

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. 172 / 2023

Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa SARA FIORONI

-Esecuzione promossa da:

contro:

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

Ill.ma Dott.ssa Sara Fioroni, Giudice dell'Esecuzione

1. PREMESSA

Nell'Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe, la S.V. con Ordinanza del 19/09/2023 nominava il sottoscritto Dott. Ing. Massimiliano Garofoli, con studio in Gualdo Tadino (PG) alla via Franco Storelli n.70 ed iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia col n. A1242, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe; in data 25/09/2023 trasmettevo telematicamente il giuramento.

La S.V. poneva al sottoscritto il seguente quesito:

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 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 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 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 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 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;

- a fornire le eventuali informazioni 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;

- ad 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;

- 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, 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 definita 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 segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori.

La S.V. nel conferire l'incarico concedeva, per il deposito della presente relazione di Perizia Tecnica d'ufficio, il termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza, fissata per il giorno 27/02/2024.

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo aver verificato la completezza della documentazione ai sensi degli art. 567 co.2 c.p.c., 498 co. 2, 599 co.2 il sottoscritto, preliminarmente alla redazione della perizia:

- in data 29/09/2023 inviavo agli esecutati una raccomandata ciascuno per la comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali, previsto per il giorno 18/10/2023 alle ore 11.30 presso lo studio oggetto del pignoramento, sito nel Comune di Perugia in Via del Macello n.31;
- alla data ed all'ora stabilita, insieme all'incaricato dell'IVG Sig. Fabrizio Cetra, mi recavo presso l'immobile oggetto dell'esecuzione dove trovavo il sig. XXXXXXXXXX, il quale cortesemente mi accompagnava nelle operazioni peritali.

Precedentemente al sopralluogo il sottoscritto C.T.U. procedette alle indagini di rito tramite accessi ai pubblici uffici di competenza, e precisamente:

- in data 12/10/2023 e 03/01/2024 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Tecnico Erariale provinciale di Perugia, per le opportune visure catastali consistenti nell'aggiornamento del certificato storico dell'immobile e per la richiesta delle planimetrie catastali;

- nelle date del 09/11/2023 e 17/11/2023 presso l'archivio Notarile Distrettuale di Perugia per la richiesta ed il ritiro delle copie conformi dell'Atto di Compravendita degli immobili;
- nei giorni 22/11/2023, 22/01/2024 e 24/01/2024 presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Perugia per le indagini sulla situazione urbanistica dell'immobile pignorato, la richiesta della documentazione, l'esame ed il ritiro della stessa;
- in data 17/11/2023 presso L'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Perugia – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per la verifica e l'aggiornamento delle attuali intestazioni dei beni pignorati nei registri immobiliari e dei relativi gravami.

Tutto ciò premesso ed in seguito ad un attento esame degli atti e dei documenti di causa;

- acquisita la necessaria documentazione;
- proceduto alla catalogazione ed analisi dei dati tecnici, economici ed estimativi, reperiti quest'ultimi attraverso indagini sull'attuale andamento del mercato immobiliare della zona;
- elaborati i risultati delle indagini ed i dati numerico-estimativi acquisiti, lo scrivente ritiene di poter rispondere alle richieste formulate dalla S.V. nel quesito attraverso la seguente

RELAZIONE PERITALE

che sarà articolata nei seguenti capitoli:

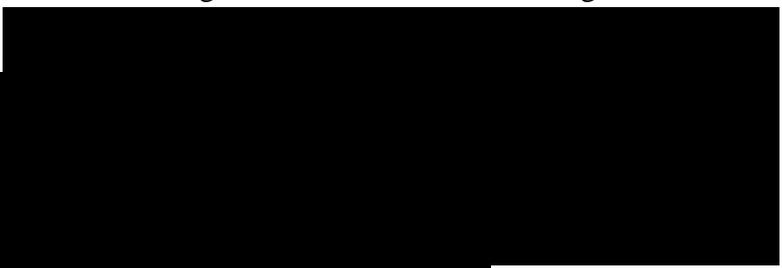
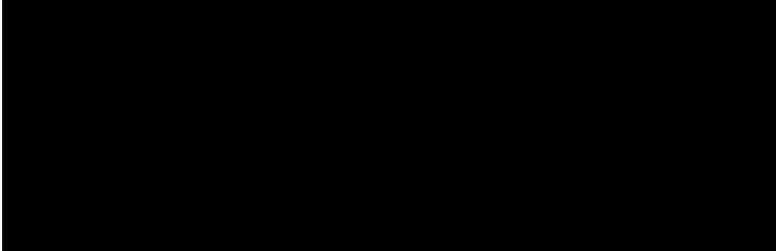
- 1) IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI
- 2) CARICHI E GRAVAMI PENDENTI

- 3) ACCERTAMENTO DELLA RISPONDENZA DELL'IMMOBILE ALLE NORMATIVE URBANISTICO-EDILIZIE E VINCOLI PRESENTI
- 4) VALUTAZIONE
- 5) STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI
- 6) ELEMENTI NECESSARI PER LA VENDITA E RELATIVO DECRETO DI TRASFERIMENTO

1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

1.1) OGGETTO DELL'ESECUZIONE

L'oggetto della presente Esecuzione Immobiliare tratta quanto riportato nell'Atto di Pignoramento del 09/06/2023 trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale del Territorio di Perugia, data di presentazione 07/07/2023, Registro Particolare n.16652 Registro Generale n.23244, a favore di


, proprietario per la

quota di 1/1 “dell'immobile catastalmente descritto come di seguito:

- Comune G478, Perugia (PG), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana, Foglio 251, Particella 2678, Subalterno 129 – natura A10 (Uffici e Studi Privati), consistenza 3,5 vani, ubicato in Via Del Macello n.31;
- Comune G478, Perugia (PG), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana, Foglio 251, Particella 2678, Subalterno 55 – natura C6 (Stalle, Scuderie, rimesse, autorimesse), consistenza 15 metri quadri, ubicato in Via Del Macello n.31”; (All. n.2 – Atto di Pignoramento)

1.2) IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Gli immobili oggetto della presente valutazione sono rappresentati da una unità immobiliare adibita a laboratorio odontotecnico e da un locale accessorio (autorimessa); essi sono siti in Perugia in Via del Macello n.31, e fanno parte di un edificio condominiale plurifamiliare distribuito su nove piani fuori terra e due piani seminterrati, composto, in totale, da più di 60 unità immobiliari rappresentate da attività commerciali e direzionali ai piani terra e primo e da abitazioni ai piani superiori, e da altrettante unità adibite ad autorimessa ai piani seminterrati dello stabile.

In particolare, gli immobili oggetto del pignoramento sono costituiti da un laboratorio/ufficio sito al piano primo e da una autorimessa al piano seminterrato primo; in virtù delle indagini svolte, si riferisce che i locali al piano primo sono classificati sia urbanisticamente che catastalmente come ufficio (A10).

L'accesso al laboratorio avviene direttamente da Via del Macello, tramite un passaggio esterno condominiale (All. n.1 – foto n.3) che porta verso la corte interna; dalla corte si accede alla scala esterna condominiale che sale verso il ballatoio del piano primo, nel quale, a sinistra per chi è salito, si trova il portoncino di ingresso del corridoio condominiale al cui interno si trovano gli ingressi delle diverse unità (All. n.1 – foto n.4/5/6).

Il locale garage è direttamente accessibile dalla corte, e quindi dalla pubblica via, tramite una rampa posta in corrispondenza del prospetto anteriore dell'edificio, all'estremità posta alla destra per chi guarda, percorrendo il percorso carrabile dalla rampa; l'autorimessa in oggetto è la prima sulla sinistra (All. n.1 – foto n.21/22).

Dal percorso carrabile si accede al vano scala attraverso il quale si possono raggiungere i piani superiori.

