



# Studio Tecnico Ing. Cristiano Corsi

OGGETTO

## Es.Imm. 201/22 R.G.Es.

AMCO Spa Vs ██████████

COMMITTENTE

### Tribunale civile di Perugia

Piazza Matteotti – Perugia (PG)

ELABORATO

## Relazione Peritale

IL PROGETTISTA

Elab. n°

— —

Timbro e firma

11 aprile 2024





## Sommario

Tribunale civile di Perugia .....	0
Sommario .....	1
1 Introduzione .....	3
2 Iter delle operazioni .....	13
3 Relazione Peritale .....	15
3.1 <del>Esatta individuazione dei beni</del> .....	15
3.2 Descrizione sintetica dei beni .....	16
3.2.1 Ubicazione e caratteristiche generali della località e degli immobili	16
3.2.2 Cespite (Immobile 1) .....	16
3.2.3 Cespite (Immobile 2) .....	18
3.3 Verifica titolo di proprietà, eventuali diritti di comproprietà o altri diritti parziali	19
3.4 Stato di possesso dei beni .....	20
3.5 Individuazione esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene ..	22
3.5.1 Oneri che resteranno a carico dell'acquirente .....	22
3.5.2 Oneri cancellati o non opponibili all'acquirente .....	23
3.6 Individuazione precedenti proprietari .....	24
3.7 Verifica regolarità edilizia, urbanistica e catastale .....	25
3.8 Opportunità di vendita in uno o più lotti .....	27
3.9 Descrizione analitica delle unità immobiliari .....	28





---

3.9.1	LOTTO UNICO.....	28
3.10	Valore di mercato degli immobili .....	29
3.10.1	LOTTO UNICO.....	30
4	Conclusioni .....	32
	Allegati.....	34



# 1 Introduzione

Il giorno 17 ottobre 2023, l'Ill.mo Giudice Esecutore nominava Consulente Tecnico di Ufficio il sottoscritto Ing. Cristiano Corsi nell'esecuzione immobiliare n°196/2023 R.G.Es. promossa da:

AMCO S.p.A., per essa quale mandataria SPECIAL GARDANT S.P.A., giusta procura per atto del Notaio Dott. A. Busani di Sacile in data 9 agosto 2022 Rep. n.55552/25806, rappresentata e difesa dall'Avv. Avv. GIULIA MIGLIORINI (c.f.: MGLGLI69P52G478U) ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Perugia, Via Baglioni n. 24,

contro

[REDACTED] (C.F. [REDACTED])  
[REDACTED]

Nel giorno e nell'ora fissata, il sottoscritto prestava giuramento di rito di "*bene e fedelmente adempiere le funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità*" e riceveva l'incarico di controllare, innanzitutto, la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co.2 c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei e successivamente, previa comunicazione alle parti, a mezzo posta, e-mail o fax l'inizio delle operazioni peritali, una volta esaminati gli atti del procedimento, eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria ed effettuato l'accesso all'immobile da valutare, di rispondere ai quesiti posti, provvedendo:

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 o pec, **l'inizio delle operazioni peritali**, da intraprendersi entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico;
3. provveda quindi
  - all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la **natura** del diritto a ciascuno spettante e le rispettive **quote** di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;
  - 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;





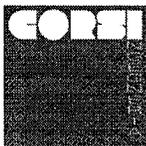
- ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero 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:
  - 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 precedente;
- 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'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 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, 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 e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini. Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso





chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad 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 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 garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; Dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto.
- 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 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;
- a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica ed 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 GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso.
  - 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.);
  - 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 o successivamente prorogati 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;





### DISPONE

Che il creditore procedente - entro 30 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento da parte della Cancelleria - versi 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., autorizzando lo stesso, in tal caso, a non effettuare o proseguire le operazioni peritali dal giorno di trasmissione degli atti al G.E..

