare telematicamente in tempo utile per l'udienza le stesse note;

avverte le parti che in mancanza dell'invio all'esperto delle note nel termine indicato, di contro, non potranno, essere formulate osservazioni alla perizia che possano richiedere chiarimenti da parte dell'esperto.

Il C.T. dichiara di accettare l'incarico e presta il giuramento telematico di bene e fedelmente adempiere le funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Quindi il sottoscritto in data 03/12/2018, si recava a Perugia presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio ed eseguiva le preliminari operazioni di identificazione dei beni in catasto e procedeva a richiedere e ritirare la necessaria documentazione tecnica e catastale all'Agenzia delle Entrate di Perugia, Ufficio Provinciale del Territorio e presso la

Conservatoria dei Registri Immobiliari.

In data 04/12/2018, il sottoscritto prendeva contatti telefonici con l'Istituto Vendite Giudiziarie di Ponte Felcino, per concordare la data del primo accesso sul posto.

L'Istituto Vendite Giudiziarie di Ponte Felcino, confermava la disponibilità ad effettuare il sopralluogo il giorno 20/12/2018.

Il sottoscritto C.T.U., avendo rilevato negli atti di causa la presenza della documentazione ex art. 567, 2° comma c.p.c., 498, 2° comma c.p.c. e 569 c.p.c. composta della certificazione notarile riguardante le formalità gravanti sul bene pignorato, dichiarava **completa** la documentazione ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., 498, 2° comma, c.p.c. e 569 c.p.c.

Subito dopo l'affidamento dell'incarico, il sottoscritto procedeva, come da incarico conferitogli, a comunicare a mezzo lettera raccomandata l'AR in data 05/12/2018, (*Allegato n. 1 – Lettera per comunicare inizio operazioni peritali*), la data ed il luogo dell'inizio delle operazioni peritali, a tutti gli interessati al procedimento ed in particolare al legale del creditore procedente ed al proprietario esecutato. In detta istanza, il sottoscritto C.T.U. fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 20/12/2018, alle ore 9.45, presso l'immobile pignorato in Comune di Perugia, Strada Comunale San Marco Elce, n. 49/h.

Che in data 10/12/2018, tornava al sottoscritto la lettera raccomandata l'A.R. per mancata consegna al destinatario in quanto il Sig. _____, risultava sconosciuto (*Allegato n. 2 – Lettera Raccomandata l'AR tornata al mittente*).

Che nella data fissata 20/12/2018, presso l'immobile pignorato alla presenza del proprietario Sig. _____ e del figlio _____ (rintracciati telefonicamente una volta giunti sul posto), con un po' di ritardo in attesa dei proprietari, avevano regolarmente inizio le operazioni peritali alla presenza del funzionario dell'I.V.G. Dott. _____ e del sottoscritto CTU. E' arrivato anche il legale dell'esecutato, Avv. _____.

Il sottoscritto poneva una serie di domande sia all'esecutato che al suo legale e effettuava una prima ricognizione per poter prendere visione dello stato dei luoghi, verificava molte dimensioni e superfici dei singoli vani ed effettuava ampia documentazione fotografica sia dell'interno che dell'esterno.

Al termine della mattinata, veniva redatto apposito verbale di sopralluogo firmato dal proprietario esecutato, dal suo legale, dal funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie e dal sottoscritto CTU (*Allegato n. 3 - Verbale di inizio operazioni con sopralluogo effettuato in data 20/12/2018*).

In occasione del sopralluogo effettuato, si riscontrava subito che c'erano delle

discordanze tra la documentazione catastale e lo stato dei luoghi.

In particolare si evidenziava che le superfici indicate nelle visure catastali per le particelle oggetto di pignoramento differivano ampiamente con le superficie riscontrate sul posto e rappresentate nelle planimetrie catastali.

In base a queste incongruenze, il sottoscritto tornava all'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio ed in data 03/12/2018 presentava apposita istanza e richiedeva “*rasterizzazione dei Subalterni 5 e 6 della particella 542 del foglio 215*” (*Allegato n. 4 – Istanza Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio*).

Successivamente l'agenzia delle Entrate di Perugia Ufficio Provinciale del Territorio, comunicava che aveva provveduto a fare quanto richiesto.

Anche in base alla rasterizzazione delle planimetrie si riscontrava discordanze e pertanto il sottoscritto si recava nuovamente all'Agenzia delle Entrate di Perugia, richiedendo la visione della documentazione cartacea contenuta all'interno della busta “Mod. 58” quindi presentava in data 22/01/2019 protocollo 7345 apposita istanza all'Agenzia del Territorio di Perugia, segnalando l'incongruenza riscontrata. (*Allegato n. 5– Istanza Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio*).

L'Agenzia delle Entrate di Perugia, Ufficio Territorio Servizi Catastali comunicava che in data 13.02.2019 provvedeva a verificare quanto segnalato dal sottoscritto e inseriva la dicitura “annotazione per recupero arretrato dv. 13548/96 del 02/07/1996”.

Con questa operazione le planimetrie catastali sono state rettificate recuperando l'errore inizialmente segnalato, situazione che permette al sottoscritto di proseguire le operazioni peritali.

