

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Consulenza Tecnica di Ufficio nella Esecuzione Immobiliare n. 74/2023

(PER)

(creditore procedente)

contro

(debitore esecutato)

G. E. Dr.ssa S. Fioroni

C.T.U. Dr. Agr. Alessandro Berna

INDICE

- 1 PREMESSA
- 2 DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI
- 3 DESCRIZIONE CATASTALE, INTESTAZIONE E CONFINI
- 4 TITOLO DI PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO
- 5 FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI
- 6 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE
- 7 PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO
- 8 VERIFICA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA
- 9 FORMAZIONE DEI LOTTI
- 10 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI
- 11 VALUTAZIONE
- 12 ELENCO ALLEGATI



1. PREMESSA

Il sottoscritto Dr. Agr. Alessandro Berna, con provvedimento del 9 giugno 2023, veniva nominato dal G.E. Dr.ssa S. Fioroni Consulente Tecnico di Ufficio nell'esecuzione immobiliare in epigrafe.

Il quesito e le disposizioni che il G.E. ha posto all'esperto sono state le seguenti:

- 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; esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, dell'inizio delle operazioni peritali e di rispondere ai seguenti quesiti:*
- 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, l'inizio delle operazioni peritali da intraprendersi entro 10 giorni dall'avvenuta accettazione dell'incarico;*
- 3) Provveda quindi:*
 - all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le relative 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, 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 eseguiti;
 - 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 proter rem, servitù, uso, abitazione, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico - edilizie, difformità catastali);



- a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:
 - a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - d. eventuali cause in corso,
- ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;
- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'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 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, edilizia o catastale saranno



- quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;
- ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti 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 ed le eventuali attività necessarie per il frazionamento, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E di procedere ad effettuarlo ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 - a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato " DESCRIZIONE ANALITICA DEL " (appartamento, capannone, ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza 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.);
 - 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 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 condizione 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;
- 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;
- 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;

- procedere ad accesso forzoso, autorizzando 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 G.E., 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 segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti estimatori.

Il Giudice dispone:

- che il creditore procedente versi entro 30 giorni al Perito Stimatore, a titolo di acconto spese future, la somma di € 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.



L'esperto, terminata la relazione, 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 del codice, 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 provveduto 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;
- 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 ciascun esecutato con l'indicazione sintetica della presenza di eventuali vincoli o gravami giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità o meno di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, lo stato di occupazione e gli estremi dell'eventuale titolo di occupazione (contratto di affitto o locazione).

Contestualmente al deposito telematico dovrà riconsegnare in cancelleria la eventuale documentazione tecnica in suo possesso e una copia di cortesia di quanto già depositato



telematicamente, contestualmente al deposito telematico (e comunque non oltre 7 giorni oltre lo stesso).

Il Giudice 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.

Il Giudice dispone:

che il perito depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento;

avvisa le parti che copia della perizia sarà loro inviata dal perito al momento del deposito a mezzo PEC ovvero, se non 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 dell'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 avvertiva le parti che in mancanza dell'invio all'esperto delle note nel termine indicato, di contro, non potranno essere formulate osservazioni alla perizia che possano richiedere chiarimenti da parte dell'esperto.

Il Giudice fissa per la audizione del/i debitore/i, delle altre parti, degli eventuali com-



proprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, ex art.569 c.p.c. l'udienza del 07/11/2023 ore 10,00, anche ai fini di valutare la necessità di liberazione dell'immobile.

In data 9 giugno 2023 il CTU accettava l'incarico ricevuto.

In data 16 giugno 2023 fissava l'inizio delle operazioni peritali ed il sopralluogo, assieme all'incaricato dell'IVG di Perugia (con accordo telefonico precedente), per il giorno 6 luglio 2023 alle ore 09:30, dandone comunicazione alle parti a mezzo pec.

Alla data ed all'orario stabiliti, lo scrivente CTU si recava presso il luogo dove sono ubicati gli immobili oggetto di esecuzione, alla presenza del Sig. _____ (incaricato IVG di Perugia), e del Sig. _____ (legale rappresentante della società debitrice), effettuando il sopralluogo.