L'edificio si trova nella zona urbana di Via Settevalli-Stazione: Via del Macello è costituita da una strada secondaria accessibile ai due estremi rispettivamente da Via Pievaiola e da Via Settevalli.

L'area in cui si trova l'immobile è caratterizzata principalmente dalla presenza di costruzioni adibite a civile abitazione e servizi, di tipo condominiale. Trovandosi in zona centrale, essa risulta ben dotata dei principali servizi pubblici e commerciali, scolastici, etc.

Confini:

[REDACTED]

1.2.1) PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Gli immobili pignorati sono pervenuti agli esecutati tramite l'Atto di Compravendita rogito Notaio Giancarlo Antonioni di Perugia in data 27/11/2002 rep.n.268449/36752, trascritto alla Conservatoria di Perugia il 06/12/2002, al n. 20945 di formalità. (All. 3 – Atto di Compravendita).

Diritti di Comproprietà

Allo stato attuale i diritti sugli immobili sono i seguenti:

- [REDACTED], titolare dei diritti per la quota di 1/1.

Non sussistono quindi diritti di comproprietà.

Precedenti proprietari

Part. 2678 sub 55 (autorimessa)

- Dal 17/02/1997 (costituzione) e fino al 27/11/2002 di proprietà della [REDACTED], per i diritti di 1/1;
- dal 27/11/2002 ad oggi di proprietà del [REDACTED], per i diritti di 1/1;

Part. 2678 sub 129 (laboratorio)

- Dal 15/03/2000 (frazionamento e fusione, dalle precedenti Part.2678 sub 65 e sub 124) e fino al 27/11/2002 di proprietà della [REDACTED], per i diritti di 1/1;
- dal 27/11/2002 ad oggi di proprietà del [REDACTED], per i diritti di 1/1.

1.2.2) DATI CATASTALI

Alla data del 03/01/2024, nella quale eseguii le opportune visure catastali consistenti nell'aggiornamento del certificato storico dell'immobile, gli immobili pignorati erano censiti con i seguenti dati:

Comune di Perugia, intestatari:

- [REDACTED]

proprietario per 1/1;

Foglio n.251 **Particella n.2678 sub 129**, piano 1, Cat. A/10, classe 6, Consistenza 3 vani, Sup.Cat. Totale 68mq. Sup. Cat. escluse aree scoperte 38mq, Rendita Catastale € 1.208,51;

Foglio n.251 **Particella n.5678 sub 55**, piano S1, Cat. C/6, classe 4, Consistenza 15,0mq, Sup.Cat. Tot. 15mq, Rendita Catastale € 51,90.

(All. 4 - Visure e planimetrie catastali).

Per quanto riguarda l'identificazione dei beni, si riferisce l'esatta corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'Atto di Pignoramento e la conformità delle planimetrie catastali alla reale consistenza degli immobili.

1.2.3) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Il fabbricato si trova in Zona Omogenea "C – Zone per nuovi insediamenti residenziali" descritta all'Art. 120 delle TUNA – Parte Attuativa del P.R.G. vigente del Comune di Perugia.

1.3) DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima fanno parte di un edificio condominiale di grandi dimensioni, ubicato nella zona di Via Settevalli/Stazione del Comune di Perugia; a sua volta, tale edificio è parte di un complesso edilizio avente destinazione residenziale, commerciale e direzionale, composto da quattro corpi di fabbrica tutti di notevoli dimensioni.

L'edificio è stato costruito negli anni dal 1993 al 2001 ed è composto da n.9 piani fuori terra e due piani seminterrati, in quest'ultimi sono ubicati i locali destinati ad autorimessa. Esso presenta caratteristiche architettoniche tipiche dell'epoca di costruzione ed è dotato di numerosi balconi (All. n.1 – foto n.1 e n.2).

L'accesso al laboratorio, sito al piano primo, avviene dall'ingresso condominiale principale posto sulla corte che fronteggia Via del Macello. L'autorimessa, ubicata al primo piano seminterrato, si raggiunge dalla stessa corte attraverso una rampa con pavimentazione in piastrelle di calcestruzzo (All. n.1 – foto da n.3 a n.6 e foto n.21).