A questo primo sopralluogo ne seguirono numerosi altri, anche effettuati da solo per eseguire ulteriori rilievi ed assumere informazioni di carattere particolare.

Raccolte tutte le necessarie informazioni il sottoscritto C.T.U. è in grado di redigere la seguente :

RELAZIONE PERITALE

distinta nei seguenti capitoli:

- 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI**
- 2. STATO DEI BENI**
- 3. PROVENIENZE DEI BENI**
- 4. INDIVIDUAZIONE DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI**
- 5. VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI**
- 6. FORMAZIONE DEI LOTTI**
- 7. DESCRIZIONE ANALITICA DEI LOTTI**
- 8. STIMA DEI BENI**
- 9. CONCLUSIONI**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Dai pubblici registri immobiliari risultano i seguenti beni oggetto di pignoramento:

Pignoramento immobiliare del 20/10/2017 Rep. 5479, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia il giorno 22.11.2017 al n 20462, a favore della “_____” con sede legale in Siena, in piazza Salimbeni n. 3.

Immobili censiti nel Comune di Perugia, al N.C.E.U. alla ditta:

_____, nato a Perugia il _____; proprietario per 1/1

Catasto	Foglio	Part.	Sub	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
NCEU				2	C/1	6	Mq. 119	€ 1720.83
NCEU				2	C/1	6	Mq. 193	€ 2790.93

Verificato quanto sopra si riepiloga quindi la corretta consistenza dei beni immobili oggetto della presente perizia.

IMMOBILE A

Porzione di fabbricato ad uso commerciale, situato in Comune di Perugia, strada Comunale San Marco Elce n. 49/h, costituito da doppio ingresso, sala ristorante con angolo bar, cucina, dispensa, sottoscala uso spogliatoio, saletta utilizzata come dispensa, due wc privati, sala ristorante pizzeria con angolo forno, piccolo locale cantina e ripostiglio, una sala (ex tettoia estiva) e un locale indipendente ad uso ripostiglio. (Foto n. 1,2,3,4,5,6).

Perugia è un Comune italiano, capoluogo dell'omonima provincia e sede della Regione Umbria.

Il quartiere Elce fa parte della circoscrizione San Marco del Comune di Perugia.

Il territorio comunale ha un'area, tra le maggiori in Italia, di 449.92 km², la densità di popolazione è di 368.7 ab./km². Si estende sul territorio del suo storico contado, trapuntato di frazioni, castelli, ville, case rurali. Si articola in colline, monti e pianure, conta 85 tra quartieri e frazioni, oltre cento edifici scolastici, 54 cimiteri, circa 3.000 km di strade. L'area urbana contemporanea, che dal centro storico e le prime periferie oggi tocca e ingloba i centri abitati vicini sviluppatasi dal secondo dopoguerra, si conforma in un tessuto urbano sfrangiato e discontinuo, inframmezzato di coltivi e residui di campagna, lungo circa 20 km da Villa Pitignano a San Martino in Campo, da Taverne di Corciano a Ferriera di Torgiano e Ospedalichio, ovvero sommando di fatto i comuni contermini di Corciano (21.000 ab.), Torgiano (6.000 ab.) e Bastia Umbra (22.000 ab.).

Il territorio fa parte della Valle del Nestore, ed il comune idricamente è bagnato dal

Giudice dell'esecuzione: Dott. ssa LIGNANI Giulia Maria

C.T.U. Geom. Sandro Passeri - Fraz. Gaifana – 06023 -Gualdo Tadino – PG – Tel./fax 0742/810392 – e-mail: sandropas@libero.it

9

Caina, dal Genna, dal Nestore e dal principale Tevere, che a Marsciano raccoglie le acque del Nestore, in cui confluiscano Genna e Caina. A nord monte Tezio e monte Acuto la separano dal Comune di Umbertide, a ovest un lembo di territorio arriva a toccare le alture che circondano il lago Trasimeno. A est i primi contrafforti collinari dell'Appennino Umbro-Marchigiano la dividono dai territori comunali di Assisi e Gubbio.

Patria di importanti artisti come il Perugino, il Pinturicchio, Galeazzo Alessi, Vincenzo Danti, e Gerardo Dottori, la città fu meta di formazione artistica di importanti personaggi rinascimentali come Raffaello, Pietro Aretino, Piero della Francesca, Luca Signorelli. La città diede i natali, inoltre, al matematico e astronomo Ignazio Danti, che rivoluzionò la cartografia moderna e che riformò il calendario facendolo passare da giuliano a quello gregoriano.

Ricca di storia e monumenti, polo culturale, produttivo e direzionale della regione, è meta turistica internazionale. L'Università degli Studi di Perugia, principale ateneo umbro, è uno dei più antichi d'Italia e del mondo. È anche sede della seconda accademia più antica d'Italia, l'Accademia di belle arti Pietro Vannucci.

