

32141002

Sabatino Franco *architetto*

Architettura ∟ Pianificazione Urbanistica ∟ Consulenze Tecniche ∟ Problematiche dell'ambiente e del Territorio ∟

Perugia
Lì 20 dicembre 2010

TRIBUNALE DI PERUGIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo Dott. Umberto Rana

OGGETTO : Consulenza Tecnica d'Ufficio afferente la stima dei beni immobili in relazione alla procedura esecutiva n.249/09 promossa dalla [redacted] / [redacted] ed afferente i cespiti siti in Perugia, Via Mazzini nn. 19 - 21.

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
IL 22 DIC. 2010

II CTU
DELLI ARCHITETTI
arch. Sabatino Franco
DOTT. ARCH.
SABATINO FRANCO
1246
DELLA PROVINCIA DI PERUGIA



INDICE

Premessa e mandato.....	pag. 3
Operazioni di sopralluogo.....	pag. 10
Risposte ai quesiti.....	pag. 11
Conclusioni.....	pag. 25



PREMESSA E MANDATO

Il sottoscritto architetto Sabatino Franco, con studio in Perugia alla Via Trasimeno Ovest n.251, iscritto all'Albo professionale degli architetti di Perugia al n.1246 ed al n.2562 dell'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Perugia, veniva incaricato il giorno diciannove del mese di ottobre 2010, quale Consulente Tecnico d'Ufficio dall'Ill.mo dott. Umberto Rana del Tribunale di Perugia, Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, nella procedura esecutiva n.249/2009, promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] ed afferente la stima di beni immobili siti Perugia, Via Mazzini n.19/21.

L'Ill.mo Magistrato formulava i seguenti quesiti:

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, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto del 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) al 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;

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;

4) ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dalla 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

sul punto, sarà disposta integrazione alla 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 dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici, e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa, 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 urbanistica - edilizie, difformità catastali);

6) a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

a. l'importo annuo della spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

c. eventuali cause in corso;

7) ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con l'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 precedente;

8) *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, 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 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 più lotti identificando i nuovi confini e provvedendo, previa l'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 [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 intera 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 ecc...) 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...);

II) 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 l'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 urbanistico-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 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;

13) 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 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 avere 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 perita-

li, informando contestualmente la parte che le 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.

Lo studio effettuato è stato articolato dapprima allo svolgimento di una serie di sopralluoghi presso gli immobili oggetto di stima, finalizzati alla verifica dello stato di fatto e/o di conservazione.

Il Consulente rimette con la presente le risultanze cui è pervenuto esponendole nei successivi capitoli e rispondendo in maniera distinta ai quesiti assegnati.



OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO

Il primo acceso è stato effettuato in data **08.11.2010** alle ore 11,00 in Perugia, Via Mazzini nn.19/21, presso gli immobili oggetto di valutazione; sul punto si precisa che i locali in analisi sono ubicati al piano interrato, ovvero sottostante l'attività ristorativa, denominata [REDACTED], costituita da altri vani di proprietà diversa al piano terra.

Era presente al sopralluogo, oltre al sottoscritto, il sig. [REDACTED], in rappresentanza della [REDACTED], società esecutata.

In quella occasione furono eseguiti alcuni rilievi fotografici esterni e soprattutto interni dei beni in questione.

In particolare lo scrivente constatò, unitamente al sig. [REDACTED], in quella occasione che i cespiti oggetto della presente procedura esecutiva erano destinati a cucina e sala da pranzo, ivi compreso i servizi e gli spazi di passaggio.

Nella circostanza si è proceduto, oltre alla esecuzione di ampi rilievi fotografici, al riscontro dello stato dei luoghi in correlazione alle planimetrie acquisite presso il NCEU.

A quel punto sono state chiuse le operazioni peritali.



RISPOSTE AI QUESITI

Di seguito si relaziona in maniera distinta sui quesiti formulati dall'Ill.mo G.E.

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, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto del 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;

I beni in analisi sono individuati in zona centrale, ovvero nel centro storico di Perugia all'interno della mura, alla Via Mazzini nn.19 - 21, traversa di Corso Vannucci.

