



**Dott. Sabato Antonio Luongo**



Via Volumnia, 79

06135 Ponte San Giovanni (Perugia)

Tel. e fax 075.3722981 – Cell. 349.5629877

santonioluongo@gmail.com – s.luongo@epap.conafpec.it

studiotecnicoluongo.it

oo oo oo oo oo oo oo oo

## TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

### CONSULENZA TECNICA

Nell'esecuzione immobiliare n. 191/2021 R.G. Es. promossa da:

**BCC gestione crediti – Società gestione dei crediti S.p.A.**

Esecutante

Avv. Marco Baliva

Avv. Silvia Baliva

Avv. Silvia Cutini

CONTRO

Esecutati

oo oo

Udienza del 19 maggio 2022

oo oo

Dott.ssa Elena Stramaccioni

## INDICE

Elenco allegati.....	4
Quesito.....	5
Operazioni del Consulente .....	13
Consulenza tecnica .....	15
Premessa .....	15
Descrizione dei beni oggetto di pignoramento .....	16
Appartamento (cat. laboratorio) (Fg.367, part.154, sub.11) .....	16
Identificazione catastale .....	17
Fabbricato piano terra (Fg.367, part. 154, sub.12) .....	17
Identificazione catastale .....	18
Fabbricato piano terra (Fg.367, part. 154, sub.13) .....	18
Identificazione catastale .....	18
Laboratorio piano 1° sottostrada (Fg.367, part. 154, sub.4) .....	19
Identificazione catastale .....	20
Laboratorio piano 1° sottostrada (Fg.367, part. 154, sub.5) .....	20
Identificazione catastale .....	21
Situazione urbanistica .....	21
Provenienza .....	22
Disponibilità dei bei beni .....	23
Procedimento di stima e valutazione .....	23
Verifica dei carichi pendenti .....	27
Studio e formazione dei lotti .....	28
Conclusioni .....	29
Allegato fotografico .....	fine testo

Allegati .....fine testo

## **ELENCO ALLEGATI**

- All. n. 1 – Convocazione operazioni peritali del 19.02.2022
- All. n. 2 – Atto di pignoramento
- All. n. 3 – Planimetria laboratorio (fg. 367, part. 154, sub. 11)
- All. n. 4 – Visura C.F. Perugia (fg. 367, part. 154, sub. 11)
- All. n. 5 – Visura C.F. Perugia (fg. 367, part. 154, sub. 12)
- All. n. 6 – Visura C.F. Perugia (fg. 367, part. 154, sub. 13)
- All. n. 7 – Planimetria laboratorio (fg. 367, part. 154, sub. 4)
- All. n. 8 – Visura C.F. Perugia (fg. 367, part. 154, sub. 4)
- All. n. 9 – Planimetria laboratorio (fg. 367, part. 154, sub. 5)
- All. n. 10 – Visura C.F. Perugia (fg. 3676, part. 154, sub 5)
- All. n. 11 – Licenza di costruzione n. 500 del 17.06.1974
- All. n. 12 – Concessione a costruire n. 556 del 14.03.1981
- All. n. 13 – Concessione a costruire n. 2137 del 20.11.1986
- All. n. 14 – Istruttoria tecnica 2015-0186, prot.2015/0013519 del 27.01.2015
- All. n. 15 – abitabilità ed agibilità n. 337/9, prot. n. 32596, del 23.06.1980
- All. n. 16 – agibilità n. 143/75, prot. n. 013604, del 25.07.1987
- All. n. 17 – Atto di compravendita del 11.11.2004
- All. n. 18 – Aggiornamento ispezioni ipotecarie del 15.04.2022

# TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

## CONSULENZA TECNICA

Nell'esecuzione immobiliare n. 191/2021 R.G. Es. promossa da:

**BCC gestione crediti – Società gestione dei crediti S.p.A.**

Esecutante

Avv. Marco Baliva

Avv. Silvia Baliva

Avv. Silvia Cutini

CONTRO

Esecutati

oo oo

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Elena Stramaccioni, lo scrivente con ordinanza del giorno 09.01.2022 veniva nominato C.T.U. nell'esecuzione immobiliare di cui all'oggetto ed accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito in data 12.01.2022, la S.V. Ill.ma proponeva di rispondere con relazione scritta al seguente quesito:

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

*- ad individuare lo stato di possesso del bene, con 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 delle 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 (es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione delle 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 procedente;*
- *alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 06 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle*

- condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 06 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli uffici Comunali competenti; tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito o 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 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; 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 solo 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 fin da ora, con l'ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso;*
  - *referire 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 assegnanti 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 stimatori”.*

oo oo

## **1) OPERAZIONI DEL CONSULENTE**

In data 19 gennaio 2022

Lo scrivente, con raccomandata AR, comunicava agli esecutati sig.ri  
quindi, a mezzo email pec, agli avv.ti Marco e  
Silvia Baliva ed all'avv. Silvia Cutini, rappresentanti e difensori della BCC  
gestione crediti – Società gestione dei crediti S.p.A. (esecutante) ed all'IVG  
di Perugia, custode, la data dell'inizio delle operazioni peritali fissata per il  
giorno 01 febbraio 2022 alle ore 15:30 presso gli immobili oggetto di  
esecuzione (all. n. 1).

In data 31 gennaio 2022

Lo scrivente provvedeva all'aggiornamento delle visure castali tramite il  
portale dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Servizi  
Catastali.

In data 01 febbraio 2022

Lo scrivente, a seguito di un attento studio degli atti di causa e della documentazione ad essa allegata, il giorno fissato per l'inizio delle operazioni peritali, si recava sul luogo in San Martino in Colle (PG) dove alla presenza dei s \_\_\_\_\_, dell'avv. Marco Piazzai, per gli esecutati, del sig. Alessio Fortuna, rappresentante dell'IVG di Perugia (custode), prendeva visione degli immobili oggetto di pignoramento, scattando alcune fotografie.

In data 09 marzo 2022

Lo scrivente, si recava presso l'Agenzia delle entrate, direzione provinciale di Perugia, servizio di pubblicità immobiliare per l'ispezione cartacea dei titoli relativi agli immobili oggetto di pignoramento.

In data 09 marzo 2022

Lo scrivente, tramite e-mail pec, inviava all'ufficio SUAPE sportello unico del Comune di Perugia la richiesta di accesso agli atti per gli immobili oggetto di pignoramento.

In data 06 aprile 2022

Lo scrivente, si recava presso l'ufficio SUAPE sportello unico del Comune di Perugia per consultare e ritirare copia dei permessi di costruire rilasciati per la costruzione dell'immobile pignorato.

In data 15 aprile 2022

Lo scrivente provvedeva all'aggiornamento delle iscrizioni e delle trascrizioni gravanti sui beni oggetto di pignoramento ed a carico dell'esecutato.

oo oo

Tutto ciò premesso, in esito quindi ad un attento studio degli atti di causa

e dei documenti in essi riportati;

eseguite le necessarie indagini estimative per conoscere il reale valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento;

eseguito l'aggiornamento delle visure catastali per la verifica delle intestazioni nei RR.II. con richiesta e ritiro della documentazione occorrente;

elaborati i dati tecnici reperiti in loco;

lo scrivente si ritiene ora in grado di illustrare le indagini compiute nella susseguente **consulenza tecnica** la quale, per una maggiore chiarezza espositiva, si articola nei seguenti capitoli:

- PREMESSA
- DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO
- PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE
- VERIFICA DEI CARICHI PENDENTI
- STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI
- CONCLUSIONI

oo oo

## **2) PREMESSA**

Forma oggetto della presente consulenza tecnica, come disposto dalla S.V. Ill.ma nei precisi termini del quesito formulato, l'individuazione, descrizione e valutazione dei beni immobili di cui all'atto di pignoramento immobiliare a firma dell'avv. Marco Baliva, avv. Silvia Baliva ed avv. Silvia Cutini (all. n. 2) con il quale sono stati posti a procedura esecutiva gli immobili in San Martino in Colle (PG), via del Santo n. 15, rappresentati da fabbricati censiti al catasto fabbricati del Comune di Perugia al: foglio 367,

part. 154, sub. 11; foglio 367, part. 154, sub. 12; foglio 367, part. 154, sub. 13; foglio 367, part. 154, sub. 4; foglio 367, part. 154, sub. 5;  
per la quota del 50% del diritto di piena proprietà spettanti alla

la quota del 50% del diritto di piena proprietà  
spettanti alla

oo oo

### **3) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Lo scrivente, come richiesto dal quesito, andrà a descrivere brevemente le caratteristiche dei beni pignorati e precisamente:

**3.1) APPARTAMENTO (CATASTALMENTE LABORATORIO) PIANO 1°  
SOTTOSTRADA IN SAN MARTINO IN COLLE (PG), VIA DEL SANTO N. 15**  
(Foglio n. 367, Part. n. 154, sub.: 11)

Trattasi di un appartamento per civile abitazione (catastalmente laboratorio) disposto al piano primo sottostrada di un edificio di maggiore consistenza edificato a metà degli anni '70 (foto n. 1).