Rifondata dagli Etruschi su un preesistente insediamento umbro, nel corso dei suoi tremila anni, è stata una delle grandi lucumonie dell'Etruria sotto il nome di Perusna. La cinta muraria etrusca originaria, oggi ancora visibile, racchiude il Colle Landone e il Colle del Sole sui quali si erge la città. Con un ampio centro storico, asimmetricamente adagiato su una serie di alture collinari a breve distanza dal Tevere, la città conserva un armonioso aspetto medievale e presenta le caratteristiche di un comune sparso, con la presenza di nuovi quartieri nelle aree pianeggianti, numerose frazioni diffuse nel vasto territorio comunale (449,51 km² - 11° comune più esteso d'Italia), e una moltitudine di aree verdi e campi.

È conosciuta come "Città del cioccolato" per la presenza di imprese specializzate nella produzione di prodotti dolciari come la Perugina.

La città di Perugia si trova ad una altitudine di m. 493 s.l.m. ed è occupata da 165.763 abitanti residenti (dati Istat 30/04/2018).

La porzione immobiliare oggetto di perizia è inserita all'interno di un più ampio fabbricato di vecchia edificazione, oggetto di successivi ampliamenti che ne determinano l'attuale consistenza. L'attività commerciale si sviluppa al piano seminterrato mentre i piani superiori sono destinati a residenza. *(Foto n. 3,4).*

È posto nelle immediate vicinanze del centro della circoscrizione San Marco, nel quartiere Elce a confine con la viabilità comunale in un quartiere densamente abitato, ben servito e dotato di tutti i servizi ed infrastrutture.

Esternamente all'immobile sono presenti ampi spazi esterni destinati a verde.

viabilità carrabile e pedonale. L'accesso, alla porzione oggetto di pignoramento, avviene dalla strada comunale attraverso i fondi distinti catastalmente con le particelle 26, 2607 e 1460 non oggetto di pignoramento. (*Foto n. 3,4,5*).

Strutturalmente il fabbricato è costituito dal un nucleo originario, di più vecchia edificazione, corrispondente al piano seminterrato dell'edificio principale. le strutture portanti sono in muratura di pietrame e mattoni, a tratti visibile a faccia vista. I solai interni sono in latero-cemento e risultano intonacati e tinteggiati. La copertura del nucleo originario, è a due falde con forma a capanna ed è protetto da un manto di copertura in laterizio. (*Foto n. 3*).

Un primo ampliamento, corrispondente all'attuale sala ristorante pizzeria, con angolo forno, si sviluppa in aderenza al lato sud-ovest dell'edificio principale. E' realizzato con copertura esterna in lamiera grecata, ampie vetrate lungo il prospetto e rivestimento in doghette di legno nel soffitto (*Foto n. 14,15,16,17,18,19,20*).

Un'ulteriore ampliamento, realizzato nei primi anni '90, ha comportato la realizzazione di una grande sala ristorante e locali di servizio. Questa porzione non è oggetto di pignoramento e quindi della presente valutazione.

Altri ampliamenti hanno visto la realizzazione del locale ripostiglio in prossimità dell'ingresso e della sala al piano seminterrato (ex tettoia estiva).(*Foto n. 27,28,29,30*).

Come appena descritto l'attività di ristorazione si sviluppa su sistema di locali realizzati in più anni, tra loro comunicanti e interconnessi dal punto di vista funzionale ed impiantistico. In particolare si rileva che la centrale termica, ubicata al piano terra, a servizio di tutti i locali dell'attività di ristorazione, è localizzata nella porzione di ampliamento non oggetto della presente perizia. Anche l'impianto elettrico è unico e interconnesso tra tutti i locali. Anche dal punto di vista funzionale è opportuno segnalare che alcuni locali essenziali all'attività commerciale, come i servizi igienici per il pubblico, sono ubicati nella porzione edilizia non oggetto della presente valutazione.

Le finiture dei locali interni variano in funzione dei successivi interventi che si sono susseguiti, in particolare nella porzione più vecchia, che comprende doppio ingresso, sala ristorante con angolo bar, cucina, dispensa, sottoscala uso spogliatoio, saletta utilizzata come dispensa, due wc privati, sono presenti pavimenti in piastrelle, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, infissi in legno, riscaldamento con radiatori in ghisa (*Foto n.7,8,9,10, 11,12,13*).

La sala ristorante pizzeria con angolo forno, il piccolo locale cantina e ripostiglio, è rifinita con pavimento in piastrelle, soffitto in doghettato di legno, ampie vetrate in legno, pareti in parte intonacate ed in parte a faccia vista. E' inoltre presente una stufa a pellet oltre ai radiatori in alluminio (*Foto n. 14,15,16,17,18,37,38*).

La sala al piano seminterrato (ex tettoia estiva), accessibile tramite scale sia dall'esterno sia dalla sala ristorante pizzeria, è dotato di pavimento in piastrelle, copertura in travi, travetti e tavolato in legno, la pareti sono rivestite in pietra a facciavista, oltre ad ampie vetrate con telaio in legno. Internamente al locale è presente un camino ed un bancone bar in muratura. (Foto n. 27,28,29,30,31,32).

La sala ristorante pizzeria e la sala (ex tettoia estiva) sono dotate di aperture verso ampie terrazze esterne pavimentate non oggetto di valutazione con la presente perizia. (Foto n. 21,22).