### **ASSEGNAZIONE TERMINE PER IL DEPOSITO DELLA PERIZIA**

L'esperto, terminata la relazione, come previsto dall'art. 173 bis d.a. c.p.c., dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, **nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'articolo 569 c.p.c.**, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all' originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;

**Nello stesso termine sino a 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 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;



- in allegato, un'ulteriore copia della perizia, in file denominato "copia perizia Privacy", con omissis dei dati personali del debitore e di eventuali terzi (anche dalle fotografie, con appositi oscuramenti);
- gli allegati alla 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 ciascuno immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascuno 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 e una copia di cortesia di quanto già depositato telematicamente, contestualmente al deposito telematico (e comunque non oltre 7 giorni oltre lo stesso).

In assenza di provvedimenti espressi del G.E o di altri giudici competenti il perito stimatore **non potrà interrompere o sospendere** le operazioni peritali, neppure in presenza di richieste delle parti o di terzi.

### **SI AUTORIZZA**

Il C.T.U., al fine dell'incarico conferito, ad accedere ad ogni documento mancante concernente gli immobili pignorati, necessario o utile per l'espletamento dell'incarico (con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile), in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del



Condominio, acquisendone anche copia semplice, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla L. 31/12/96 n. 675 come modificata; autorizza altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo all'esecutato ovvero all'occupante l'immobile pignorato.

#### DISPONE

che il perito depositi la relazione di stima almeno *30 giorni* prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento, come previsto dall'art. 173 bis d.a. c.p.c.;

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;

ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., le parti potranno sino a 15 giorni prima della udienza 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;

La causa veniva rinviata dal G.E..

Non venivano nominati consulenti tecnici di parte,



## 2 Iter delle operazioni

In adempimento all'incarico ricevuto il sottoscritto CTU esaminava gli atti di causa ed i documenti allegati relativi all'Esecuzione Immobiliare in oggetto.

Al fine di poter avere a disposizione tutti gli elementi necessari per l'espletamento della Consulenza Tecnica, le operazioni proseguivano con la richiesta di documentazione inoltrata alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, all'Ufficio Tecnico Erariale di Perugia e all'Ufficio del Registro di Perugia e al comune di Perugia.

Il sottoscritto CTU fissava, in data 04 novembre 2023 l'inizio delle operazioni peritali, con e-mail certificata, convocava le parti presso il proprio studio, in via Ballarini n.15, 06073, Corciano, Perugia per il giorno 20 novembre 2023. (ALL.1).

Il giorno 17 novembre 2023 eseguiva un primo accesso congiuntamente al custode.

In data 22 dicembre 2023 inoltrava la comune di Perugia richiesta di accesso agli atti (ALL.2).

Il giorno 27 dicembre 2023 eseguiva un secondo accesso congiuntamente al custode nominato.

In data 21 febbraio non avendo ricevuto nessuna notizia dal Comune per l'accesso atti presentava richiesta di proroga per il deposito della relazione.

In data 8 marzo inviava sollecito al Comune di Perugia che in data 11 marzo rispondeva con richiesta di integrazione della domanda di accesso atti (ALL.3).

In data 15 marzo si recava presso gli uffici preposti del Comune di Perugia e procedeva all'integrazione della domanda (ALL.3).

In data 20 marzo effettuava l'ultimo sopralluogo dei luoghi pignorati congiuntamente al custode nominato





In data 27 marzo riceveva i documenti dal Comune di Perugia.



## 3 Relazione Peritale

### 3.1 Esatta individuazione dei beni

Il pignoramento immobiliare relativo al procedimento n°196/2023 R.G.Es., trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 18/09/2023 al Reg.Part. n°18473 a favore di AMCO S.P.A. e contro [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), [REDACTED], come risulta dall'atto di pignoramento dell'Avv. Migliorini e dalla documentazione ipocatastale allegata al fascicolo dell'Es. Imm., colpisce i beni immobili censiti:

- Comune di Perugia

Sant'Andrea delle Fratte, Via Pizzoni

1- C.F. Foglio n°298, particella n°1533,  
porzione di fabbricato ad uso magazzino  
Cat. D/1 piano s1-T, Rendita Euro 1664,00

2- C.F. Foglio n°298, particella n°1652,  
antenna per telecomunicazioni  
Cat. D/1 piano T, Rendita Euro 3000,00

I confini sono con [REDACTED], [REDACTED] strada, salvo altri.