Laboratorio piano primo

Al laboratorio si accede attraverso il portoncino di ingresso interno posto sul corridoio condominiale di ingresso (All. n.1 – foto n.7/8).

Dal portoncino interno si entra direttamente nel locale attraverso un corridoio di ingresso di superficie calpestabile pari a circa mq 6.30 (All. n.1 – foto n.9/10); il laboratorio è composto da due locali: quello principale misura circa 40.40mq ed è dotato di un'ampia superficie vetrata continua sul prospetto principale dell'edificio (All. n.1 – foto da n.11 a n.11), quello più piccolo misura circa 11.60mq ed è dotato di una finestra anch'essa sul prospetto (All. n.1 – foto n.16/17). Il laboratorio è provvisto di un servizio igienico con antibagno, senza finestre, aventi rispettivamente superficie pari a circa 3.80mq e 1.73mq (All. n.1 – foto n.18/19/20)

Tutti i vani hanno un'altezza interna pari a circa 2.70m.

Piano Seminterrato

Dalla rampa condominiale si giunge ad un percorso interno comune, sul quale affacciano i garage di pertinenza delle unità immobiliari dei piani superiori. Il vano garage di competenza dell'appartamento oggetto dell'esecuzione è il primo a sinistra (All. 1, Foto n.23/23). Il locale, alto circa 2.55m ed avente una superficie calpestabile di circa 13.00mq, risulta pavimentato in cemento e dotato di una porta di ingresso in lamiera del tipo basculante.

Si riporta di seguito una tabella con le superfici calpestabili dei singoli vani componenti l'appartamento al piano primo:

<i>LOCALE</i>	<i>SUPERFICIE NETTA (arrotondata a 0.1mq)</i>
INGRESSO	6.30
LABORATORIO	40.50
LABORATORIO	11.70
ANTIBAGNO	1.70

BAGNO	3.80
GARAGE p.semint. (snr)	13.00
TOTALE SUPERFICIE	64.00 mq
TOTALE SUPERFICIE PERTINENZIALE	13.00 mq

Finiture ed impianti

Esternamente, le facciate dell'edificio risultano rivestite in pietra ai piani terra e primo, intonacate e tinteggiate ai piani superiori, in buone condizioni. In generale, lo stato di conservazione dell'immobile è buono.

L'unità immobiliare ad uso laboratorio oggetto della presente relazione mostra finiture di livello medio-basso, anche in relazione al tipo di materiali utilizzati. Tutti i pavimenti sono in piastrelle di monocottura, il rivestimento del bagno è in piastrelle di ceramica. In generale, così come gli intonaci e le tinteggiature, si presentano in buono stato di conservazione.

Gli infissi interni sono tutti in legno verniciato trasparente al naturale, risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio, e si presentano in buono stato di conservazione.

Gli infissi esterni sono in alluminio vetrocamera, tutti dotati di tende alla veneziana .

Gli impianti interni sono quelli originari, e comprendono l'impianto elettrico, l'impianto idrico-sanitario e l'impianto di riscaldamento, che è del tipo autonomo alimentato a gas metano; i corpi scaldanti sono costituiti da ventilconvettori per il locale laboratorio e da radiatori ad elementi componibili in alluminio per il bagno. Tutti gli impianti, dei quali a causa della mancanza dell'allacciamento alle reti di

distribuzione non è stato possibile verificare il funzionamento e l'efficienza, necessitano di un intervento di revisione.

In generale, i materiali impiegati per le finiture e gli impianti sono quelli posti in opera al momento della costruzione dell'edificio.

Stato di conservazione e manutenzione

Nel complesso può definirsi tra il discreto ed il buono, in considerazione dell'anno di costruzione dell'edificio (2001) e delle condizioni generali di manutenzione.

Condizione/utilizzazione dell'immobile

Gli immobili pignorati risultano occupati dall'esecutata; in particolare, attualmente essi contengono le attrezzature di proprietà del Laboratorio ma l'attività non è operativa.