In prossimità dell'ingresso è presente un locale, strutturalmente indipendente, utilizzato come ripostiglio, si sviluppa su un solo piano ed è internamente rifinito con pavimento, pareti intonacate e tinteggiate, copertura ad una sola falda composta da travi in legno e laterizio, esternamente protetta da coppi in laterizio, gli infissi sono in legno. Le pareti esterne sono rifinite con tratti di faccia vista e tratti di intonaco tinteggiato. (Foto n. 33,34).

I locali cucina, dispensa e spogliatoio sono pavimentati, le pareti in parte rivestite con piastrelle ed in parte intonacate e tinteggiate, dotate di impianti idrici, elettrici ed aspirazione che risultano funzionanti ma non si conosce se realizzati secondo la vigente normativa. (Foto n. 23,24,25,26).

I servizi igienici localizzati in prossimità dell'ingresso sono utilizzati, come dichiarato dalle parti, a servizio esclusivo del personale dipendente della struttura. (Foto n. 9,10).

L'impianto idrico è alimentato tramite allaccio al pubblico acquedotto.

L'impianto termico è costituito da corpi scaldanti presenti nei singoli ambienti in radiatori di ghisa e di alluminio in buono stato di manutenzione, mente la caldaia a gas del tipo UNICAL 105, della potenzialità di 115 KW, è localizzata nella centrale termica situata al piano terra all'interno di apposito locale non oggetto della presente valutazione. (Foto n. 35,36,37,38).

Gli immobili sono censiti nel Comune di Perugia, al N.C.E.U. alla ditta:

... nato a Perugia il ... , proprietario per 1/1 (Allegato n. 6)

Catasto	Foglio	Part.	Sub	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
NCEU				2	C/1	6	Mq. 119	€ 1720,83
NCEU				2	C/1	6	Mq. 193	€ 2790,93

I confinanti sono: _____, salvo altri.

2. STATO DEI BENI

Porzione di fabbricato ad uso commerciale, situato in Comune di Perugia, strada Comunale San Marco Elce n. 49/h, costituito da doppio ingresso, sala ristorante con angolo bar, cucina, dispensa, sottoscala uso spogliatoio, saletta utilizzata come dispensa, due wc privati, sala ristorante pizzeria con angolo forno, piccolo locale cantina e ripostiglio, una sala (ex tettoia estiva) e un locale indipendente ad uso ripostiglio. *(Foto n. 1,2,3,4)*

L'intera porzione di fabbricato ad uso commerciale risulta attualmente occupata dalla Società “

” di

, il cui Amministratore è il Sig. (figlio del Sig.) e che in occasione del sopralluogo si è impegnato a consegnare il contratto di comodato.

L'esecutato risulta emigrato dal Comune di Perugia al Comune di Loculi (NU) in data 12/08/2001, come risulta anche dal Certificato storico di residenza, rilasciato dal Comune di Perugia in data 03/01/2019 *(Allegato n. 21 – Certificato storico di residenza Sig. Rugini Luciano)*.

Ad oggi al sottoscritto non è pervenuto alcun contratto di comodato od altro titolo di possesso, quindi **l'intera attività commerciale**, alla data odierna, **risulta occupata senza alcun titolo**, ma solo con autorizzazione verbale del proprietario esecutato.

Per i beni oggetto della presente C.T.U., è stata inoltrata istanza in data 09/01/2019, protocollo n. 1911, per richiesta di eventuali contratti di locazione, affitto o comodato d'uso da parte degli esecutati *(Allegato n. 24 - Lettera richiesta copia contratti affitto, locazione ecc)* all'Agenzia Entrate di Perugia – Direzione Provinciale di Perugia ma a tutt'oggi **non risultano contratti di affitto, locazione o comodato d'uso come da lettera risposta Agenzia Entrate Perugia in data 30/01/2019 Protocollo numero 1911/2019** *(Allegato n. 25 - Lettera risposta Agenzia Entrate Perugia)*

La porzione commerciale situata al piano seminterrato, risulta in parte inserita all'interno di un edificio di più grandi dimensioni. Sono infatti presenti ai piani superiori unità immobiliari ad uso residenziale, la centrale termica, il vano scala scala comune alle abitazioni. Pur essendo presenti opere comuni, fondazioni, murature, copertura, ecc. non è costituito il condominio, non sono previste spese condominiali né spese fisse di gestione e manutenzione. Non risultano spese di gestione straordinaria.

Per questo immobile oggetto di esecuzione, come da informazioni assunte, non risultano cause in corso.

Non risultano diritti demaniali ed i beni non sono gravati da usi civici.