Attualmente intestati a:

Relativamente ai n. 1-2

[REDACTED] (C.F.: [REDACTED]),  
[REDACTED], per 1/1 dei diritti della piena proprietà.

Si allegano le mappe catastali, le planimetrie catastali, le visure catastali degli immobili  
(ALL. 4).



## 3.2 Descrizione sintetica dei beni

### 3.2.1 Ubicazione e caratteristiche generali della località e degli immobili

Il cespite oggetto di stima è ubicato in Via Pinzoni, Sant'Andrea delle Fratte nel Comune di Perugia Provincia di Perugia, in zona industriale con prevalenza di edifici di tipo artigianale e commerciale. La zona si connota per la presenza delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria come illuminazione pubblica, adduzione idrica, linea telefonica, metanizzazione, pubblica fognatura.

Il compendio oggetto di valutazione è:

una porzione di fabbricato con destinazione d'uso magazzino con struttura in elementi in calcestruzzo, tamponature in laterizio, finestre a nastro e copertura in latero cemento con rivestimento in tegole che si sviluppa su due livelli, corte esterna e porzione di terreno che ospita una antenna per le telecomunicazioni.

L'accesso al compendio avviene da via Pizzoni attraversando il fondo servente con il quale è stipulata una servitù gratuita e temporanea per il passaggio.

### 3.2.2 Cespite (Immobile 1)

#### *Descrizione*

Il cespite si sviluppa su due livelli (piano terra e seminterrato) non comunicanti tra loro e con accesso indipendente.

Al piano terra si accede da una porta carrabile in metallo e vetro, sulla facciata di ingresso è stata realizzata una tettoia con struttura in tubi metallici e copertura in lamiera per la quale non risulta alcuna autorizzazione.



A piano terra si ha una zona ad uso magazzino suddivisa da tramezzature in cartongesso in parte ribassata a 2,70 con controsoffitto in cartongesso e in parte a tutta altezza di circa 7 m e una ad uso spogliatoio con bagno di servizio

Finiture interne costituite da intonaco e tinteggio, pavimenti cemento, infissi in metallo con vetro singolo.

La dotazione impiantistica: impianto idrico; impianto elettrico; impianto di scarico acque reflue in fognatura pubblica.

Al piano seminterrato si ha una zona destinata ad uffici suddivisa in 2 locali, bagno, corridoio e una tettoia esterna, l'altezza interna è di m.2,40; quanto attualmente rilevato è difforme dalle planimetrie catastali e quanto urbanisticamente autorizzato che invece riportano un unico ambiente destinato a magazzino con tettoia esterna.

Finiture interne costituite da intonaco e tinteggio, pavimenti in ceramica, infissi esterni in pvc con vetro doppio, infissi interni in legno tamburato.

La dotazione impiantistica: impianto idrico; impianto elettrico; impianto di scarico acque reflue in fognatura pubblica.

Esternamente è presente una corte destinata ad area di manovra e circolazione, parcheggio e stoccaggio merci di circa 1800 m<sup>2</sup>.

Le condizioni dell'immobile sono sufficienti, si sono riscontrate diffusi problemi di infiltrazione di acqua piovana dalla copertura al piano terra e dalle pareti interrato a piano seminterrato.

### **Utilizzazione**

Il **Cespite** risulta attualmente utilizzato come segue:

il piano terra occupato dalla esecutata;





il piano seminterrato e parte della corte (la porzione antistante l'ingresso del piano) sono occupate da terzi in forza di scrittura privata non registrata.