Spese fisse di gestione o manutenzione derivanti da vincoli ed oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente

In riferimento all'unità immobiliare oggetto del presente procedimento, si è provveduto a contattare l'amministratore condominiale pro-tempore, Studio , per la specifica richiesta dell'esistenza di rate insolute in capo agli esecutati negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, e di altre informazioni utili inerenti il complesso condominiale ai fini della stesura della stessa.

L'unità immobiliare condominiale fa parte del Condominio denominato "CONDOMINIO MACELLO 31", del quale è titolare della quota millesimale pari a 22,74/994,48 millesimi totali.

Come risulta da "Estratto conto movimenti in data 31/12/2023 gestione Globale-periodo dal 01/01/2023 al 31/02/2023", risultano da pagare le quote condominiali dal mese di luglio 2023 ad oggi, per un totale di € 441,26.

L'importo annuo delle spese ordinarie, in base al bilancio preventivo in vigore del 2023, ammontano ad € 873,00, salvo conguaglio.

Alla data della presente Relazione non ci sono spese straordinarie deliberate, ad eccezione di una rata di € 4,76 relativa ad un intervento su ascensore già eseguito, e non sono in corso contenziosi.

(All. 6 – Documenti condominiali)

CONSISTENZE VENDIBILI

Attraverso l'esame delle visure e degli elaborati grafici reperiti presso il Comune di Perugia, nonché dai rilievi effettuati sul posto, sono stati ricavati dati metrici e consistenze necessari alla quantificazione della stima (All. 7 - Documentazione Tecnica reperita in Comune).

L'unità di consistenza riferita alle unità immobiliari oggetto di valutazione è stata la **superficie commerciale**, ricavata sommando il 100% della superficie dell'unità immobiliare, adibita a laboratorio odontotecnico, con le superfici delle pertinenze (autorimessa) corrette convenzionalmente con coefficienti di valutazione (o di differenziazione) rapportati al loro valore rispetto al valore della parte principale.

In particolare, la superficie commerciale è stata calcolata in base ai dettami della norma UNI 10750 elaborata dall'organo UNITER, alla quale si sono uniformate la Borsa Immobiliare dell'Umbria e la corrente pressì estimativa. Per immobili destinati ad uso residenziale/servizi, la norma prevede che si considerino:

- 1) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- 2) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, ecc.;

3) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, ecc.)

comutate nel modo seguente:

- a) il 100% delle superfici calpestabili;
- b) il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti);
- c) il 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali.

Il contributo delle superfici di cui al punto c) non deve comunque eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

In base a tali criteri, si ottengono i seguenti valori delle superfici commerciali:

n°	Piano	Descrizione	Superficie reale	Coefficiente	Superficie commerciale
1	Seminterrato	GARAGE	13.00	0.50	6.50
2	Primo	LABORATORIO	65.07	1.00	65.07
3	Primo	MURATURE PORTANTI (2)	3.87	0.50	1.93
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					73.50 mq

La superficie commerciale risulta quindi di mq 73.50, che si arrotonda a **mq73,00**.

2) CARICHI E GRAVAMI PENDENTI

Nella data del 17/11/2023 il sottoscritto ha eseguito un'ispezione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia per verificare eventuali formalità avvenute nel periodo compreso tra il giorno 11/08/2023 ed il 17/11/2023. In seguito all'aggiornamento, ho accertato che sui beni oggetto della presente valutazione ed in nome degli esecutati **non risultano alla data del**

17/11/2023 ulteriori Iscrizioni Ipotecarie e/o Trascrizioni contro, oltre a quelle indicate in atti aggiornate all'11/08/2023.

Di seguito si riepilogano le formalità riportate nella precedente certificazione in atti:

Trascrizioni:

- nota del 10/08/2023 Reg.Part. 16652 Reg.Gen. 23244: Verbale di Pignoramento Immobili notificato dall'UNEP Tribunale di Perugia in data 07/07/2023 n.2793/2023, *a favore* [REDACTED], proprietario per la quota di 1/1.