3. PROVENIENZA DEI BENI

L'immobile individuato alla lettera A, nel ventennio di piena proprietà del Sig. _____ anteriormente è pervenuto all'attuale proprietario con i seguenti titoli :

Particella sub

- atto notarile pubblico di compravendita rogito Notaio Duranti Francesco di Perugia del 21/08/1973, numero repertorio 50716 , registrato a Perugia il 03/09/1973. *(Allegato n. 22 - Copia Atto Duranti Notaio in Perugia del 21/08/1973 numero Rep. 50716).*
- atto notarile divisione rogito Notaio Duranti Francesco di Perugia del 25/01/1977 repertorio numero 38849, registrato a Perugia il giorno 11/02/1977 al n. 1050 *(Allegato n. 23 - Copia Atto Duranti Notaio in Perugia del 25/01/1977 numero Rep. 38849.).*

Particella : sub

- al Sig. _____ è pervenuto con denuncia di Successione testamentaria apertasi in morte di _____ + 08/10/1997, registrata a Perugia l'8/04/1998 al n. 47/914 e trascritta a Perugia in data 14/02/2000 ai nn. 3339/2371

4. INDIVIDUAZIONE DI FORMALITÀ, VINCOLI E GRAVAMI

Lo scrivente ha riscontrato, dopo accurate visure presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Perugia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, che alla data 03.12.2018 a carico del Sig. _____, gravano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli relative agli ultimi venti anni (*Allegato : Certificati ipocatastali ventennali*)

- Trascrizione a favore del 14/02/2000-Registro Particolare 2371 – Reg. Generale 3339. Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro. Repertorio 47/914 del 08/04/1998. Atto per causa di morte. Certificato di denunciata successione Immobili siti in Perugia (PG).
- Iscrizione contro del 10/03/2004 - Registro Particolare 1621 – Reg. Generale 7400. Pubblico Ufficiale Duranti Filippo. Repertorio 45227 del 08/03/2004. Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo. Immobili siti in Perugia (PG). Soggetto terzo datore di ipoteca.
- Iscrizione contro del 02/10/2007 - Registro Particolare 8797 – Reg. Generale 32427. Pubblico Ufficiale Duranti Filippo. Repertorio 51229/16966 del 27/09/2007. Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo Immobili siti in Perugia (PG) . Soggetto terzo datore di ipoteca
- Iscrizione contro del 13/10/2008 - Registro Particolare 6337 – Reg. Generale 28446. Pubblico Ufficiale Equitalia Perugia S.P.A.. Repertorio 57459 del 09/10/2008. Ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi della art.77 D.P.R. 602/73 e D. LGS 46/99. Immobili siti in Perugia (PG). Soggetto debitore.
- Iscrizione contro del 27/07/2010 - Registro Particolare 4280 – Reg. Generale 20156. Pubblico Ufficiale Tribunale di Perugia . Repertorio 2053 del 21/06/2010. Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Immobili siti in Perugia (PG). Soggetto debitore.
1. Annotazione n. 2490 del 22/06/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- Trascrizione contro del 22/11/2017 - Registro Particolare 20462 – Reg. Generale 29143. Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario del Tribunale Repertorio 5479 del 26/10/2017. Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili Immobili siti in Perugia (PG).

5. VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

L'immobile individuato alla lettera A corrisponde con una porzione immobiliare di un edificio di maggiore consistenza, presso L'Ufficio Urbanistica del Comune di Perugia le ricerche si sono concentrate solamente per la porzione di fabbricato adibita ad attività ricettiva di ristorazione sita al piano seminterrato.

Le ricerche hanno richiesto molto tempo ed hanno prodotto un voluminoso cartiglio di documenti relativi alle numerose autorizzazioni, intestate al Sig. _____, relative all'attività di ristorazione “ _____”.

Il corpo centrale dell'edificio, corrispondente con il piano seminterrato dell'edificio principale, risulta di vecchia edificazione, ante 1967. Su alcune successive pratiche edilizie è indicata come data di costruzione l'anno 1957.

Con Concessione a Costruire n. 1351, protocollo n. 50606 del 11/07/1988 è stato autorizzato l'ampliamento della cucina, catastalmente identificabile con una porzione della particella _____ sub _____ (Allegato n. 13).

Con Concessione Edilizia n. 2147 del 19/10/1992 è stato autorizzato un corposo ampliamento, catastalmente identificabile con la particella _____ sub _____, non oggetto di stima nella presente perizia. (Allegato n. 14).

Con Concessione Edilizia n. 3134 del 17/09/1994 è stata autorizzata variante in sanatoria alla Concessione Edilizia n. 2147/92. (Allegato n. 15).

Con D.I.A. protocollo numero 69630 del 18/09/1996 è stata realizzata una via di fuga esterna. (Allegato n. 16)

Ai sensi del condono edilizio, Legge 47/85 è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 1337 del 12/01/1998 per diversa sistemazione di alcune parti del _____

_____ adibite a pizzeria e bar oltre ad una sala estiva esterna a terrazzo, catastalmente identificabile con una porzione della particella _____ sub _____ (Allegato n. 17).

Con Concessione Edilizia n. 1759 del 25/10/1999 sono stati autorizzati i lavori di modifica finestre e tamponature sulla porzione edilizia identificabile catastalmente con la particella _____ sub _____ (Allegato n. 18).

Infine con Permesso di Costruire n. 769 del 18/09/2009 sono state autorizzate le modifiche prospettive consistenti nella realizzazione di modesto lastrico solare con pergolato in sostituzione della copertura a capanna locale C.T.. Questa porzione edilizia è catastalmente identificabile con la particella _____ sub _____, non oggetto di stima nella presente perizia. (Allegato n. 19).