Con atto di cessione di azienda del 22.01.2004, a rogito notaio [REDAZIONE], rep. n.48371, racc. n.13829, trascritto all'Ufficio del Registro di Perugia al n.1694 il 27.01.2004, la [REDAZIONE] cedeva a trasferiva alla [REDAZIONE] (esecutato), l'azienda sita in Perugia alla Via Mazzini nn.19 - 21, denominata [REDAZIONE], avente ad oggetto, quale attività commerciale, caffè - bar, pasticceria - dolciumi, ristorazione, gelateria, pizzeria, paninoteca ed intrattenimenti musicali.

Veniva indicato nel contratto che l'azienda era costituita dai seguenti beni, diritti e rapporti tra di loro coordinati:

- Arredi;

- Autorizzazioni amministrative rilasciate dal Comune di Perugia n. 419 dello 08.10.1986; n. 419 dell'anno 1988; Prot. n. 68/SB/41 dell'anno 1993; n. 2191 del 02/12/2003, nonché le autorizzazioni sanitarie rilasciate dal sindaco di Perugia in data 07.03.2002, prot. n. 2002/0023965 e in data 21.01.2004 prot. 2004.0012620;

- Il contratto di locazione del locale sul quale viene esercitata l'attività veniva registrato a Perugia il 13.02.2002 al n° 1490 – serie 3;

- Immobile in Perugia alla Via Mazzini n. 19 - 21 a corpo e non a misura costituito da n. 2 unità immobiliari contigue (**Vedi all.to n.1**), ad uso commerciale site al piano primo sottostrada e censite al catasto fabbricati al foglio n. 402, p.lla 321:

- sub 55, C1, (via G. Mazzini n. 21) mq. 20,00
- sub 56, C1, (via G. Mazzini n. 19) mq. 41,00
- sub 54 (bene comune non censibile)

I beni confinano con :

[REDACTED], salvo altri.

Il prezzo della cessione veniva stabilito in € 203.500,00 così ripartito:

- Avviamento € 62.500,00

- Attrezzature ed arredi € 5.000,00
- Immobile € 136.000,00 di cui € 45.000,00 per il sub 55 ed € 91.000,00 per il sub 56.

L'immobile pervenne alla [REDACTED] a rogito Notaio [REDACTED] del 19.12.1990, rep. n. 19003, Reg. a Perugia il 07/01/1991 n. 222 ed ivi trascritto il 28.12.1990 n. 16679 e 16680 - e in data 24.06.1994 rep. 24752 Reg. a Perugia l'11/07/1994 n. 3812 ed ivi trascritto lo 01.01.1994 n. 9049 rettifica con nota 2796 del 24.02.1998;

- Atto notaio [REDACTED] del 18.09.1998 rep. 13047 e registrato all'Ufficio di Perugia lo 02.10.1998 al n. 4630 ed ivi trascritto il 22.09.1998 al n. 12293.

- In catasto i suddetti beni sono identificati al fg 402, p.la 321, sub 55, e fg 402, p.la 321, sub 56, entrambi intestati per intero alla [REDACTED]

Dalla consultazione del modello 57 risulta :

Alla partita catastale n 35168 la Denuncia di Variazione n. 28130 del 13.11.1990 dove l'unità immobiliare foglio n. 402, particella n. 321, sub 45, di consistenza mq. 61,00, è stata soppressa dando origine ai subalterni 54,55 e 56, dove il sub 54 è costituito dal bene comune non censibile ai sub 55,56.

A parere dello scrivente il sub 54 concorre ai fini della stima in quanto comune ai sub 55 e 56.

2) *al 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;*

I beni ricadono nel centro storico di Perugia, ovvero all'interno della mura, nella zona a massima espressione commerciale cittadina; in particolare l'immobile è situato di fronte al Tribunale e dista circa 100 mt dalla stazione della mini metro.

Il fabbricato dove ricadono i beni è in muratura.

I beni ricadono in condominio.