In data 5 ottobre 2023 lo scrivente CTU presentava istanza di proroga per sopraggiunti termini di scadenza di presentazione dell'elaborato peritale dovuti a rallentamenti nella gestione delle pratiche richieste presso gli uffici preposti.

In data 6 ottobre 2023 il G.E. concedeva una proroga di 30 giorni per il deposito dell'elaborato peritale.

Il CTU ha quindi provveduto ad eseguire gli opportuni riscontri di tipo catastale, ipotecario ed urbanistico in riferimento agli immobili pignorati.

A completamento delle operazioni, sono stati eseguiti sondaggi per verificare la vivacità del mercato degli immobili del tipo trattato, nella zona dove questi sono ubicati. Ha proceduto infine ed in modo analitico alla stesura della presente relazione peritale.

2. DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Gli immobili oggetto di pignoramento sono rappresentati da numero due porzioni di fab-



bricato ad uso ufficio, di cui uno ancora privo di finiture ed accessori, oltre a proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali (bene A e B), il tutto ubicato nel Comune di Perugia (PG), via Campo di Marte, civico n. 19.

3. DESCRIZIONE CATASTALE, INTESTAZIONE E CONFINI

Dall'esame dell'atto di pignoramento si è ottenuta una prima individuazione degli immobili che sono ubicati e censiti nel Comune di Perugia (PG), in via Campo di Marte, civico n. 19.

BENE A

N.C.E.U. del Comune di Perugia (PG):

– **particella n. 5654, subalterno n. 33 del foglio n. 252, intestata a**

..... codice fiscale per il diritto di piena proprietà dell'intero e per la quota di 1/1 (cfr. estratto di mappa, visura per immobile, planimetria u.i.u. allegati n. 3-5-6), con le seguenti caratteristiche:

FGL	PRTC	SUB.	CAT.	CL.	CONS.	SUP. CAT.	RENDITA
252	5654	33	A/10	7	5,5 vani	128 m ²	€ 2.584,87

I confini sono: stessa ditta, subalterno n. 32, beni comuni non censibili, salvo altri.

Il confronto tra la situazione riportata nella planimetria e nella visura catastale e lo stato di fatto, al fine di una esatta individuazione dell'immobile, necessaria per la stipula dell'atto di trasferimento, evidenzia la non corrispondenza tra quanto dichiarato e quanto rilevato, per delle difformità inerenti una diversa conformazione del muro divisorio a livello dell'antibagno, la presenza di una piccola finestra, non dichiarata in planimetria, a livello dell'ufficio adiacente al locale WC, e la presenza di nicchie nell'ufficio posto frontalmente al locale di attesa.



BENE B

N.C.E.U. del Comune di Perugia (PG):

- particella n. 5654, subalterno n. 34 del foglio n. 252, intestata a

. codice fiscale _____ per il diritto di piena proprietà dell'intero e per la quota di 1/1 (cfr. estratto di mappa, visura per immobile, planimetria u.i.u. allegati n. 3-5-6), con le seguenti caratteristiche:

FGL	PRTC	SUB.	CAT.	CL.	CONS.	SUP. CAT.	RENDITA
252	5654	34	A/10	7	4,5 vani	91 m ²	€ 2.114,89

I confini sono: stessa ditta, beni comuni non censibili, salvo altri.

Il confronto tra la situazione riportata nella planimetria e nella visura catastale e lo stato di fatto, al fine di una esatta individuazione dell'immobile, necessaria per la stipula dell'atto di trasferimento, evidenzia la non corrispondenza tra quanto dichiarato e quanto rilevato, per l'assenza del muro divisorio a livello del locale reception, la presenza di una nicchia a livello dell'ufficio adiacente alla reception, per l'assenza di uno dei due locali WC presenti in planimetria, e per l'assenza delle porte esterne, inserite a livello dei locali ad uso ufficio adiacenti fra loro nella planimetria (lato Ovest), dove nella realtà troviamo due finestre.

