



- 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;*
- *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 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;*
  - *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;*
  - *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;*
  - *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 limitazioni 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:*



- effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti 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 altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, 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 vi sia 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 straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, 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 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*



*verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e – in caso di particolare gravità – ai fini della revoca dell'incarico e della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori.*

\* \* \* \* \*

#### OPERAZIONI DEL CONSULENTE

Dopo aver rimandato la data inizialmente stabilita per l'effettuazione del sopralluogo a causa dell'indisponibilità degli occupanti l'immobile, in data **4 aprile 2023** veniva fissato l'inizio delle operazioni peritali, durante il quale lo scrivente si recava presso i luoghi di causa, unitamente al delegato dell'Istituto di Vendite Giudiziarie, per eseguire il sopralluogo richiesto e raccogliere tutte le informazioni necessarie per redigere l'elaborato peritale che segue. Il sig. occupante l'immobile, ha reso possibile l'accesso all'interno dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

#### **In altre date**

Si eseguiva accesso presso i competenti Uffici Tecnici ed Urbanistici del Comune di Perugia per esperire le richieste indagini per la verifica della conformità urbanistica dei beni, e successivamente, presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare per espletare le necessarie indagini.

In data 26 aprile 2023 è stata presentata al Giudice istanza di proroga di 90 giorni, a causa della mancata evasione da parte del Comune di Perugia della richiesta di accesso atti presentata dallo scrivente in data 13 marzo 2023, proroga concessa in data 26 aprile 2023.

In data 18 luglio 2023 il sottoscritto ha provveduto ad inviare nuova istanza di proroga in quanto il Comune di Perugia non aveva ancora provveduto ad evadere completamente la richiesta di accesso atti avanzata a marzo 2023, proroga concessa in data 19 luglio 2023.

\* \* \* \* \*

Tutto ciò premesso e:

- in esito quindi ad un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati;
- esperite le necessarie indagini presso i competenti Uffici di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- proceduto, come già riportato, alla raccolta sul luogo di tutti i dati tecnici relativi ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dalla SS.VV.;











- Foglio n. 252, mappale 2029, sub 50, P S2, cat. C/6, cl. 5, Cons. 19 mq, Sup. cat. 28 mq, R.C. Euro 77,52.

\* \* \* \* \*

### 3. VERIFICA TITOLO DI PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO

Si riporta quanto emerso da un attento esame degli atti di causa ed a seguito delle indagini effettuate presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – sede di Perugia.

I beni in stima attualmente risultano in diritto di piena proprietà al signor ..... a seguito di Atto di Compravendita a rogito del Notaio Marco Ottaviano Sciarra di Perugia del 11/07/2007, rep. n. 187607, trascritto a Perugia il 12/07/2007 al n. 13393 di formalità.

Ante ventennio il bene era di proprietà del sig. .... per essergli pervenuto a mezzo atto di acquisto a rogito Notaio Roberto Mattace di Perugia del 06/06/1984, rep. 36580, trascritto a Perugia il 18/06/1984 al n. 8889 di formalità, da

In sede di sopralluogo si è riscontrato che l'abitazione è occupata dal sig. .... e dalla sua famiglia. Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Perugia, i sig.ri

..... risultano residenti in Comune di Perugia, Via Giovanni Pierluigi da Palestrina n. 8.

Dalle indagini svolte presso gli Uffici Territoriali di Perugia dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione e/o comodato relativi all'immobile oggetto dell'esecuzione.

\* \* \* \* \*

### 4. RILIEVO DEI CARICHI PENDENTI

A seguito dello studio della documentazione presente nel fascicolo dell'esecuzione ed all'aggiornamento delle visure ipotecarie effettuate presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Perugia (in allegato) lo scrivente riferisce che a nome ed a carico dell'esecutato, in relazione ai beni oggetto di pignoramento, alla data del 14/09/2023 non risultano ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli oltre quelle indicate nella certificazione notarile in atti:

- ISCRIZIONE N. 6310 del 12/07/2007, nascente da IPOTECA VOLONTARIA concessa a garanzia di mutuo fondiario, atto del 11/07/2007 Notaio Marco Ottaviano Sciarra di Perugia rep. n. 187609, a favore di Banca di Mantignana Credito Cooperativo Umbro Società



Cooperativa, contro capitale € 200.000,00, ipoteca € 400.000,00; gravante sul bene censito al C.F. del Comune di Perugia al Foglio 252, part. n. 2029 sub 21.