Per una corretta ricostruzione delle autorizzazioni, considerato l'elevato numero di

precedenti edilizi e la corposità dei documenti presenti, il sottoscritto si è più volte confrontato con l'Arch. Raspa, progettista dei progetti più recenti.

Le unità immobiliari ad uso commerciale sono state accatastate in data 02/07/1996, come evidenziato dalle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, Ufficio Provinciale del Territorio (*Allegato n.11 - Planimetria immobile*).

La richiesta di accesso agli atti per visione vecchie pratiche edilizie ed il rilascio degli elaborati grafici allegati, è stata inoltrata al Comune di Perugia in data 11/12/2018. (*Allegato n. 12 – Istanza Comune di Perugia per accesso atti*).

Infine, relativamente alla Legge 47/85 (Norme in materia di condono edilizio) per l'immobile identificato alla lettera A risulta essere presentata, come sopra già descritto, domanda di condono rilasciata concessione a sanatoria n. 1337 del 12/01/1998 (*Allegato n. 17*).

Non risulta invece essere stata rilasciata dal Comune di Perugia l'autorizzazione di agibilità per l'attività commerciale.

Dalla verifica dei titoli edilizi rinvenuti presso l'ufficio urbanistica del Comune di Perugia, e in seguito al sopralluogo eseguito presso l'immobile si riscontra quanto segue:

Con Concessione a Costruire n. 1351, prot. 50606 del 11/07/1988 è stato autorizzato l'ampliamento della cucina. Dal sopralluogo emergono difformità rispetto al progetto approvato, in particolare si rileva una maggiore lunghezza del locale cucina seminterrata, la presenza di una finestra in più nel prospetto laterale, la presenza di un setto in muratura, non rappresentato nel progetto, all'interno del locale.

Non si procede alla verifica urbanistica della Concessione Edilizia n. 2147 del 19/10/1992, della successiva variante Concessione Edilizia n. 3134 del 17/09/1994 e della D.I.A. prot. 69630 del 18/09/1996 in quanto corrispondenti a porzioni edilizie esterne ai sub 5 e 6 della particella catastale 542.

Con il condono edilizio, Legge 47/85, sono state sanate alcune irregolarità presenti nell'edificio come l'angolo bar all'interno della sala ristorante graficamente individuata con il numero 1 e corrispondente con parte del sub. 5, la zona forno-pizzeria all'interno del sala ristorante graficamente individuata con il numero 2 e corrispondente con parte del sub. 6. La sanatoria ha riguardato anche una terrazza utilizzata come sala esterna estiva scoperta, non ricompresa tra le particelle oggetto di pignoramento, quindi non oggetto di verifica.

La porzione edilizia corrispondente a sala ristorante – pizzeria è stata ulteriormente modificata con Concessione Edilizia n. 1759 del 25/10/1999 per la modifica di finestrate e tamponature del prospetto principale.

In occasione del sopralluogo si è riscontrato che l'ampia apertura presente tra il

locale sala ristorante 1 – bar e la saletta retrostante è stata chiusa.

Nel locale sala ristorante 2 – pizzeria è presente un'ampia apertura vetrata scorrevole, che consente la comunicazione diretta con la grande sala ristorante realizzata in ampliamento negli anni 90, in sostituzione della prevista parete REI 120 indicata nei grafici autorizzati.

Ancora nel locale ristorante 2 – pizzeria si rileva la presenza di due piccoli locali, utilizzati come ripostiglio e cantina vini, non indicati nei grafici autorizzati.

Anche le citate modifiche autorizzate con Concessione Edilizia n. 1759 del 25/10/1999 non corrispondono con lo stato dei luoghi. Si rileva infatti una differente dimensione delle aperture sul prospetto principale lato strada, la presenza di una porta, non indicata nei grafici autorizzati, per consentire l'uscita verso la sala esterna estiva scoperta.

Anche le finiture del prospetto lato strada, che il progetto prevede con ampie zone rifinite in pietra a facciavista, si presentano con uno schema di rivestimento differente. Si segnala inoltre che il vano scala per la comunicazione con i piani superiori risulta oggi murato e lo spazio residuo, corrispondente alla zona al di sotto delle rampe è utilizzato come spogliatoio in cui è presente anche un lavello.

Infine è necessario segnalare che per l'ulteriore sala ristorante, raggiungibile tramite una scala interna dal locale pizzeria e tramite un'ulteriore scala comunica direttamente con l'esterno, non sono stati rinvenuti precedenti edilizi. Su alcuni elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi sopra descritti, in corrispondenza della sala ristorante è indicata la dicitura "*Sala estiva esterna (coperta) già autorizzata*". senza rappresentare graficamente il locale.

In base alle difformità riscontrate, dopo accurate indagini presso l'ufficio condono edilizio e sanatoria edilizia del Comune di Perugia, si può ipotizzare la sanabilità delle difformità minori, che non determinano incremento di superficie o volume, mentre si ritengono non sanabili le altre difformità classificabili come ampliamento.

Considerata la presenza del vincolo ambientale della zona la sanatoria delle difformità minori comporta sia una pratica urbanistica, che in base all'attuale normativa è attuabile mediante SCIA, sia una pratica paesaggistica.