Il pignoramento comprende anche i seguenti subalterni, facenti parte anch'essi della particella n. 5654 del foglio n. 252 di Perugia, aventi tutti come identificativo la voce di "bene comune non censibile": subalterno n. 17, 18, 19, 20, 21, 26, 27, 28, 29, 30. In particolare, si segnala che durante il sopralluogo è emerso che i subalterni n. 26 e 27 non sono comunicanti con i beni oggetto di pignoramento, poiché facenti parte dei piani terra, primo, secondo e terzo, comunicanti solamente fra loro ad esclusione del piano primo

Via del Giaggiolo, 58-06131 - Perugia (PG) - Cell: +39 331 8856587

C.F.: BRNLSN76H07Z115N P.IVA: 02911420541 - e-mail: alessandro.berna1976@gmail.com



sottostrada; si veda anche il chiarimento della società (cfr. allegato n. 10).

Si precisa che l'immobile, cui appartengono le unità immobiliari sopradette (bene A e B), è così censito:

N.C.T. del Comune di Perugia (PG):

– **particella n. 5654 del foglio n. 252** (cfr. estratto di mappa e visura per immobile allegati n. 3-4):

FGL	PRTC	QUALITÀ	CL.	SUPERF.	REDD.DO.	REDD.AG.
252	5654	<u>Ente urbano</u>	-	0.20.20	-	-

4. TITOLO DI PROPRIETÀ' E STATO DI POSSESSO

Gli immobili, oggetto di esecuzione, sono di unica ed esclusiva proprietà () codice fiscale () per il diritto di piena proprietà dell'intero

e per la quota di 1/1, a seguito dell'atto di compravendita a rogito Notaio Dr. ()

in data 16 maggio 2005, trascritto a Perugia in data 1° giugno 2005, registro particolare n. 10958 (bene A e B); il bene A attualmente è libero, mentre il bene B è ancora privo di finiture ed accessori (cfr. esito accesso atti agenzia delle entrate allegato n. 13).

5. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, a nome di () codice fiscale () i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura, sui beni oggetto di esecuzione, a tutto il giorno 11 ottobre 2023, sono i seguenti:

- pignoramento n. 8791 del giorno 3 maggio 2023: a favore di ()



con sede in _____ () e contro _____ codice fiscale _____

_____ gravante sui diritti di piena proprietà dell'intero per la quota di 1/1 dei beni A e B;

- ipoteca amministrativa n. 4411 del giorno 5 dicembre 2019: a favore di _____ con sede in _____ () e contro _____ codice fiscale _____ € 153.238,12, gravante sui mappali 5654 subalterni 16, 33, 34;

- ipoteca volontaria n. 8016 del giorno 27 settembre 2005: a favore di _____ con sede in _____ () e contro _____ codice fiscale _____ per un totale complessivo di € 6.000.000,00, gravante sui diritti di piena proprietà dell'intero per la quota di 1/1 dei beni A e B.

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

A seguito della richiesta effettuata presso la _____ la situazione debitoria della parte esecutata nei confronti del condominio di via _____ n. 19 è quella elencata nella documentazione che si allega (cfr. allegato n. 11)

7. PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Nel ventennio si è avuta la seguente situazione proprietaria per gli immobili interessati dalla procedura esecutiva:

BENE A e B

- ante ventennio già di proprietà della società _____ giusto atto di compravendita a rogito Notaio _____, trascritto a Perugia il 24 ottobre 2001, registro particolare n. 15992; Si precisa che con atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 17/02/2005 ricevuto dal Notaio _____, trascritto _____



presso l'Agenzia del Territorio di Perugia in data 14/05/2005 ai numeri 16451/9522

la società _____ modifica la sua ragione sociale in _____

- con atto di compravendita a rogito Notaio Dr. _____ in data 16 maggio 2005, trascritto a Perugia in data 1° giugno 2005, registro particolare n. 10958, la piena proprietà dell'intero per la quota di 1/1 veniva acquisita dalla società _____ [_____] codice fiscale _____