### 3.2.3 Cespite (Immobile 2)

#### *Descrizione*

L'immobile 2 è una porzione della corte esterna, recintata e interclusa all'accesso, ospita una antenna per le telecomunicazioni e gli apparati accessori. Questa porzione è attualmente locata con contratto di affitto in scadenza al 2025 ma rinnovabile tacitamente di 6 anni in 6 anni per un canone annuo di euro 3000 oltre oneri; gli impianti realizzati sulla particella sono di proprietà dell'affittuario e rimovibili, in caso di mancato rinnovo del contratto.

#### *Utilizzazione*

Il Cespite risulta attualmente utilizzato come segue:

Occupato da terzi con contratto di affitto regolarmente registrato.



### 3.3 Verifica titolo di proprietà, eventuali diritti di comproprietà o altri diritti parziali

Gli immobili siti in:

- Comune di Perugia

Sant'Andrea delle Fratte, Via Pizzoni

- 1- C.F. Foglio n°298, particella n°1533,

porzione di fabbricato ad uso magazzino

Cat. D/1 piano s1-T, Rendita Euro 1664,00

- 2- C.F. Foglio n°298, particella n°1652,

antenna per telecomunicazioni

Cat. D/1 piano T, Rendita Euro 3000,00

I confini sono con [redacted], [redacted] strada, salvo altri.

Attualmente intestati a:

Relativamente ai n. 1-2

[redacted] (C.F. [redacted] [redacted] [redacted])

[redacted] per 1/1 dei diritti della piena proprietà.

Relativamente ai n. 1-2

Il titolo di proprietà:

- atto di compravendita, è stato redatto dal Notaio Dott. Brunelli in data 10/03/2011 con repertorio n°120163/38181, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 15/03/2011, al n.4476 di formalità.



### 3.4 Stato di possesso dei beni

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione

- Comune di Perugia

Sant'Andrea delle Fratte, Via Pizzoni

3- C.F. Foglio n°298, particella n°1533,

porzione di fabbricato ad uso magazzino

Cat. D/1 piano s1-T, Rendita Euro 1664,00

4- C.F. Foglio n°298, particella n°1652,

antenna per telecomunicazioni

Cat. D/1 piano T, Rendita Euro 3000,00

I confini sono con                     ,                      strada, salvo altri.

Attualmente intestati a:

Relativamente ai n. 1-2

                     (C.F.:                                                               )

                     per 1/1 dei diritti della piena proprietà.

Relativamente ai n. 1-2

Il titolo di proprietà:

- atto di compravendita, è stato redatto dal Notaio Dott. Brunelli in data 10/03/2011 con repertorio n°120163/38181, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 15/03/2011, al n.4476 di formalità.





Gli immobili risultano ad oggi occupati:

Relativamente ai n. 1.

In parte dalla esecutata e in parte dalla [REDACTED] con  
[REDACTED] [REDACTED] con contratto di affitto stipulato in data 1/4/2020, mai  
registrato presso l'Agenzia delle Entrate. (ALL.5)

Relativamente ai n. 2.

[REDACTED] in forza di contratto di affitto  
stipulato in data 1/2/2016 e registrato presso Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate  
di BOLOGNA 2 al n.002482-serie 3T il 14/3/2017. Il contratto ha durata di anni 9 (fino al  
21/03/2025) rinnovabile tacitamente di 6 anni in 6 anni (ALL.6).

[REDACTED]

[REDACTED]



## 3.5 Individuazione esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene

### 3.5.1 Oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Il sottoscritto CTU si riporta a quanto rilevato dall'esame della documentazione agli atti e dalle visure ed ispezioni presso il Tribunale di Perugia e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia.