In base alle attuali normative si possono stimare i costi :

- SCIA in sanatoria per varie difformità urbanistiche, oblazione di € 1000,00.
- per le stesse difformità urbanistiche minori è necessaria una pratica paesaggistica ai sensi della ex Legge n. 1497/39 art. 7, pagando oblazione di € 3000,00 (€ 1500,00 in misura doppia trattandosi di sanatoria).
- la sala estiva esterna (oggi coperta) non può essere sanata, in quanto determina ampliamento di superficie e volume, pertanto si deve procedere al ripristino dello stato dei luoghi.

- per regolarizzare quanto sopra si può stimare, tra oblazione da versare al Comune di Perugia e spese tecniche per la redazione dei progetti a sanatoria un importo complessivo di € 7.000,00.
- per il ripristino dello stato dei luoghi mediante rimozione delle opere non sanabili si stima un' importo a corpo di € 10.000,00.

Le unità immobiliari censite al foglio , particella sub e adibite a ristorante e locali accessori, risultano accatastate in data 12/07/1996, e da un esame delle planimetrie depositate in catasto si rilevano difformità come già descritte per la parte urbanistica, si rende pertanto necessario un aggiornamento delle planimetrie catastali. *(Allegato n. 11- Planimetria catastali unità commerciali).*

Sovrapponendo l'elaborato planimetrico che riepiloga particelle e i subalterni con la mappa catastale si evidenziano ampie porzioni edilizie non inserite in mappa che si sovrappongono con le particelle censite al catasto terreni al foglio , particelle n. 1) e , entrambe intestate al Sig. .

L'intestazione catastale è corretta. *(Allegati n.6 -7-Visure catastali attuali e storiche)*.

Per l'aggiornamento delle nuove planimetrie catastali e dell'elaborato di mappa si può ipotizzare un costo tra spese vive ed onorari di € 2.500,00.

Dalla visione presso il Comune di Perugia, Settore Governo e Sviluppo del Territorio e dell'Economia, U.O. Urbanistica, del vigente Nuovo Piano Regolatore Generale e del Testo Unico delle norme di attuazione (Parte strutturale e parte operativa), si evidenzia che l'area su cui è edificato l'immobile ricade in zona Spr (31) Zone per Servizi di interesse privato. *(Allegato n. 20- Estratto P.R.G. Comune di Perugia – Tavola Elce).*

Le Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Perugia regolano la zona in esame.

7. DESCRIZIONE ANALITICA DEI LOTTI

Il lotto n. 1 è composto dal bene individuato come “Immobile A” ed è composto dai diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato ad uso commerciale, situato in Comune di Perugia, strada Comunale San Marco Elce n. 49/h, costituito da doppio ingresso, sala ristorante con angolo bar, cucina, dispensa, sottoscala uso spogliatoio, saletta utilizzata come dispensa, due wc privati, sala ristorante pizzeria con angolo forno, piccolo locale cantina e ripostiglio, una sala (ex tettoia estiva) e un locale indipendente ad uso ripostiglio.

Il lotto n. 1 è catastalmente rappresentato da due subalterni ad uso commerciale situati al piano seminterrato.

Al suo interno sono presenti i seguenti locali:

Tipologia bene	Piano	Comp. Interna Destinazione	Altezza (m)	Superficie netta (m ²)	Coef. sup. Commerciale	Superficie Commerciale lorda	Esposizione	Condizione di manutenzione
Porzione di fabbricato commerciale sub.	Seminterrato	Ingresso	3.00	16.12	1	17.65	Est	Normale
		Hall	3.25	6.47	1	8.09	----	Normale
		Sala Ristorante	3.25	58.56	1	64.85	----	Normale
		Annessi cucina	3.25	40.70	1	51.92	----	Normale
		Servizi privati	3.25	7.79	1	8.89	----	Normale
		Spogliatoio	2.00	7.43	1	9.72	----	Normale
Porzione di fabbricato commerciale sub.	Seminterrato	Cucina	3.00	44.18	1	52.00	Est	Normale
		Sala ristorante, Pizzeria, cantina e ripostiglio	2.70	145.54	1	156.17	Sud	Normale
		Sala (ex tettoia estiva)	2.80	83.49	0.30 0.10	13.81	Nord, Est, Sud	Normale
		Ripostiglio esterno	2.50	14.45	1	17.65	Sud	Normale
Totale				424.73		400.75		

Alla sala (ex tettoia estiva) è stato considerato un abbattimento a causa delle difformità urbanistiche presenti.

Le dimensioni reali sono state misurate in occasione del sopralluogo effettuato.

8. STIMA DEI BENI

Per individuare il più probabile valore di mercato, ovvero, quel valore derivante dalla libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla scorta delle conoscenze del mercato immobiliare di Perugia e dei Comuni limitrofi e della possibilità di reperire prezzi di mercato realizzati nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quelli in oggetto, riteneva opportuno adottare il metodo comparativo.