Per quanto riguarda la composizione dell'appartamento (catastalmente laboratorio), al quale si accede dalla corte/piazzale comune a mezzo di porta finestra nel lato nord-ovest dell'edificio, si rileva (all. n. 3):

- a) **Soggiorno/pranzo**, illuminato dalla detta porta finestra d'ingresso (foto n. 2 e n. 3);
- b) **Camera**, con due piccole finestre nella parte alta della parete posta di fronte alla porta d'ingresso (foto n. 4 e n. 5);
- c) **Bagno**, normalmente accessoriato, con box doccia e privo di finestra (foto n. 6).

\*

Il tutto per una superficie complessiva dell'appartamento (catastalmente laboratorio) di circa 70,00 m<sup>2</sup>.

\*

L'appartamento (catastalmente laboratorio), per quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali, verteva in ordinario stato di uso e manutenzione rilevando la presenza di infissi di porta in legno tamburato, infissi di porta finestra in legno con vetri termici, pavimenti in piastrelle in tutti gli ambienti, bagno con parziale maiolicatura delle pareti.

L'immobile risultava provvisto di impianto di riscaldamento autonomo con centrale termica alimentata a gas, impianto elettrico sottotraccia, impianto idro-sanitario.

oo oo

### **3.1.A) IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'appartamento (catastalmente laboratorio) in precedenza descritto nel Catasto Fabbricati del Comune di Perugia risulta censito al (all. n. 4):

Foglio n. 367, Part. n. 154, sub.: 11, cat.: C/3, cl.: 4, cons.: 58 m<sup>2</sup>, sup. cat.: 69 m<sup>2</sup>, rendita: euro 152,77, via del Santo n. snc, piano S1.

\*

#### **Conformità catastale**

L'immobile non risulta conforme alle planimetrie catastali depositate per la presenza della camera da letto.

oo oo

### **3.2) FABBRICATO PIANO TERRA IN SAN MARTINO IN COLLE (PG), VIA DEL SANTO N. 15 (Foglio n. 367, Part. n. 154, sub.: 12)**

Fabbricato non più presente in quanto demolito. Sull'area ove risultava

insistere il detto fabbricato si rileva la presenza di un box (abusivo), ad uso rimessa/deposito, in lamiera ondulata delle dimensioni di circa 2,25 m x 5,10 m (foto n. 7).

oo oo

### **3.2.A) IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il fabbricato, non più presente in quanto demolito, in precedenza descritto nel Catasto Fabbricati del Comune di Perugia risulta censito al (all. n. 5):

Foglio n. 367, Part. n. 154, sub.: 12, cat.: F/1, senza rendita, via del Santo n. snc, piano T.

\*

#### **Conformità catastale**

Immobile non più presente in quanto demolito.

oo oo

### **3.3) FABBRICATO PIANO TERRA IN SAN MARTINO IN COLLE (PG), VIA DEL SANTO N. 15 (Foglio n. 367, Part. n. 154, sub.: 13)**

Fabbricato non più presente in quanto demolito. Sull'area ove risultava insistere il detto fabbricato si rileva la presenza di una tettoia in legno (abusiva), ad uso rimessa, delle dimensioni di circa 3,00 m x 9,50 m (foto n. 8).

oo oo

### **3.3.A) IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il fabbricato, non più presente in quanto demolito, in precedenza descritto nel Catasto Fabbricati del Comune di Perugia risulta censito al (all. n. 6):

Foglio n. 367, Part. n. 154, sub.: 13, cat.: F/1, senza rendita, via del Santo  
n. snc, piano T.

\*

#### **Conformità catastale**

Immobile non più presente in quanto demolito.

oo oo

#### **3.4) LABORATORIO PIANO 1° SOTTOSTRADA IN SAN MARTINO IN COLLE (PG), VIA DEL SANTO N. 15 (Foglio n. 367, Part. n. 154, sub.: 4)**

Trattasi di un laboratorio disposto al piano primo sottostrada di un edificio di maggiore consistenza edificato a metà degli anni '70 (foto n. 9) al quale si accede dalla corte/piazzale comune a mezzo di ingresso nel lato nord-ovest dell'edificio.