Iscrizioni:

- nota del 14/11/2022, Reg.Part. 4664 Reg.Gen.33525, in rinnovazione dell'Ipoteca Volontaria del 06/12/2002, Reg.Part. 6831 Reg.Gen.31207: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, capitale €103.000,00, come da atto notarile pubblico a rogito Notaio Antonioni Giancarlo di Perugia in data 27/11/2002 rep.268450, *a favore* di [REDACTED], proprietario per la quota di 1/1, somma totale €206.000,00;

(All. 5 – Visure Conservatoria Registri Immobiliari)

3) ACCERTAMENTO DELLA RISPONDENZA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

ALLE NORMATIVE URBANISTICO-EDILIZIE E VINCOLI PRESENTI

In seguito agli accertamenti svolti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Perugia, è risultato che l'edificio è stato costruito negli anni dal 1993

al 2001. L'immobile oggetto della presente Relazione costituisce una piccola frazione dell'intervento realizzato in Via del Macello, costituito da un complesso immobiliare adibito ad uso commerciale, residenziale e direzionale, composto da quattro "blocchi" o corpi di fabbrica di grandi dimensioni; l'unità in oggetto è contenuta nel blocco denominato "C1", avente la facciata principale su Via del Macello.

A motivo delle grandi dimensioni, il progetto dell'intervento è stato complesso e quindi oggetto di molteplici provvedimenti abilitativi, alcuni dei quali non riguardanti il blocco C1. La ricerca eseguita durante l'Accesso agli Atti dal sottoscritto, con l'ausilio dei Funzionari del S.U.A.P.E. del Comune di Perugia, si è rivelata particolarmente complessa data la mole dei documenti da reperire ed analizzare per ricostruire la storia urbanistica dell'unità immobiliare.

Di seguito si riportano i principali provvedimenti abilitativi emersi dalla ricerca, rilasciati dal Comune di Perugia, in virtù dei quali il fabbricato è giunto alla consistenza attuale:

- **Concessione Edilizia n.1543 del 08/07/1993** intestata alla [REDACTED], avente ad oggetto la "Costruzione di n.4 edifici ad uso residenziale, direzionale e commerciale previsti nel comparto "C" della zona di ristrutturazione urbanistica in loc.Bellocchio (edifici C/1, C/2, C/3 e C/4) del P.P.E. approvato per la zona";
- **Concessione Edilizia n.2623 del 15/11/1993** intestata alla società [REDACTED], avente ad oggetto la "Variante all'edificio C1";
- **Concessione a Costruire n.383 dell'11/03/1994** intestata alla società [REDACTED]

[REDACTED], avente ad oggetto la “Voltura delle C.E. n.1542/93 e 2623/93”

- **Concessione a Costruire n.2585 del 15/11/1994** intestata alla società [REDACTED] avente ad oggetto la “Variante all’edificio C1”;
- **Concessione Edilizia n.1031 del 24/07/1996** intestata alla società [REDACTED] avente ad oggetto la “Modifica delle finiture esterne dell’edificio C1”;
- **Concessione Edilizia n.2250 del 12/12/1997** intestata alla società [REDACTED], avente ad oggetto la “Variante alle C.E. n.2585 del 15/11/1994 e n.1031 del 24/07/1996”;
- **Concessione Edilizia n.618 del 05/05/2000** intestata alla società [REDACTED], avente ad oggetto il “Cambio di destinazione d’uso dei locali al piano terra, da negozi ad uffici (etc.) dell’edificio C1”;

In una appendice alla Relazione Tecnica allegata alla Concessione n.2250/97, in riferimento all’Edificio C1, viene dichiarato che “i locali del 1° piano, con ingresso separato rispetto alla scala principale, sono destinati ad uffici”. Si riferisce quindi in questa sede che la destinazione d’uso dei locali oggetto del pignoramento, sia urbanisticamente che catastalmente, è quella di ufficio.