Tale procedimento, si articola nelle seguenti fasi :

- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzati nella zona per beni simili;
- esistenza di un parametro tecnico di comparazione tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di valori medi ordinari scaturiti dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzati recentemente;
- analisi dei prezzi pubblicati sull'Osservatorio Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Perugia per la zona e il periodo di riferimento;
- analisi dei prezzi pubblicati nel Listino Prezzi degli Immobili pubblicato dalla Camera di Commercio, Industria e Artigianato di Perugia per la zona e il periodo di riferimento;
- definizione delle aggiunte e detrazioni ai valori medi ordinari per portare i beni in estimazione nelle condizioni reali e oggettive in cui si trovano all'attualità.

Lo scrivente effettuava altresì indagini conoscitive presso professionisti ed operatori immobiliari della zona per individuare i valori medi ordinari maggiormente aderenti alle caratteristiche degli immobili in oggetto.

Quale parametro tecnico estimativo di raffronto veniva assunto il metro quadrato (mq) riferito alla superficie commerciale determinata sulla base di coefficienti correttivi da applicare alla superficie lorda dei singoli vani in funzione della loro destinazione.

Sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi, assunti per il confronto, si sono definiti i valori medi ordinari unitari (€/mq). Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni ulteriore elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o negativo sul valore del bene. In particolare occorre considerare la tipologia dell'immobile, le sue condizioni di manutenzione, la sua posizione ed esposizione.

Posto, quanto precede, in conformità al criterio di stima assunto ed al provvedimento descritto, è stato formulato il giudizio di stima definitivo, perfezionato sulla base dell'esperienza professionale del sottoscritto relativamente alle valutazioni immobiliari e dell'attuale andamento del mercato immobiliare, caratterizzato da una forte fase di contrazione del mercato immobiliare con una conseguente riduzione dei prezzi.

IMMOBILE A

Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato ad uso commerciale, situato in Comune di Perugia, strada Comunale San Marco Elce n. 49/h, costituito da doppio ingresso, sala ristorante con angolo bar, cucina, dispensa, sottoscala uso spogliatoio, saletta utilizzata come dispensa, due wc privati, sala ristorante pizzeria con angolo forno, piccolo locale cantina e ripostiglio, una sala (ex tettoia estiva) e un locale indipendente ad uso ripostiglio.

La superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima è stata calcolata raggruppando i locali con le stesse medesime caratteristiche, alle quali si può assegnare lo stesso valore di mercato.

La superficie commerciale totale è pari a 400,75 mq.

Ritenendo corretto assegnare il seguente valore di stima :

- valore di stima al mq € 1000,00.

Moltiplicando la consistenza della superficie commerciale per il valore di stima individuato si hanno i seguenti valori dell'immobile A :

• attività commerciale mq. 400,75 x € 1000,00 =	€	400.750,00
a detrarre :		
• costi per sanatoria edilizia e paesaggistica	€	7.000,00
• costi per aggiornamenti catastali	€	2.500,00
• per ripristino stato dei luoghi opere non sanabili	€	10.000,00

Inoltre, considerato che la porzione di fabbricato oggetto di valutazione presenta impianti e servizi in comune con altre porzioni edilizie non oggetto della presente valutazione, si ritiene necessario un ulteriore abbattimento a garanzia di eventuali vizi occulti, stimabili in

€ 21.250,00

Valore finale del lotto (400.750-7.000-2.500-10.000-21250) = Euro 360.000,00

9. CONCLUSIONI

Andrò a riepilogare che i beni oggetto della presente valutazione sono composti da:

LOTTO N. 1

Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato ad uso commerciale, situato in Comune di Perugia, strada Comunale San Marco Elce n. 49/h, costituito da doppio ingresso, sala ristorante con angolo bar, cucina, dispensa, sottoscala uso spogliatoio, saletta utilizzata come dispensa, due wc privati, sala ristorante pizzeria con angolo forno, piccolo locale cantina e ripostiglio, una sala (ex tettoia estiva) e un locale indipendente ad uso ripostiglio.

Gli immobili sono censiti nel Comune di Perugia, al N.C.E.U. alla ditta:

nato a Perugia il . . . , proprietario per 1/1 (Allegato n. 6)

Catasto	Foglio	Part.	Sub	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
NCEU				2	C/1	6	Mq. 119	€ 1720,83
NCEU				2	C/1	6	Mq. 193	€ 2790,93

I confinanti sono: . . . salvo altri.

Alla data odierna agli immobili sopra descritti è stato attribuito il valore finale del lotto di € 360.000,00 (eurotrecentosessantamila/00).

Lo scrivente tenuto conto della consistenza dei beni immobili in oggetto, ha ritenuto che gli stessi possano formare un singolo lotto per essere posto in vendita al pubblico incanto.

Dopo accurate indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, alla data odierna, gravano le iscrizioni e trascrizioni, come dettagliatamente evidenziato al paragrafo 4.

Tanto il sottoscritto doveva riferire in ordine a tutti i quesiti posti dalla S.V.

La presente consulenza viene consegnata via e-mail alla Cancelleria del Tribunale, oltre ad una copia cortesia presso la Cancelleria ed è già inviata per posta ai soggetti debitori, e per e-mail al creditore precedente tramite il suo legale (*Allegato 27 – Attestato di consegna perizia*).

Ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami, rimanendo a completa disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Gualdo Tadino, 23 febbraio 2019

Il Consulente Tecnico Ufficio
Geom. Sandro Passeri