Alla data della presente Relazione Peritale, risultano sugli immobili oggetto di codesta esecuzione, i seguenti ulteriori vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- SERVITÚ PERPETUA E GRATUITA PER POSA, INSTALLAZIONE, SUCCESSIVE MANUTENZIONI E ISPEZIONI DI IMPIANTI PER PUBBLICHE UTENZE trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 07/08/2007, al n.15315 di formalità.
- SERVITÚ TEMPORANEA E GRATUITA DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE PER RAGGIUNGERE LA PUBBLICA VIA FINO A QUANDO IL FONDO DOMINANTE NON SARÁ AUTONOMO ALL'ACCESSO ALLA PUBBLICA VIA trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 07/08/2007, al n.15316 di formalità.
- SERVITÚ AVENTE OGGETTO AL FACOLTÁ DI REALIZZARE E MANTENERE AMPLIAMENTI E SOPRAELEVAZIONI DEI FABBRICATI A DISTANZA INFERIORE A QUELLA LEGALE DAL CONFINE ESISTENTE TRA LE CORTI trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 07/08/2007, al n.15317 di formalità.



### 3.5.2 Oneri cancellati o non opponibili all'acquirente

Il sottoscritto CTU si riporta a quanto rilevato dall'esame della documentazione ipocatastale, allegata ai fascicoli di esecuzione immobiliare, e della documentazione del Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale del Territorio di Perugia, acquisita a seguito delle verifiche eseguite dallo scrivente.

#### Trascrizioni cancellate dalla procedura o non opponibili all'acquirente

— nessuna

#### Trascrizioni rimanenti a carico dell'acquirente

— Nessuna

#### Iscrizioni cancellate dalla procedura o non opponibili all'acquirente

— Ipoteca volontaria – n° 1156 del 15/03/2011 per l'importo di euro 500.000 - a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro [REDACTED] per gli immobili 1-2;

— Ipoteca della riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo – n° 4164 del 16/11/2018 per l'importo di euro 434.282,06 - a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE contro [REDACTED], per gli immobili 1-2;

— Ipoteca della riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo – n° 98 del 16/01/2023 per l'importo di euro 1.871.100,40 - a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE contro [REDACTED], per gli immobili 1-2;

#### Iscrizioni rimanenti a carico dell'acquirente

— Nessuna





### 3.6 Individuazione precedenti proprietari

Dall'esame degli atti e della documentazione ipocatastale presente nel fascicolo di esecuzione, sono stati individuati per gli immobili oggetto di esecuzione i seguenti precedenti proprietari nell'ultimo ventennio:

Relativamente ai n. 1-2

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]





### 3.7 Verifica regolarità edilizia, urbanistica e catastale

A seguito delle verifiche effettuate sui luoghi, presso la conservatoria del registro immobiliare di Perugia e presso gli uffici del Comune di Perugia, sono state reperite le seguenti richieste ed autorizzazioni edilizie per gli immobili oggetto di pignoramento:

#### Per gli immobili 1:

L'immobile è stato realizzato con autorizzazione del comune di Perugia:

- CONCESSIONE EDILIZIA n. 1977-R-2355 con data commissione edilizia 26/10/1977;
- CONCESSIONE EDILIZIA n. 1981-R-2795 con data commissione edilizia 05/10/1981
- CONCESSIONE EDILIZIA n. 1981-R-3300 con data commissione edilizia 09/11/1981
- AGIBILITÀ 161/153 PROT. N. 20988 del 4/5/1982
- CONCESSIONE EDILIZIA n. 1982-R-3650 con data commissione edilizia 13/12/1982
- CONDONO n. 1985-C1-00009352
- D.I.A. n. 4017 protocollo 77481 dell'anno 2007

*L'agibilità del 1982 è stata rilasciata per l'intero immobile ma precedentemente al condono del 1985 e del frazionamento del 2007 per l'immobile 1 non è stato mai richiesto un nuovo certificato di agibilità a seguito delle modifiche intercorse pertanto possiamo asserire che:*

*non è stata richiesta l'agibilità.*





## Per l'immobile 2

non sono state reperite pratiche inerenti alla realizzazione degli impianti di telecomunicazione

## Differmità catastali e urbanistiche

Si sono riscontrate delle difformità catastali e urbanistiche nell'immobile 1 il piano seminterrato allo stato attuale presenta una suddivisione con un bagno e una stanza, lo stato autorizzato prevede un unico ambiente indiviso ad uso magazzino. Al piano terra, lato ingresso è stata realizzata una tettoia in tubi innocenti e copertura in lamiera che deve essere demolita.