8. VERIFICA URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA

Dalle indagini espletate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Perugia, l'area in cui ricade la particella sopra descritta, ai fini urbanistici, risulta così classificata:

BENE A e B

- "Zona di tipo Spr" – PRG parte operativa;
- "Zona di tipo PA – PRG parte strutturale;

tali zone sono disciplinate dagli artt. 26 e 141 del Testo Unico delle Norme di Attuazione (TUNA) del Comune di Perugia (PG) (cfr. allegato n. 8).

Dalle ricerche esperite presso l'Ufficio SUAPE del Comune di Perugia (PG), ai fini della verifica della regolarità edilizia, è stato possibile reperire il seguente quadro autorizzativo (cfr. allegato n. 9):

BENE A e B

- pratica 2006/2807 – Permesso di Costruire n. 482 del 24 maggio 2007 per ristrutturazione di un edificio esistente consistente nell'ampliamento e sopraelevazione e demolizione di un annesso esistente in via Campo di Marte;
- pratica 2008/860 – Permesso di Costruire n. 1059 del 13 ottobre 2008 per variante in corso d'opera al permesso di costruire n. 482 del 24 maggio 2007 relativamente alla



ristrutturazione edilizia di un edificio posto in via Campo di Marte;

- pratica 2009/655 – Permesso di Costruire n. 701 del 3 settembre 2009 per variante in corso d'opera al permesso di costruire n. 482 del 24 maggio 2007 relativo alla ristrutturazione ed ampliamento di un edificio con modifica delle destinazioni d'uso dell'intero edificio direzionale, ingombro planimetrico del piano interrato, modifiche prospettiche e alla distribuzione degli spazi in un fabbricato posto in via Campo di Marte;
- pratica 2009/0176547 – Comunicazione di fine lavori del 24 settembre 2009;
- certificato di agibilità n. 596 del 17 dicembre 2009.

9. FORMAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente ritiene che, da un punto di vista economico, logistico e di commerciabilità, i beni oggetto di esecuzione immobiliare debbano formare due lotti così distinti:

LOTTO N. 1: diritti di piena proprietà dell'intero per la quota di 1/1 su porzione di fabbricato di maggior consistenza, rappresentata da locali ad uso ufficio oltre a proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali. Il tutto ubicato nel Comune di Perugia, via Campo di Marte, civico n. 19.

LOTTO N. 2: diritti di piena proprietà dell'intero per la quota di 1/1 su porzione di fabbricato di maggior consistenza, rappresentata da locali ad uso ufficio, attualmente privi di finiture ed accessori, oltre a proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali. Il tutto ubicato nel Comune di Perugia, via Campo di Marte, civico n. 19.

10. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

I beni oggetto di pignoramento ed identificati nella presente relazione peritale con le lettere A e B, sono ubicati nel Comune di Perugia, via Campo di Marte, civico n. 19 (foto n.



1-2) e sono così caratterizzati:

BENE A

Il bene è rappresentato da una porzione di fabbricato di maggior consistenza avente locali ad uso ufficio oltre a proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali.

La struttura portante è in CA con pareti esterne intonacate e rivestite in pietra (foto n. 3-4-5).

L'ingresso è posto lungo il lato Ovest dello stabile, al piano primo sottostrada. Al suo interno troviamo quattro locali ad uso ufficio, un locale di attesa, un disimpegno ed un bagno con antibagno; durante il sopralluogo sono state rilevate la presenza di nicchie non presenti nella planimetria catastale, una diversa conformazione del divisorio dell'antibagno e la presenza di una finestra non inserita nella planimetria (foto n. 12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22). La pavimentazione interna è in laminato con pareti tinteggiate dai colori pastello o parzialmente rivestite in ceramica nelle zone bagno e antibagno. Gli infissi interni sono a battente singolo, mentre quelli esterni a battente doppio.