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;*

Secondo il titolo di proprietà i beni appartengono alla società [REDACTED]

4) *ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dalla 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 sul punto, sarà disposta integrazione alla perizia senza ulteriore compenso;*

Al momento i beni sono dati in locazione alla società [REDACTED], amm.re sig. [REDACTED], a mezzo di contratto di locazione del settembre 2010, con validità di anni 6 + 6.

5) 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, 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 urbanistica – edilizie, difformità catastali);

Non risulta che allo stato sussista per i beni l'esistenza di alcuna formalità, vincoli o oneri di alcun genere, anche di natura condominiale.

Non sussistono per i beni vincoli di carattere storico.

6) a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

a. l'importo annuo della spesa fissa di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

Non risultano in essere spese di gestione o di manutenzione. Da notizie apprese dalla società di gestione risultano spese condominiali annue pari ad € 150,00 circa;

b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

Non risultano in essere spese già deliberate ma non ancora scadute;

c. eventuali cause in corso;

Non risulta dai documenti acquisiti esservi alcuna causa in corso direttamente collegata ai beni;

7) ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con l'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 precedente;

Come già relazionato ai paragrafi precedenti i beni pervennero alla [REDACTED] [REDACTED] per mezzo Notaio [REDACTED] il 19.12.1990, rep. n. 19003, Reg. a Perugia lo 07.01.1991 n. 222 ed ivi trascritto il 28.12.1990 n. 16679 e 16680 – e in data 24/06/1994 rep. 24752 Reg. a Perugia il 11.07.1994 n. 3812 ed ivi trascritto lo 01.01,1994 al n. 9049, rettifica con nota 2796 del 24.02.1998;

8) 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, 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 competenti;

La realizzazione del fabbricato è ascrivibile in epoca antecedente al 1967 e non si riscontra l'esistenza di opere abusive.

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 l'autorizzazione del Giudice, ove necessario alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

In ordine alla possibilità di disporre la vendita in più lotti si è del parere di escludere al vendita dei beni in più lotti,

10) 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 ecc...) 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...);

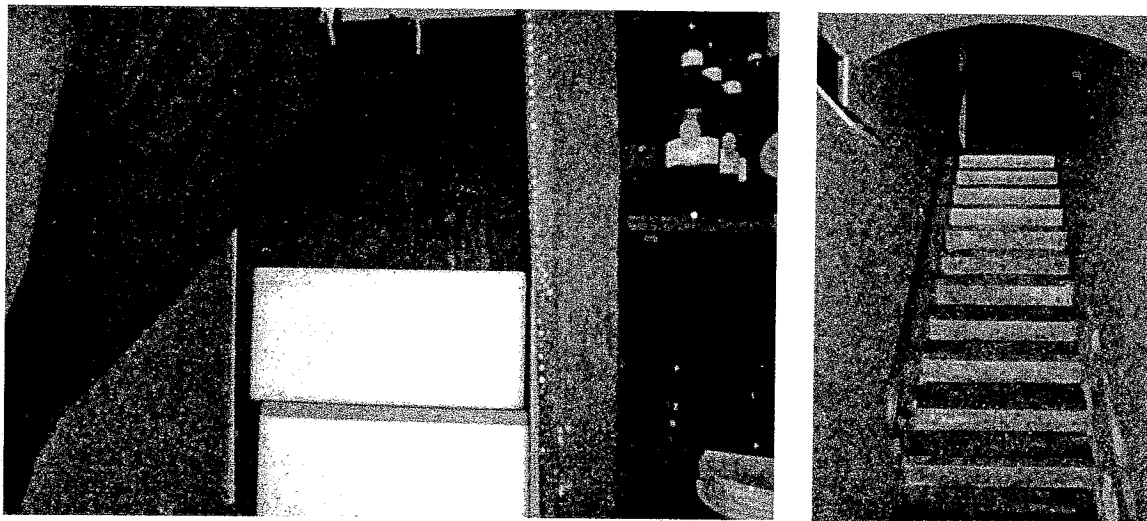
IMMOBILI COMMERCIALI (fg. 402, p. 321, sub 55 (C1), 56 (C1) e 54 (b.c.n.c.)