- TRASCRIZIONE N. 5076 del 11/03/2022, a favore di TP Forniture Società a responsabilità limitata semplificata e contro iscritto in forza di atto giudiziario del Tribunale di Perugia del 18/02/2022 n. RG 542/2022; gravante su tutti gli immobili in oggetto.
- TRASCRIZIONE N. 26765 del 20/12/2022, a favore di TP Forniture Società a responsabilità limitata semplificata e contro . iscritto in forza di atto giudiziario del Tribunale di Perugia del 12/12/2022 n. RG 4722/2022; gravante su tutti gli immobili in oggetto.

#### *Eventuali pendenze di carattere condominiale*

Secondo quanto indicato dall'Amministratore condominiale i millesimi di proprietà in capo al sig. ono pari a 54,12. Relativamente alle parti comuni invece i millesimi riconosciuti sono i seguenti: lastrico solare 334,290, scale e ascensore 245,49, corsia garage 59,35, scala 54,12 a scala A 103,59.

L'importo delle spese fisse di gestione o manutenzione per l'esercizio corrente (01/01/2023 – 31/12/2023) è pari ad € 160,00 circa mensili. Le spese condominiali scadute e non pagate ammontano alla data del 07/03/2023 ad € 9.890,74. Non vi sono spese straordinarie deliberate.

\* \* \* \* \*

#### 5. VERIFICA REGOLARITÀ URBANISTICA E DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

Dalle verifiche condotte dallo scrivente presso il competente Ufficio Urbanistico del Comune di Perugia, si riferisce come l'immobile in stima veniva edificato a seguito del rilascio dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza di costruzione n. 699 del 15/09/1961 per *“costruire un edificio di abitazione di n. 5 piani abitabili, di n. 1 piano interrato, un piano seminterrato oltre un sottotetto abitabile”*;
- Concessione a sanatoria n. 4865 del 24/01/1990 per *“tamponatura di parte della terrazza per realizzare una veranda e una tettoia; modifica ai prospetti per realizzare un camino esterno e ancoraggio di armadi esterni”*.



Per l'immobile in oggetto è stata rilasciata Autorizzazione di abitabilità prot. n. 73 del 09/02/1963.

A seguito del sopralluogo effettuato si può riferire come lo stato dei luoghi si presenti sostanzialmente conforme alle planimetrie catastali in atti e alle tavole di progetto allegate all'ultimo titolo abilitativo presente, ad eccezione delle seguenti difformità:

- è stata realizzata un'apertura di collegamento tra la cucina ed il soggiorno;
- al posto del vano indicato in planimetria catastale come studio è stato realizzato un bagno.

Tali difformità potranno essere regolarizzate, ai sensi della L.R. n. 1/15, mediante accertamento di conformità e successivo aggiornamento della planimetria catastale.

La regolarizzazione urbanistica e catastale sarà a cura e spese del futuro acquirente; di tali costi si terrà implicitamente in debito conto per determinare il più probabile valore di stima del bene in esecuzione, che dovrà essere pertanto considerato come omnicomprensivo di tutte le spese che dovrà sostenere il futuro acquirente.

\* \* \* \* \*

#### 6. STUDIO E FORMAZIONE DI LOTTI

La vendita dovrà farsi in **n. 1 lotto**, concepito e formulato come nel seguito riportato.

\* \* \* \* \*

#### 7. PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE

Andremo a ricercare il più probabile valore venale di comune commercio da attribuire ai beni sopra sommariamente descritti seguendo un procedimento di *Stima Sintetico Comparativa*, cioè sulla base ed in diretto riferimento a valori venali già sperimentati ed adottati in occasione di effettivi trasferimenti recentemente avvenuti nella suddetta zona di Perugia e nelle zone limitrofe.