Il laboratorio (foto n. 10 e n. 11) risulta costituito da un unico ambiente a forma di "L" (all. n. 7); all'interno dello stesso si rileva, sul fondo della parete posta alla sinistra dell'ingresso, l'accesso al laboratorio identificato con il subalterno n. 5.

\*

Il tutto per una superficie complessiva del laboratorio di circa 140,00 m<sup>2</sup>.

\*

Il laboratorio, per quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali, verteva in mediocre stato di uso e manutenzione rilevando estese tracce di umidità e di lesioni dell'intonaco sulle pareti verticali (foto n. 12 e n. 13), pavimenti in parte in battuto di cemento con finitura industriale ed in parte con piccole piastrelle.

L'immobile risultava provvisto di impianto elettrico su canalina esterna.

oo oo

### **3.4.A) IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il laboratorio in precedenza descritto nel Catasto Fabbricati del Comune di Perugia risulta censito al (all. n. 8):

Foglio n. 367, Part. n. 154, sub.: 4, cat.: C/3, cl.: 4, cons.: 125 m<sup>2</sup>, sup. cat.: 137 m<sup>2</sup>, rendita: euro 329,24, via di Pila n. 151/F, piano S1.

\*

#### **Conformità catastale**

L'immobile non risulta conforme alle planimetrie catastali depositate per la presenza dell'accesso al laboratorio adiacente identificato con il subalterno n. 5.

oo oo

### **3.5) LABORATORIO PIANO 1° SOTTOSTRADA IN SAN MARTINO IN COLLE (PG), VIA DEL SANTO N. 15 (Foglio n. 367, Part. n. 154, sub.: 5)**

Trattasi di un laboratorio disposto al piano primo sottostrada di un edificio di maggiore consistenza edificato a metà degli anni '70 (foto n. 14) al quale si accede sia dalla corte/piazzale comune a mezzo di ingresso nel lato nord-est dell'edificio che dal laboratorio identificato con il subalterno n. 4.

Il laboratorio risulta costituito da un unico ambiente a pianta rettangolare (all. n. 9); all'interno dello stesso si rileva, sul fondo della parete posta alla destra dell'ingresso, l'accesso al laboratorio identificato con il subalterno n. 4.

\*

Il tutto per una superficie complessiva del laboratorio di circa 22,00 m<sup>2</sup>.

\*

Il laboratorio, per quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali, verteva in ordinario stato di uso e manutenzione, pavimenti in piastrelle.

L'immobile risultava provvisto di impianto elettrico.

oo oo

### **3.5.A) IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il laboratorio in precedenza descritto nel Catasto Fabbricati del Comune di Perugia risulta censito al (all. n. 10):

Foglio n. 367, Part. n. 154, sub.: 5, cat.: C/3, cl.: 4, cons.: 21 m<sup>2</sup>, sup. cat.: 21 m<sup>2</sup>, rendita: euro 55,31, via di Pila n. 151/F, piano S1.

\*

#### **Conformità catastale**

L'immobile non risulta conforme alle planimetrie catastali depositate per la presenza dell'accesso al laboratorio adiacente identificato con il subalterno n. 5.

oo oo

### **3.6) SITUAZIONE URBANISTICA**

#### **Autorizzazioni edilizie**

Nel corso delle indagini esperite presso l'ufficio tecnico del Comune di Perugia, consultando la pratica urbanistica relativa agli immobili oggetto della presente valutazione, è emerso che gli stessi sono stati edificati a seguito delle seguenti autorizzazioni:

- Licenza di costruzione n. 500 del 17.06.1974 (all. n. 11);
- Concessione a costruire n. 556 del 14.03.1981 (all. n. 12);
- Concessione a costruire n. 2137 del 20.11.1986 (all. n. 13);

- Istruttoria tecnica n. 2015-0186, prot. 2015/0013519 del 27.01.2015  
(all. n. 14).