Le spese necessarie alla regolarizzazione sono indicativamente:

- a) Demolizione e trasporto in discarica tettoia al piano terra euro 2.000;
- b) Pratica in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi al piano seminterrato euro 2.000
- c) Aggiornamento planimetria catastale euro 1.000
- d) richiesta certificato agibilità per immobile euro 1.500

i documenti estrapolati dall'accesso agli atti sono allegati (ALL.7)





---

### 3.8 Opportunità di vendita in uno o più lotti

Considerati la particolare natura, posizione, disposizione ed uso dei beni oggetto della presente esecuzione, trattandosi di beni indistinti e indivisi, per una migliore aggiudicazione si ravvisa l'opportunità di porre alla pubblica asta gli stessi beni distinti in 1 LOTTO: **LOTTO UNICO** per gli immobili 1-2.



## 3.9 Descrizione analitica delle unità immobiliari

### 3.9.1 LOTTO UNICO

Quota di 1/1 dei diritti della piena proprietà, delle unità immobiliari n.1-2, site nel Sant'Andrea delle Fratte, Via Pizzoni, dell'esecutata [REDACTED]

Il lotto è costituito da porzione di fabbricato artigianale ad uso magazzino su due livelli (terra e seminterrato) di circa 230 m<sup>2</sup> (170 piano terra e 60 piano seminterrato) con corte esterna di circa 1800 m<sup>2</sup> e porzione di terreno di circa 70 m<sup>2</sup> in affitto a terzi con antenna per telecomunicazioni di proprietà dell'affittuario.

Quanto sopra descritto è attualmente censito al Catasto del Comune di Perugia (PG) come segue:

— C.F. Foglio n°298, particella n°1533,

Cat. D/1 piano s1-T, Rendita Euro 1664,00

— C.F. Foglio n°298, particella n°1652,

Cat. D/1 piano T, Rendita Euro 3000,00



### 3.10 Valore di mercato degli immobili

Il CTU ritiene equo determinare il valore venale degli immobili adottando il criterio della "stima comparativa" (parametro adottato il m<sup>2</sup>), raffrontando i beni in esame con le loro caratteristiche intrinseche, ad altri simili ubicati nella zona ed oggetto di compravendita e di recenti valutazioni, in particolare tenendo conto dei seguenti elementi tecnici:

- ubicazione e consistenza;
- stato di manutenzione e conservazione;
- qualità delle finiture;
- informazioni desunte dall'andamento del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di valutazione;
- attuale costo delle costruzioni per immobili analoghi;
- condizione di regolarità amministrativa;
- condizione di stato (libero, occupato);
- esistenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
- esistenza di garanzia per vizi occulti;
- eventuali spese condominiali insolute;
- necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi.

Gli immobili risultano urbanisticamente regolari ma privi di certificato di agibilità come descritto al capitolo precedente.





### 3.10.1 LOTTO UNICO

Con i sopra citati criteri e considerando le superfici commerciali secondo la norma UNI 10750, approvata dalla Commissione Centrale Tecnica il 26/03/1998, si ottiene per il "Lotto Unico":

quota di 1/1 dei diritti di piena proprietà di compendio sito nel Comune di Perugia, il lotto è costituito da porzione di fabbricato artigianale ad uso magazzino su due livelli (terra e seminterrato) di circa 230 m<sup>2</sup> (170 piano terra e 60 piano seminterrato) con corte esterna di circa 1800 m<sup>2</sup> e porzione di terreno di circa 70 m<sup>2</sup> in affitto a terzi con antenna per telecomunicazioni di proprietà dell'affittuario. individuato al