Non risultano istanze di condono ai sensi della Legge 28/02/1985 n.47 e della legge 724/94, né per quello successivo del 2003.

In base a quanto emerso in sede di accesso agli atti presso il SUAPE del Comune di Perugia, si rileva che l’ultima planimetria autorizzata dell’immobile risulta essere quella allegata alla Concessione Edilizia n.618/2000; quest’ultima tuttavia non riguarda direttamente l’unità in oggetto, pertanto per la valutazione della

conformità urbanistica si deve fare riferimento alla precedente Concessione n. 2250/97. Dal confronto tra quest'ultima e lo stato attuale degli immobili, rilevato durante il sopralluogo dal sottoscritto, emerge che **l'attuale distribuzione interna è difforme rispetto a quella assentita**, in quanto la tramezzatura che separa il locale in oggetto (identificato nella planimetria con la sigla "A15") con quello adiacente (identificato "A16") è nella realtà allineata con il muro del vano scala, e quindi più arretrata, e il locale bagno/antibagno è posto in una posizione differente rispetto a quella in cui in realtà si trova.

Pur avendo eseguito ulteriori ricerche presso l'archivio comunale, non è stato possibile reperire provvedimenti abilitativi successivi alla Concessione 618/2000, come confermato dalla Comunicazione della Funzionaria Dott.ssa Olga Piergallini nella mail del 21/01/2024 inviata al sottoscritto ed allegata alla presente Relazione (All. 7 - Documentazione Tecnica reperita in Comune), con la quale si dichiara concluso il procedimento di accesso agli atti.

Allo stato attuale delle conoscenze, pertanto, **si riferisce che l'unità immobiliare oggetto della presente Relazione deve considerarsi difforme rispetto a quanto autorizzato con la Concessione 2250/97**, e che tale difformità è sanabile con la presentazione al Comune di Perugia di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) a Sanatoria, riguardante soltanto modifiche interne.

Dall'accesso agli atti non è inoltre emersa la presenza del Certificato di Agibilità dell'immobile, che quindi allo stato attuale delle conoscenze deve essere considerato assente.

Il costo per la presentazione della S.C.I.A. a Sanatoria e per la richiesta del Certificato di Agibilità viene quantificato approssimativamente in questa sede pari ad € 3.500,00, che verrà detratto dal valore di stima.

4) VALUTAZIONE

La valutazione dell'immobile interesserà l'aspetto economico del più probabile valore di mercato, attraverso il procedimento estimativo della comparazione diretta, determinando il valore unitario per confronto diretto con i prezzi realizzati nella zona per beni simili.

Sulla base di un'indagine di mercato condotta a mezzo di contatti con operatori del settore ed agenzie immobiliari e mediante l'approfondimento di fonti emerografiche è stato possibile determinare, per comparazione diretta all'attualità, il più frequente prezzo ordinario unitario di mercato con riferimento ad immobili simili a quello in esame.

Nella determinazione di tale valore unitario sono state considerate tutte le caratteristiche quantitative e qualitative dei beni descritti in precedenza. In particolare, si è tenuto conto della consistenza complessiva, del grado di finitura, dello stato di conservazione e di manutenzione, dell'epoca di costruzione e delle caratteristiche strutturali in riferimento alla stabilità dell'immobile, delle dotazioni dei servizi e dell'ubicazione, della conformità alle norme urbanistico-edilizie, della disponibilità e di tutti gli altri aspetti ritenuti sensibili per la formulazione della stima. Va precisato inoltre che al prezzo medio-ordinario, risultante dall'indagine di mercato, sono state apportate aggiunte e detrazioni per adeguarlo alle condizioni reali dell'immobile in oggetto. In particolare sono stati considerati, come caratteristiche *positive* tali da far apportare aggiunte al valore ordinario, la presenza di un box garage, come caratteristiche *negative* la necessità di eseguire una revisione completa degli impianti elettrico e idro-termosanitario.

Il parametro tecnico adottato per la comparazione è rappresentato dalla **superficie commerciale** del fabbricato espressa in metri quadrati, calcolata come precedentemente descritto e considerando l'immobile libero.