L'immobile è dotato di impianto elettrico (tensione 220V), impianto idrico, impianto termico con ventilconvettori ed impianto sanitario con scarico nella pubblica fognatura.

L'alloggiamento delle utenze è posto all'esterno del fabbricato nella parte Nord del piazzale condominiale (foto n. 8-9-10-11).

La superficie utile netta interna è pari a circa 108,97 mq.

BENE B

Il bene è rappresentato da una porzione di fabbricato con locali ad uso ufficio privo di finiture ed accessori.

La struttura portante è in CA con pareti esterne intonacate e rivestite in pietra (foto n. 3-



4-5).

L'ingresso è posto lungo il lato Sud dello stabile al piano primo sottostrada, al suo interno troviamo tre locali ad uso ufficio, una zona identificata nella planimetria come reception ed un bagno con antibagno; durante il sopralluogo sono state rilevate delle difformità rispetto a quanto descritto in planimetria, per l'assenza del divisorio fra reception e ufficio, in quest'ultimo vi è la presenza di una nicchia non rappresentata in planimetria, l'assenza di porte che consentono l'accesso dal lato Ovest, al loro posto vi sono due finestre a battente doppio e l'assenza di uno dei due locali WC descritti in planimetria (foto n. 23-24-25-26-27).

La struttura, come detto sopra, è priva di finiture ed accessori, mentre gli impianti sono presenti.

L'alloggiamento delle utenze è posto all'esterno del fabbricato nella parte Nord del piazzale condominiale (foto n. 8-9-10-11).

La superficie utile netta interna è pari a circa 73,58 mq.

Esternamente troviamo le parti comuni e condominiali rappresentate dal piazzale con parcheggio scoperto nella parte Nord e dal parcheggio coperto nella parte Sud (foto n. 3-4-5-6-7).

Relativamente alla comoda divisibilità dei beni (bene A e B) con la possibilità di ottenere unità immobiliari distinte, si segnala che questi non sono comodamente divisibili.

La consistenza dei beni, espressa in termini di *superficie convenzionale vendibile (scv)*, è stata calcolata secondo la norma UNI 10750:2010 adottata dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria, inoltre è stata rilevata a seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e sulla base della documentazione grafica disponibile (cfr. planimetrie u.i.u. ed



elaborati planimetrici allegati n. 6-7).

I valori ottenuti, per le diverse tipologie d'uso evidenziate, sono così riassunti:

BENE A

Destinazione	Parametro	Valore	Coefficiente	Valore
		reale/potenziale		sup. utile
Locale uso ufficio	sup. reale netta	108,97	1,00	108,97
Sup. reale netta totale		108,97	Sup. utile totale (a)	108,97
Muri divisorii (100%) (b)		4,19	Muri portanti (50%) (c)	10,81
scv totale (mq) (a+b+c)				123,97

BENE B

Destinazione	Parametro	Valore	Coefficiente	Valore
		reale/potenziale		sup. utile
Locale uso ufficio	sup. reale netta	73,58	1,00	73,58
Sup. reale netta totale		73,58	Sup. utile totale (a)	73,58
Muri divisorii (100%) (b)		2,23	Muri portanti (50%) (c)	7,98
scv totale (mq) (a+b+c)				83,79

11. VALUTAZIONE

Si procederà ora ad attribuire all'immobile oggetto di esecuzione, precedentemente



descritto, il più probabile valore di mercato, riferito alla data del presente elaborato.

Nella determinazione del valore, il CTU ritiene opportuno adottare il metodo comparativo o per confronto diretto, in quanto ne sussistono i presupposti di applicabilità:

- presenza nella stessa zona di beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono i recenti valori di compravendita;
- esistenza di parametri normali (superficie, ecc.) comuni ai beni da confrontare.