\*

### **Conformità urbanistica**

Gli immobili in precedenza descritti risultano:

- 1) Appartamento (catastalmente laboratorio) in San Martino in Colle (PG) (Foglio n. 367, Part. n. 154, sub.: 11): non conforme all'ultimo progetto approvato per la presenza della camera da letto e per la presenza di una seconda piccola finestra nella parte alta della parete posta di fronte alla porta d'ingresso;
- 2) Laboratorio in San Martino in Colle (PG) (Foglio n. 367, Part. n. 154, sub.: 4): conforme all'ultimo progetto approvato;
- 3) Laboratorio in San Martino in Colle (PG) (Foglio n. 367, Part. n. 154, sub.: 5): conforme all'ultimo progetto approvato.

\*

### **Certificato di abitabilità e/o agibilità**

Nel corso delle indagini per gli immobili, in precedenza descritti, sono state rintracciate:

- abitabilità ed agibilità n. 337/9, prot. n. 32596, del 23.06.1980  
(all. n. 15);
- agibilità n. 143/75, prot. n. 013604, del 25.07.1987 (all. n. 16).

oo oo

### **3.7) PROVENIENZA**

Gli immobili, in precedenza descritti, risultano pervenuti ai  
(esecutati) per:

- Atto di compravendita a rogito dott. Giuseppe Brunelli, notaio in notaio in Perugia, del 11.11.2004, rep. n. 99077, racc. n. 26866 (all. n. 17).

oo oo

### **3.8) DISPONIBILITA' DEI BENI**

Gli immobili, per quanto rilevato, risultano nella disponibilità degli esegutati per quanto riguarda i due laboratori al piano 1° sottostrada identificati con il subalterno n. 4 e n. 5, l'appartamento (catastalmente laboratorio) al piano 1° sottostrada identificato con il subalterno n. 11 risulta occupato dai genitori degli esegutati.

oo oo

### **4) PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE**

Andremo a ricercare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto di valutazione adottando in questa circostanza **un metodo di stima comparativo per valori tipici**, riferendoci cioè a valori certi ed a prezzi di mercato praticati nel Comune di Perugia ed in comuni limitrofi in recenti compravendite di immobili aventi simili caratteristiche a quelli oggetto di valutazione. In questa circostanza, come parametro tecnico di riferimento per gli immobili, lo scrivente ha ritenuto adottare la superficie espressa in metri quadrati (m<sup>2</sup>). Tale modo di operare, a giudizio dello scrivente, si ritiene il più adatto allo scopo ed al quesito formulato dalla S.V. Ill.ma in quanto consente di esprimere un giudizio di stima sulla base di riferimenti effettivamente oggettivi.

A tal proposito lo scrivente ha eseguito un'accurata indagine di mercato presso agenzie immobiliari, studi tecnici ed operatori del settore

immobiliare al fine di reperire le necessarie informazioni circa l'andamento del mercato immobiliare delle zone interessate per la vendita di immobili simili per posizione, consistenza, destinazione d'uso, stato di manutenzione e conservazione, caratteristiche costruttive, qualità dei materiali, etc. a quello oggetto di valutazione.

Successivamente i valori così reperiti sono stati perequati alla realtà oggetto di stima apportando le dovute aggiunte e/o detrazioni al valore medio unitario in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dagli immobile tenendo conto dello stato del fabbricato, della loro posizione, ubicazione, etc.;

In particolare, nella presente valutazione lo scrivente ha tenuto conto di alcuni fattori che risultano incidere positivamente e negativamente sul valore dei vari cespiti e precisamente:

**4.1) APPARTAMENTO (CATASTALMENTE LABORATORIO) PIANO 1°  
SOTTOSTRADA IN SAN MARTINO IN COLLE (PG), VIA DEL SANTO N. 15**  
(Foglio n. 367, Part. n. 154, sub.: 11)

Ha influito positivamente:

- disponibilità di corte/giardino;
- disponibilità di spazi esterni per il parcheggio;

di contro ha influito negativamente:

- la non regolarità urbanistica e catastale.

\*

**4.2) FABBRICATO PIANO TERRA IN SAN MARTINO IN COLLE (PG), VIA  
DEL SANTO N. 15** (Foglio n. 367, Part. n. 154, sub.: 12)

Non valutato in quanto non più presente ovvero demolito.

\*

**4.3) FABBRICATO PIANO TERRA IN SAN MARTINO IN COLLE (PG), VIA  
DEL SANTO N. 15** (Foglio n. 367, Part. n. 154, sub.: 13)

Non valutato in quanto non più presente ovvero demolito.