In base a quanto sopra descritto, il sottoscritto ha formulato il valore reale unitario di stima, che rappresenta il più probabile valore di mercato e risulta pari ad **€ 800,00/mq.**

Pertanto, considerando il box autorimessa al piano seminterrato (identificato con la particella n. 2678 sub 55) di calpestabili mq 13.00, come vera e propria pertinenza dell'unità immobiliare ad uso ufficio, identificata con la part. n.2678 sub 129, data anche la significativa rilevanza della presenza del garage nella formulazione del valore della stima, sono giunto alla seguente determinazione del valore di mercato dell'immobile, come di seguito specificato:

A)UFFICIO/LABORATORIO E AUTORIMESSA (distinto al Catasto fabbricati del Comune di Perugia al Foglio 251, Part.2678, sub 129 e sub 55)

Valore complessivo dell'immobile

Mq 73,00 x 800,00 €/mq = € 58.400,00

che si arrotonda ad € 58.500,00

a detrarre costo Sanatoria e Agibilità - € 3.500,00

si giunge alla determinazione del valore di stima dell'immobile che si quantifica in **€ 55.000,00**

(diconsi euro cinquantacinquemila/00)

Il valore della perizia non comprende gli arredi ed il mobilio ad eccezione di ciò che può considerarsi infisso e/o costruito su misura.

5) STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI

In base a quanto già espresso nelle presente relazione tecnica, in considerazione:

- dell'utilità e funzionalità dell'unità immobiliare distinta con la particella 2678 sub 55, sita al piano seminterrato 1 ed adibita ad autorimessa, come pertinenza dell'unità immobiliare adibita ad ufficio/laboratorio, che ne aumenta l'appetibilità commerciale, lo scrivente ritiene che per consentire la maggior probabilità di vendita unitamente alla previsione di massimo realizzo economico si debba formulare un unico lotto così come di seguito identificato:

LOTTO UNICO: Diritti di **intera proprietà** spettanti al [REDACTED]

[REDACTED],
su ufficio/laboratorio posto al piano primo di edificio condominiale, occupato dall'esecutata, con accesso da scala esterna e ballatoio-ingresso condominiale, composto da ingresso, due locali adibiti ad ufficio/laboratorio, bagno con antibagno, di superficie calpestabile adibita ad ufficio pari a circa 64.00 mq, sito in Comune di Perugia, Via del Macello n.31, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 251, **Part.2678, sub 129**, piano 1, Cat. A/10, classe 6, Consistenza 3 vani, Sup.Cat. Totale 68mq. Sup. Cat. escluse aree scoperte 38mq, Rendita Catastale € 1.208,51; e su locale sito al piano seminterrato dello stesso edificio, adibito ad autorimessa e di pertinenza del laboratorio, di superficie calpestabile pari a circa mq 13.00, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 251, **Part.2678 sub 55**, piano S1, Cat. C/6, classe 4, Consistenza 15,0mq, Sup.Cat. Tot. 15mq, Rendita Catastale € 51,90.

Necessita di Sanatoria Urbanistica.

Confini [REDACTED]

Valore: € 55.000,00 (euro cinquantacinquemila/00)

6) ELEMENTI NECESSARI PER LA VENDITA E RELATIVO

DECRETO DI TRASFERIMENTO

Tutti gli aspetti trattati e descritti nei capitoli precedenti, a parere dello scrivente, non costituiscono ostacolo alla vendita giudiziaria del bene pignorato.

Si allegano infine le ricevute che testimoniano l'avvenuto invio di copia della C.T.U. tramite PEC al Creditore procedente e tramite lettere raccomandate all'Esecutata (All.n.8 – copia ricevute raccomandate).

Tanto si doveva in evasione dell'incarico ricevuto.

Gualdo Tadino, 25/01/2024

Allegati n. 08

A parte Bozza del Bando di Vendita

Con osservanza.

Il C.T.U.

Dott. Ing. Massimiliano Garofoli