Gli immobili sono allocati al piano interrato, dei civici nn.19 - 21. In particolare si rileva:

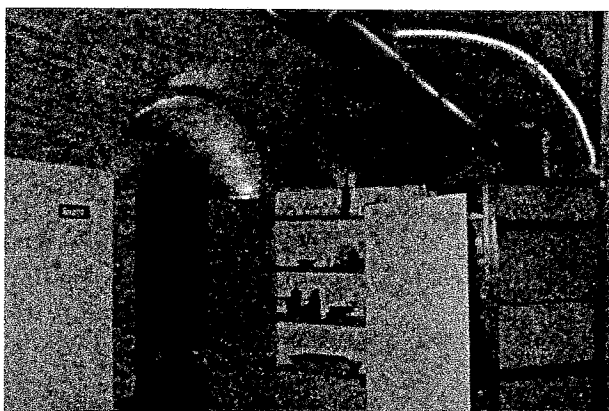
Piano Interrato - Sub 54, circa mq 19, sub 55 - mq 20 e sub 56 - mq 41, ed altezza interna pari a circa mt 3,10, fatta eccezione per i wc che raggiungono un'altezza pari a mt 2,20;

Si accede agli immobili in analisi attraverso il vano di ingresso posto sulla Via Mazzini e quindi si imbecca la scala interna¹ (sub 54) raggiungendo il piano interrato; all'uopo occorre precisare che l'accesso ai locali in questione sia a quello sulla strada è possibile anche da un vano porta situato all'interno del fabbricato.

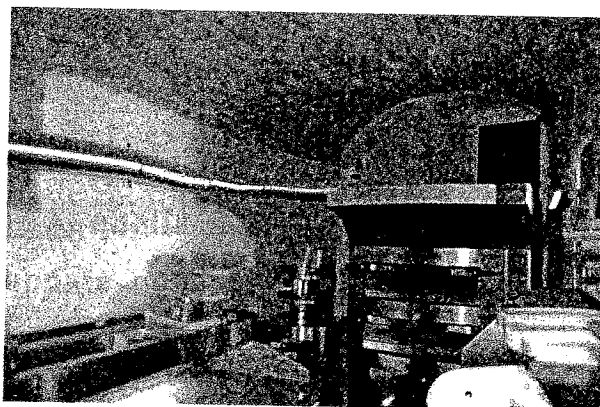
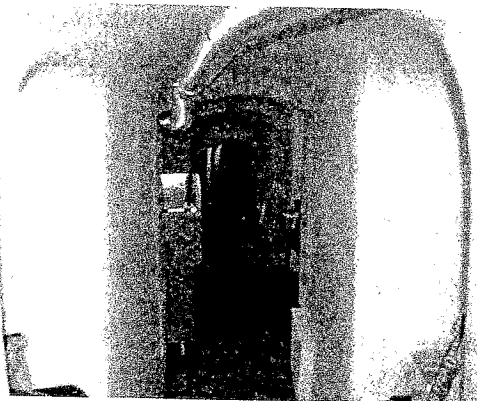
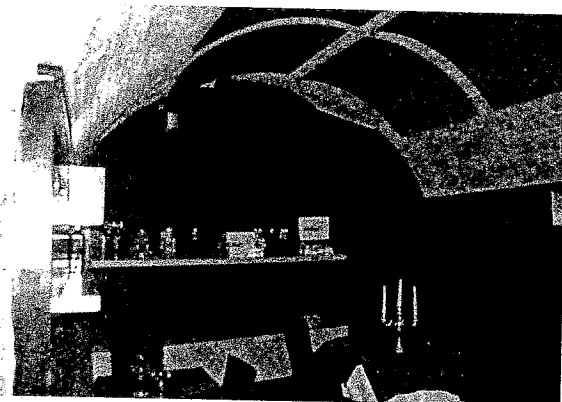
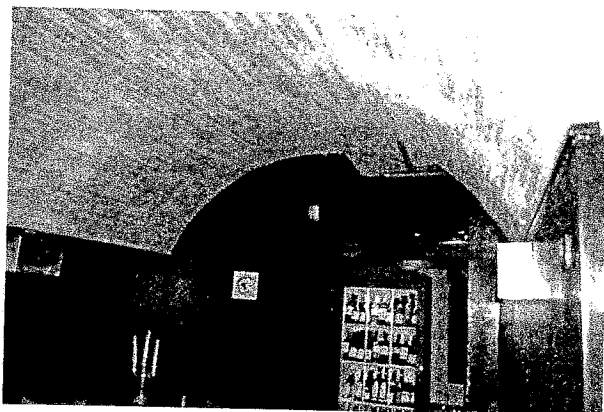
¹ La scala interna, ad una sola rampa, unitamente a parte adiacente i sub 55 e 56, risulta essere la parte non censita - sub 54 che, come già evidenziato, concorre di fatto alla stima.