\*

**4.4) LABORATORIO PIANO 1° SOTTOSTRADA IN SAN MARTINO IN COLLE  
(PG), VIA DEL SANTO N. 15** (Foglio n. 367, Part. n. 154, sub.: 4)

Ha influito positivamente:

- disponibilità di corte/giardino;
- disponibilità di spazi esterni per il parcheggio;

di contro ha influito negativamente:

- la non regolarità catastale;
- il mediocre stato di uso e manutenzione (estese tracce di umidità e lesioni dell'intonaco sulle pareti verticali).

\*

**4.5) LABORATORIO PIANO 1° SOTTOSTRADA IN SAN MARTINO IN COLLE  
(PG), VIA DEL SANTO N. 15** (Foglio n. 367, Part. n. 154, sub.: 5)

Ha influito positivamente:

- disponibilità di corte/giardino;
- disponibilità di spazi esterni per il parcheggio;

di contro ha influito negativamente:

- la non regolarità catastale.

\*

Lo scrivente, applicando all'entità come sopra descritte e determinati i valori medi come precedentemente reperiti è stato quindi in grado di

determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto di valutazione e precisamente:

**Appartamento (catastalmente laboratorio) - S. Martino in Colle**

descrizione	id. catastale			superficie (m <sup>2</sup> )	valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	valore totale (€)
	fg	part.	sub			
piano seminterrato (appartamento)	367	154	11	70,00	500,00	35.000,00

Pertanto all'appartamento (catastalmente laboratorio) in San Martino in Colle (PG) oggetto di pignoramento, nell'attuale stato di manutenzione e conservazione, è stato attribuito il più probabile valore di mercato di 35.000,00 euro.

\*

**Laboratorio - S. Martino in Colle**

descrizione	id. catastale			superficie (m <sup>2</sup> )	valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	valore totale (€)
	fg	part.	sub			
piano seminterrato	367	154	12	0,00	non valutato	non valutato

Pertanto al laboratorio in San Martino in Colle (PG) oggetto di pignoramento e non più presente ovvero demolito, non è stato attribuito nessun valore.

\*

**Laboratorio - S. Martino in Colle**

descrizione	id. catastale			superficie (m <sup>2</sup> )	valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	valore totale (€)
	fg	part.	sub			
piano seminterrato	367	154	13	0,00	non valutato	non valutato

Pertanto al laboratorio in San Martino in Colle (PG) oggetto di

pignoramento e non più presente ovvero demolito, non è stato attribuito nessun valore.

\*

#### Laboratorio - S. Martino in Colle

descrizione	id. catastale			superficie (m <sup>2</sup> )	valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	valore totale (€)
	fg	part.	sub			
piano seminterrato	367	154	4	140,00	500,00	70.000,00

Pertanto al laboratorio in San Martino in Colle (PG) oggetto di pignoramento, nell'attuale stato di manutenzione e conservazione, è stato attribuito il più probabile valore di mercato di 70.000,00 euro.

\*

#### Laboratorio - S. Martino in Colle

descrizione	id. catastale			superficie (m <sup>2</sup> )	valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	valore totale (€)
	fg	part.	sub			
piano seminterrato	367	154	5	22,00	500,00	11.000,00

Pertanto al laboratorio in San Martino in Colle (PG) oggetto di pignoramento, nell'attuale stato di manutenzione e conservazione, è stato attribuito il più probabile valore di mercato di 11.000,00 euro.

oo oo

## 5) VERIFICA DEI CARICHI PENDENTI

### Ispezioni ipotecarie

A seguito dell'aggiornamento effettuato tramite il portale dell'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia, a nome ed a carico dei s<sup>i</sup> e gravanti sui beni oggetto di

esecuzione, alla data del 15.04.2022 non risultavano ulteriori formalità (all. n. 18) oltre a quelle già indicate nel certificato notarile del 02.11.2021 in atti, di cui:

- Ipoteca giudiziale n. 3526 del 12.09.2017 a favore di Banca Agrileasing S.p.A. con sede in Roma;
- Pignoramento immobiliare n. 21521 del 29.10.2021 a favore di ICCREA Bancaimpresa S.p.A. con sede in Roma.