Per la valutazione dei beni oggetto di pignoramento, lo scrivente ha ritenuto adottare, come parametro tecnico di riferimento, la superficie commerciale espressa in metri quadrati così da poter esprimere un giudizio di stima sulla base di riferimenti oggettivi.

A tali scopi le indagini di mercato esperite personalmente dallo scrivente sono state compiute presso qualificati Studi Notarili, Studi Tecnici nonché presso referenziate Agenzie Immobiliari operanti nella zona di Perugia, specializzate in compravendita di beni aventi caratteristiche simili



a quelli oggetto di stima. In esito quindi agli accertamenti eseguiti, lo scrivente ha successivamente perequato i valori riscontrati alle realtà oggetto di stima, apportando le opportune aggiunte e/o detrazioni al valore unitario, fattori questi che influenzano positivamente/negativamente il valore dei singoli beni, oltre che tenere in debito conto le somme che il futuro acquirente dovrà sostenere per regolarizzare urbanisticamente e catastalmente il bene, nonché le necessarie opere di ripristino e lo stato manutentivo in cui verte.

Trattandosi di rilievi e calcoli sommari che fanno esplicito riferimento alle superfici riportate nelle visure catastali, e solo in parte verificate in loco, la valutazione dei beni è comunque da intendersi a corpo e non a misura.

In ragione di ciò, si ha:

$$A. 208,00 \text{ mq} \times 1.400,00 \text{ €/mq} = 291.200,00 \text{ €}$$

**E così per un valore complessivo per la piena proprietà dei beni pignorati di € 291.200,00 (dicansi euro Duecentonovantunomiladuecento/00).**

Come già anticipato ed esplicitato, il valore di stima individuato tiene conto dei diritti pro-quota sui beni comuni e le somme che si renderanno necessarie per la regolarizzazione urbanistica e catastale del fabbricato, nonché delle opere di ripristino come già esplicitate. Tutti questi costi pertanto resteranno a carico dell'acquirente e la presente stima deve essere considerata come omnicomprensiva.

\* \* \* \* \*

## **8. FORMULAZIONE DEL LOTTO PER BANDO DI VENDITA**

### **Lotto n. 1**

Diritti di piena proprietà spettanti a \_\_\_\_\_ su appartamento situato al piano quinto, oltre a cantina e garage al piano secondo sottostada di palazzina a destinazione mista, commerciale e residenziale, sita in Comune di Perugia, Via Giovanni Pierluigi da Palestrina n. 8. L'appartamento è suddiviso in ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, studio, disimpegno, n. 3 camere e doppi servizi; è inoltre presente un terrazzo perimetrale su cui insistono una veranda ed una piccola tettoia a copertura di un camino in muratura realizzato in corrispondenza della parete esterna della cucina; il tutto così censito al C.F. del Comune di Perugia:



- Foglio n. 252, mappale 2029, sub 21, P S2-5, cat. A/2, cl. 5, Cons. 9 vani, Sup. cat. 199 mq, R.C. Euro 1.278,23;

- Foglio n. 252, mappale 2029, sub 50, P S2, cat. C/6, cl. 5, Cons. 19 mq, Sup. cat. 28 mq, R.C. Euro 77,52.

Il bene, inoltre, gode dei diritti pro-quota sui beni comuni non censibili.

**Al prezzo base per la piena proprietà di € 291.200,00 (diconsi euro Duecentonovantunomiladuecento/00.**

Come già anticipato ed esplicitato, il valore di stima individuato tiene conto dei diritti pro-quota sui beni comuni e delle somme che si renderanno necessarie per la regolarizzazione urbanistica e catastale del bene. Tutti questi costi pertanto resteranno a carico dell'acquirente e la presente stima deve essere considerata come omnicomprensiva.

Tanto si doveva riferire in ossequio all'incarico ricevuto dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Sara Fioroni.