Finita la scala si arriva al vano destinato in parte a zona filtro (sempre sub 54 b.c.n.c.), in parte a cucina (parte del sub 56). Sulla sinistra al termine della scala sono ubicati i wc (parte del sub



Dalla zona filtro si accede immediatamente alla sala adibita ai clienti del ristorante (sempre sub 56) nonché alla residua superficie utilizzata quale accessori alla cucina e depositi (sempre sub 55).



Tutti gli ambienti sono in perfette condizioni manutentive e totalmente idonee alla funzione preposta; la sala ristorante ha soffitto a volta in mattoni e pavimento in parquet.



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 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 l'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 urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

Il valore attuale dell'immobile residenziale si determina mediante due procedimenti di STIMA, quella **DIRETTA** e quella **INDIRETTA**, esse saranno sviluppate considerando la consistenza della proprietà (**sup. commerciale**).

Determinazione sup. commerciali par.la 321, sub 54

Bene comune non censibile

Superficie mq 19, commerciale mq 19;

Determinazione sup. commerciali par.la 321, sub 55

Superficie mq 20, commerciale mq 20;

Determinazione sup. commerciali par.la 321, sub 56

Superficie residenziale mq. 41, commerciale mq 41;

Totale superficie commerciale mq 80,00².

STIMA DIRETTA

² Si precisa che la conformazione, sul piano della regolarità architettonica degli spazi e delle finiture, assegna al sub 56 una valenza commerciale maggiore rispetto al sub 55 ed al sub 54, anche se i wc sono individuati al sub 55, ma il fatto stesso che i beni siano tutti indispensabili, in termine di superficie e svolgimento all'attività preposta, induce ad adottare una unica valutazione nella stima al mq.

Si stabilisce, quale valore di mercato al mq, quello riportato dall'*Osservatorio Immobiliare*, Agenzia del Territorio, primo semestre 2010 che, per la tipologia commerciale (C1 negozi e botteghe) ricadenti nella zona centrale / CENTRO STORICO, fascia P.za 4 Novembre, C. Vannucci, ecc., definita nello specifico Microzona catastale 1 del Comune di Perugia, indica un valore commerciale variabile da € 4.000,00 ad € 6.000,00 al mq (Vedi all.to n.2).

Si ritiene, atteso la unicità della posizione degli immobili in oggetto, nonché la loro posizione rispetto al piano stradale, adottare la minima valutazione rispetto a quelle espresse dall'*Osservatorio*, ritenendola più che congrua anche al momento di mercato, ovvero € 4.000,00 al mq.

Da cui mq 80,00 x € 4.000,00 = € 320.000,00

STIMA INDIRETTA

Il procedimento alternativo alla stima diretta, la stima indiretta, si attua utilizzando un valore certo (**Valore locativo unitario**), che consente di risalire in maniera indiretta al valore definitivo dell'immobile attraverso operazioni matematiche che tengano conto della sua capacità reddituale.

La formula che determina il valore di mercato è la seguente:

Valore di mercato = Val. locativo annuo netto / Saggio di capitalizzazione

Saggio di capitalizzazione = saggio medio (4%) / Prodotto dei coefficienti³

³ Il prodotto dei coefficienti, atteso le valutazioni di carattere commerciale sopra esposte, viene stabilito pari ad 1.