oo oo

## **6) STUDIO E FORMAZIONE LOTTI**

A seguito di particolari indagini esperite per verificare la comoda divisibilità dei beni oggetto di valutazione in uno o più lotti, per il migliore realizzo nel corso della vendita al pubblico incanto, per quanto in precedenza riferito;

rilevato che gli immobili in San Martino in Colle (PG), via del Santo n. 15, di fatto sono rappresentati da una distinta, separata ed autonoma unità immobiliare avente proprie specifiche vocazioni ed autonomie funzionali;

lo scrivente, per tutto quanto precede, ritiene a proprio giudizio, per un massimo realizzo unitamente ad una più facile collocazione dei beni nel mercato, proporre la vendita al pubblico incanto con formazione di **un unico lotto** così concepito e formulato:

### **LOTTO UNICO**

**Diritti del 100% della piena proprietà** in San Martino in Colle (PG), via del Santo n. 15, su appartamento (catastalmente laboratorio) al piano 1° sottostrada composto da soggiorno/pranzo, camera, bagno. L'immobile è censito al C.F. del Comune di Perugia al Foglio n. 367, Part. n. 154, sub.: 11,

cat.: C/3, cl.: 4, cons.: 58 m<sup>2</sup>, sup. cat.: 69 m<sup>2</sup>, rendita: euro 152,77, via del Santo n. snc, piano S1. A confine con il subalterno n. 9 e n. 4 della particella n. 154 del foglio 367 del Comune di Perugia, salvo se altri.

**Diritti del 100% della piena proprietà** in San Martino in Colle (PG), via del Santo n. 15, su laboratorio al piano 1° sottostrada composto da un unico ambiente a forma di "L". L'immobile è censito al C.F. del Comune di Perugia al foglio n. 367, Part. n. 154, sub.: 4, cat.: C/3, cl.: 4, cons.: 125 m<sup>2</sup>, sup. cat.: 137 m<sup>2</sup>, rendita: euro 329,24, via di Pila n. 151/F, piano S1. A confine con il subalterno n. 5 e n. 11 della particella n. 154 del foglio 367 del Comune di Perugia, salvo se altri.

**Diritti del 100% della piena proprietà** in San Martino in Colle (PG), via del Santo n. 15, su laboratorio al piano 1° sottostrada composto da un unico ambiente a pianta rettangolare. L'immobile è censito al C.F. del Comune di Perugia al Foglio n. 367, Part. n. 154, sub.: 5, cat.: C/3, cl.: 4, cons.: 21 m<sup>2</sup>, sup. cat.: 21 m<sup>2</sup>, rendita: euro 55,31, via di Pila n. 151/F, piano S1. A confine con il subalterno n. 4 della particella n. 154 del foglio 367 del Comune di Perugia, salvo se altri.

**Valore del lotto: 116.000,00 euro.**

oo oo

## **7) CONCLUSIONI**

Andremo in via definitiva a replicare che:

A) I \_\_\_\_\_ (esecutati) sono proprietari, per la quota di 1/2 (50%) ciascuno e quindi per l'intera quota di 1/1 (100%), in San Martino in Colle (PG) di un appartamento, catastalmente laboratorio, (foglio 367, part. 154, sub. 11), di due laboratori (foglio

367, part. 154, sub. 4 e 5);

- B) Il fabbricato in San Martino in Colle (PG) (foglio 367, part. 154, sub. 12) attualmente non presente in quanto demolito non è stato valutato;
- C) Il fabbricato in San Martino in Colle (PG) (foglio 367, part. 154, sub. 13) attualmente non presente in quanto demolito non è stato valutato;
- D) All'appartamento, catastalmente laboratorio, (foglio 367, part. 154, sub. 11) è stato attribuito il più probabile valore di mercato di 35.000,00 euro;
- E) Al laboratorio (foglio 367, part. 154, sub. 4) è stato attribuito il più probabile valore di mercato di 70.000 euro;
- F) Al laboratorio (foglio 367, part. 154, sub. 5) è stato attribuito il più probabile valore di mercato di 11.000 euro;
- G) Per la vendita al pubblico incanto, per le ragioni ed argomentazioni in precedenza esposte, si è ritenuto proporre la formazione di un unico lotto come meglio in precedenza formulato;
- H) Per quanto concerne la verifica dei carichi pendenti e tutte le altre notizie ed informazioni, lo scrivente si riporta integralmente a quanto riferito nella relazione che precede.

oo oo

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione al mandato ricevuto dalla S.V. Ill.ma, rimanendo a disposizione per chiarimenti, se necessari, e/o ulteriori incarichi.

Letto, confermato e sottoscritto in Perugia, lì 19 aprile 2022.

Il C.T.U.

*Sabato Antonio Luongo*, dottore agronomo