La ricerca dei più recenti valori di compravendita è stata fatta sentendo studi tecnici, studi notarili, agenzie immobiliari, consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio della provincia di Perugia ed il listino dei prezzi immobiliari della Camera di Commercio Industria e Artigianato della provincia di Perugia, confrontando i dati così ottenuti con quelli già in possesso dello scrivente. L'elemento comune di confronto tra i beni simili considerati ed i beni oggetto di stima, è il metro quadrato, riferito alla superficie convenzionale vendibile degli immobili. Con questo procedimento si è addivenuti alla determinazione dei prezzi medi di compravendita, registrati negli ultimi mesi, per immobili con caratteristiche simili a quelle dei beni pignorati.

I valori registrati, per gli immobili descritti al capitolo 10, sono i seguenti:

BENE A

- locali ad uso ufficio: da €/mq 800 a €/mq 1.500; valore medio €/mq 1.150,00.

BENE B

- locali ad uso ufficio privi di impianti e finiture: da €/mq 600 a €/mq 1.000,00; valore medio €/mq 800,00.



Moltiplicando il valore medio unitario sopra determinato per la relativa estensione superficiale si ottiene il valore di mercato degli immobili.

LOTTO N. 1

- BENE A \Rightarrow superficie convenzionale vendibile: mq 123,97
mq 123,97*€/mq 1.150,00 = € 142.565,50 (valore della piena proprietà dell'intero per la quota di 1/1).

Il valore della piena proprietà calcolato va ridotto in misura del 2%, poiché tale riduzione comprende le spese per la chiusura della finestra aperta abusivamente nel locale ad uso ufficio adiacente al locale WC e l'aggiornamento della planimetria catastale dei locali; pertanto il valore del lotto è pari a:

€ 142.565,50-2%= € 139.714,19 che si arrotondano ad € 140.000,00 (diconsi Euro cento-quarantamila/00).

LOTTO N. 2

- BENE B \Rightarrow superficie convenzionale vendibile: mq 83,79
mq 83,79*€/mq 800,00 = € 67.032,00 (valore della piena proprietà dell'intero per la quota di 1/1).

Il valore della piena proprietà calcolato va ridotto in misura del 1%, poiché tale riduzione comprende le spese per l'aggiornamento della planimetria catastale dei locali; pertanto il valore del lotto è pari a:

€ 67.032,00-1%= € 66.361,68 che si arrotondano ad € 66.000,00 (diconsi Euro sessanta-seimila/00).

Tutte le valutazioni, anche se basate su parametri di superficie, sono da intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutte le



relative pertinenze ed accessioni, diritti, azioni e ragioni e con tutte le servitù attive e passive di cui si giovano e/o sono gravate, nonché con tutti i patti a favore e contro, comprensive dei proporzionali diritti pro-quota sulle parti comuni.

12. ELENCO ALLEGATI

1. Documentazione fotografica
2. Lettera di convocazione comunicata a mezzo pec del 16/06/2023 di inizio operazioni peritali e sopralluogo
3. Estratto di mappa del Comune di Perugia (PG) foglio n. 252 particella n. 5654
4. Visura per immobile NCT Comune di Perugia (PG) foglio n. 252 particella n. 5654
5. Visure per immobile NCEU Comune di Perugia (PG) foglio n. 252 particella n. 5654 subalterno n. 17-18-19-20-21-26-27-28-29-30-33-34
6. Planimetria u.i.u. Comune di Perugia (PG) foglio n. 252 particella n. 5654 subalterno n. 33-34
7. Elaborato planimetrico Comune di Perugia (PG) foglio n. 252 particella n. 5654
8. Estratto PRG e TUNA del Comune di Perugia (PG) particella n.
9. Documenti autorizzativi Comune di Perugia (PG)
10. Note della Società
11. Documenti amministratore del condominio
12. Visura camerale
13. Esito accesso atti Agenzia delle Entrate



14. Attestazione avvenuta trasmissione dell'elaborato peritale

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione dell'incarico ricevuto.

Letto, confermato e sottoscritto, s.e.o.

Perugia, 11 ottobre 2023

Il CTU: Dr. Agr. Alessandro Berna

elaborato peritale

incarico ricevuto

Dr. Agr. Alessandro Berna