Con osservanza.

Perugia, 03/10/2023

II C.T.U.

Dott. Ing. Pietro Barberini



## ELENCO ALLEGATI

1. Documentazione fotografica
2. Visura Catastale aggiornata
3. Estratto di mappa catastale (VAX), planimetrie catastali
4. Visura ispettiva presso Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Perugia
5. Comunicazione Agenzia delle Entrate
6. Comunicazione amministratore di condominio
7. Precedenti edilizi Comune di Perugia
8. Verbale di accesso IVG
9. Certificato di residenza e stato di famiglia
10. Convocazione delle parti inizio operazioni peritali con ricevute di avvenuta consegna
11. Istanze di proroga
12. Lettera di consegna dell'Elaborato Peritale ai debitori, ai creditori procedenti e a quelli intervenuti con le ricevute di avvenuta spedizione





# TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

PERIZIA GIUDIZIARIA

## INTEGRAZIONE

Nella Esecuzione Immobiliare n. 233/2022 R.G. Es. promossa da:

- TP FORNITURE SRLS

Esecutante

Avv. Stefano Gallo

CONTRO

▪

Esecutato

\* \* \* \* \*

**Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari**

**Dott.ssa Sara FIORONI**

Io scrivente tecnico, Pietro Barberini, ingegnere libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A2103 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio, con studio in Perugia, via Soriano n. 5, veniva nominato C.T.U. dalla S.V. nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, accettato l'incarico in data 26 gennaio 2023 dopo aver prestato il giuramento di rito, depositava l'elaborato peritale di stima in data 3 ottobre 2023.

Successivamente, durante l'Udienza del 28/11/2023, l'Ill. Giudice dell'Esecuzione disponeva di richiamare lo scrivente perito al fine di integrare l'elaborato già prodotto provvedendo "*...ad indicare in maniera specifica i costi necessari da porsi a carico del futuro aggiudicatario e a detrarli dal complessivo valore di stima del compendio pignorato, concedendo allo stesso termine fino al 15.01.2024 per depositare in pct la relazione integrativa...*".

\* \* \* \* \*

Tutto ciò premesso, lo scrivente provvede a produrre la seguente:

*DOTT. ING. PIETRO BARBERINI*  
*Via P. Soriano n. 5 - 06132 Perugia - Tel. e Fax 075 5280797*  
*Email barberini.pg@gmail.com - p.e.c. pietro.barberini@ingpec.eu*



## RELAZIONE PERITALE INTEGRATIVA

### PREMESSA

Richiamando integralmente quanto già riferito all'interno dell'elaborato peritale già prodotto, appare opportuno ricordare come, a seguito del sopralluogo effettuato si è potuto riferire come lo stato dei luoghi si presentasse sostanzialmente conforme alle planimetrie catastali in atti e alle tavole di progetto allegate all'ultimo titolo abilitativo presente, ad eccezione delle seguenti difformità:

- è stata realizzata un'apertura di collegamento tra la cucina ed il soggiorno;
- al posto del vano indicato in planimetria catastale come studio è stato realizzato un bagno.

In considerazione di ciò, si riferisce come tali difformità potranno essere regolarizzate, ai sensi della L.R. n. 1/15 e s.i.m., mediante accertamento di conformità e successivo aggiornamento della planimetria catastale.

La regolarizzazione urbanistica e catastale dovrà restare ovviamente a cura e spese del futuro acquirente; di tali costi si è tenuto implicitamente in debito conto per determinare il più probabile valore di stima del bene in esecuzione, che dovrà comunque essere pertanto considerato come onnicomprensivo di tutte le spese che dovrà sostenere il futuro acquirente.

Tale finale valore di stima per la piena proprietà dei beni pignorati è stato determinato in € 291.200,00 (diconsi euro Duecentonovantunomiladuecento/00).

Nel seguito si procederà ad esplicitare i costi necessari per le regolarizzazioni di cui in premessa e conseguentemente si procederà a detrarli dal valore di stima "lordo" del compendio pignorato.