— C.F. Foglio n°298, particella n°1533,

Cat. D/1 piano s1-T, Rendita Euro 1664,00

— C.F. Foglio n°298, particella n°1652,

Cat. D/1 piano T, Rendita Euro 3000,00

per un valore commerciale complessivo di:

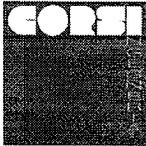
tipologia	m <sup>q</sup>	coeff	sup.comm.
Magazzino			
laboratorio	230	1	230
Corte			
esterna	1800	0,1	180

$$\text{m}^2 410 \times \text{€}/\text{m}^2 450 = \text{€} 184,500,00$$

per la stima della porzione che ospita l'antenna si è considerato il canone di affitto annuo contrattualizzato pari a 3.000 euro e il saggio di capitalizzazione un tasso di capitalizzazione lordo medio pari al 8,20 % desunto dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per fattispecie come quello in esame;

considerando Vo, Valore di capitalizzazione canone di locazione





$$V_0 = (C \times (1 - (1+t)^{-N})) \times (1+t) / t = \text{Euro } 31.400,92$$

dove:

$$C = 3.000 \text{ Euro / anno}$$

$$t = 8,20 \%$$

$$n = 20 \text{ anni}$$

per un totale di € 215.900,92

che si arrotonda a:

- Euro 215.000,00 (duecentoquindicimila,00)

la valutazione tiene conto delle spese necessarie alla richiesta di agibilità per l'immobile del paragrafo 3.7

Le valutazioni sopra espresse assumono come riferimento i m<sup>2</sup>, ma in ogni caso trattasi di valutazione a corpo e non a misura e tengono in considerazione le spese necessarie alla regolarizzazione dell'immobile.



## 4 Conclusioni

Riassumendo quanto sopra esposto e calcolato, andremo in definitiva a replicare che:

quota di 1/1 dei diritti di piena proprietà di compendio sito nel Comune di Perugia, il lotto è costituito da porzione di fabbricato artigianale ad uso magazzino su due livelli (terra e seminterrato) di circa 230 m<sup>2</sup> (170 piano terra e 60 piano seminterrato) con corte esterna di circa 1800 m<sup>2</sup> e porzione di terreno di circa 70 m<sup>2</sup> in affitto a terzi con antenna per telecomunicazioni di proprietà dell'affittuario.

Individuato al

— C.F. Foglio n°298, particella n°1533,

Cat. D/1 piano s1-T, Rendita Euro 1664,00

— C.F. Foglio n°298, particella n°1652,

Cat. D/1 piano T, Rendita Euro 3000,00



- L'immobile 1, attualmente occupato in parte dalla esecutata e dalla famiglia dei titolari, e in parte da terzi con scrittura privata non registrata, risulta costruito nel 1980 con regolare concessione edilizia e non ha il certificato di agibilità, presenta delle difformità catastali e urbanistiche, per l'ottenimento del titolo si rimanda al cap. 3.7.
- L'immobile 2 è attualmente concesso a [REDACTED] [REDACTED] in forza di contratto di affitto stipulato in data 1/2/2016 e registrato presso Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate di BOLOGNA 2 al n.002482-serie 3T il 14/3/2017. Il contratto ha durata di anni 9 (fino al 21/03/2025) rinnovabile tacitamente di 6 anni in 6 anni.
- Alle suddette proprietà è stato attribuito un valore venale di comune commercio pari a:  
**Lotto Unico: Euro 215.000,00 (duecentoquindicimila,00);**

Perugia, li giovedì 11 aprile 2024

Il tecnico

Ing. Cristiano Corsi





## Allegati

Documentazione Fotografica

1. PEC convocazione inizio operazioni peritali
2. Richiesta documentazione autorizzativa
3. Corrispondenza con il Comune di Perugia
4. Documentazione catastale (Vax, planimetrie, visure ecc.).
5. Contratto affitto piano seminterrato
6. Contratto affitto part.1652
7. Documentazione autorizzativa