Da cui: saggio medio 4% / Prod. Coeff. = 0,0400

Saggio di capitalizzazione

VALORE LOCATIVO ANNUO NETTO

La capacità reddituale netta di un bene deve derivare dal corrispondente importo lordo, ridotto di quelle spese che sono direttamente legate al mantenimento della proprietà dell'immobile e che vengono sostenute nell'arco dell'anno (tasse, manutenzione ordinaria, spese straordinarie, ecc.).

I dati statistici attribuivano al fattore spese negli anni addietro un'incidenza oscillante tra il 20% ed il 30%; oggi, in considerazione dei maggiori oneri che un proprietario immobiliare deve sostenere in relazione alle nuove normative fiscali, si ritiene equo indicare nel 30% la corrispondenza di questo importo.

Per il calcolo del *Valore locativo netto annuo*, sarà considerato il *valore locativo unitario mensile*, desunto sempre dalla schermata dell'Osservatorio Immobiliare, variabile tra € 23,50 al mq ed € 35,00 al mq (**Vedi citato all.to n.2**).

Allo stesso modo ed in virtù delle medesime considerazioni sopra espresse, si ritiene applicare il valore locativo minimo rispetto a quelli indicati dall'Osservatorio, ovvero **€ 23,50 al mq**.

Si determina quindi:

Val. loc. lordo = Val. loc. unit. mens. x Prod. coeff. x Sup. com.le x 12 mesi.

Val. locativo lordo = € 23,50 x 1 x mq 80,00 x 12 mesi = € 22.560,00

Da cui : Valore locativo annuo netto = Valore locativo lordo x - 30%

Valore locativo annuo netto = € 22.560,00 x - 30% = €
15.792,00

Quindi applicando la formula sopra richiamata :

Val. locativo annuo netto / Saggio di capitalizzazione, si
ottiene:

VALORE COMMERCIALE = € 15.792,00 / 0,0400 =
€ 394.800,00 (valore derivante dalla stima indiretta)

A questo punto, ottenuti i valori determinati dal procedi-
mento diretto ed indiretto, mediando le valutazioni ottenute, si
ricava il più **PROBABILE VALORE DI MERCATO** della **porzione
residenziale** del fabbricato:

€ 320.000,00 + € 394.800,00) / 2 = **€ 357.400,00**

*12) a valutare, nel caso di pignoramento di quota in-
divisa, la sola quota tenendo conto della maggior difficol-
tà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il pro-
prio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene,
identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero
essere separati in favore della procedura;*

Si è del parere che la consistenza dei beni in analisi,
la loro specifica destinazione e la loro particolare ubica-
zione, è tale da non consentire la vendita separata dei ce-
spiti in più lotti.

*13) 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 sanato-
ria, il certificato di definitiva valutazione e la restante do-
cumentazione 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;

Si allegano alla presente i rilievi fotografici eseguiti in loco nonché la planimetria dei beni facenti parte della presente procedura.

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 avere proceduto a tali invii;

La presente viene consegnata al creditore ed al debitore.



CONCLUSIONI

Pur rimandando l'Ill.mo Lettore a quanto dettagliatamente esposto nei precedenti capitoli in risposta ai quesiti posti, la tabella successiva riassume distintamente le valutazioni dei beni :

Descrizione	Identificazione catastale
Locale interrato	Fg 402, par. la 321, sub 55, C1
Locale interrato	Fg 402, par. la 321, sub 56, C1
Bene com. non cen.	Fg 402, par. la 321, sub 54
Valore	€ 357.400,00

Si allegano alla presente:

- Verbali di sopralluogo;
- Allegati;

Nel consegnare alla S.V. Ill/ma la presente relazione di consulenza tecnica, sono conscio di aver adempiuto al mio dovere con serena obiettività.

Nell'augurarmi che tale lavoro possa essere di valido ausilio alla Giustizia, si resta a disposizione per eventuali chiarimenti e si ringrazia per la fiducia accordata.

Il Consulente Tecnico del Giudice
arch. Sabatino Franco