Richiamando sempre integralmente quanto già esplicitato all'interno dell'elaborato peritale in atti ed in particolare circa il procedimento e valutazione di stima eseguito, si può riferire come, senza tenere implicitamente in conto delle spese per le regolarizzazioni che dovrà sostenere il futuro acquirente e che verranno indicate nel seguito, il valore dei beni in stima, una volta effettuate le regolarizzazioni, può essere così determinato:

$$A. \quad 208,00 \text{ mq} \times 1.440,00 \text{ €/mq} = 299.520,00 \text{ €}$$



Resta inteso che trattandosi di rilievi e calcoli sommari che fanno esplicito riferimento alle superfici riportate nelle visure catastali, e solo in parte verificate in loco, la valutazione dei beni così eseguita è comunque da intendersi a corpo e non a misura.

Per determinare in modo specifico i costi che dovranno essere sostenuti per le regolarizzazioni urbanistiche e catastali, lo scrivente ha fatto riferimento, oltre che all'esperienza maturata in analoghi lavori, alle indicazioni normative e linee guida attualmente disponibili ed in particolare:

- Per la regolarizzazione urbanistica al D.M. 140 del 20 luglio 2012 con valore dell'opera il valore "lordo" dei beni in stima e inserendo quali prestazioni professionali alcune attività di progettazione preliminare ed esecutiva in quanto non disponibili riferimenti normativi per determinare compensi professionali in ambito di accertamento di conformità (valutazione eseguita comunque cautelativa per la determinazione del compenso).
- Per la regolarizzazione catastale il documento con le "Linee Guida per la Determinazione dell'Equo Compenso" rilasciato dal Collegio dei Geometri delle Province di Perugia e Terni.
- Per la determinazione dei diritti e oblazioni verso Enti si è fatto riferimento a quanto attualmente richiesto dal Comune di Perugia e Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territori per similari presentazioni.

Si riporta di seguito il dettaglio dei costi come sopra dedotti:

<b>TRIBUNALE DI PERUGIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 233-2022</b>		
<i>RIEPILOGO DETTAGLIO REGOLARIZZAZIONI</i>		
<i>spesa</i>	<i>importo</i>	<i>note</i>
Parcella professionale regolarizzazione urbanistica	4 579,10 €	<i>d.m. 140-2012</i>
Parcella professionale regolarizzazione catastale	1 115,00 €	<i>linee guida equo-compenso Collegio Geometri di PG-TR</i>
Iva e C.P. su Spese Tecniche	1 525,00 €	
Diritti e oblazioni Verso Enti	1 200,00 €	
<b>TOTALE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE STIMATE E APPROSSIMATE</b>	<b>8 320,00 €</b>	



Da cui:

299.520,00 € - 8.320,00 € = **291.200,00€**

E così per un valore complessivo per la piena proprietà dei beni pignorati di € 299.520,00 (diconsi euro Duecentonovantanovemilacinquecentoventi/00) a cui valore dovranno essere detratte le somme che il futuro acquirente dovrà sostenere per le regolarizzazioni urbanistiche e catastali del bene quantificate in 8.320,00€.

Il valore di stima individuato tiene ovviamente conto dei diritti pro-quota sui beni comuni.

Preme infine ricordare come i costi che resteranno a carico dell'acquirente devono essere comunque considerati come onnicomprensivi e non potranno essere rideterminati e/o diminuiti e/o aumentati laddove gli effettivi esborsi dovessero essere differenti rispetto quanto determinato nel presente elaborato in quanto trattasi solo ed esclusivamente di stime che, sebbene determinate seguendo normative e linee guida di settore al momento disponibili, potrebbero variare nel corso del tempo e in base alla scelta del tecnico preposto alla loro elaborazione, nonché al possibile variare dei diritti e oblazioni verso Enti.

\* \* \* \* \*

Tanto si doveva riferire in ossequio all'incarico ricevuto dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Sara Fioroni.

Con osservanza.

Perugia, 10/01/2024

Il C.T.U.

Dott. Ing. Pietro Barberini

