

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ES.IMM.226/2021 R.G.

UDIENZA 07.07.2022

CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA (per SPV PROJECT 1904 SRL)
contro

Giudice Esecuzione

Dott.ssa Elena Stramaccioni

Legale Procedente

Avv. Ulisse Bardani

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
stima di beni immobili

Unità Immobiliari, ubicate nel comune di Perugia località Bagnaia via Ortensia 17-19,
costituenti porzioni di edificio condominiale individuate nei lotti:

LOTTO N.1 Diritti di piena ed intera proprietà spettanti a [redacted] su:

- Rimessa ubicata al civico 17 e censita al NCEU foglio 340 particella 681 sub 1
- oltre diritti pro-quota sulle parti condominiali

LOTTO N.2 Diritti di piena ed intera proprietà spettanti a [redacted] su:

- Magazzino ubicato al civico 19 e censito al NCEU foglio 340 particella 99 sub 10
- oltre diritti pro-quota sulle parti condominiali

Corciano (PG), 16.05.2022



- INDICE -

§ 1	quesito		pag 04
§ 2	diritti immobiliari pignorati		
§ 2.1	Verifica corrispondenza diritti pignorati/proprietà	pag 08	⇐ N.B.
§ 2.2	Individuazione dei due lotti	pag 09	⇐ N.B.
§ 3	accertamenti sugli immobili		
§ 3.1	Conservatoria dei RR.II. di Perugia	pag 10	
§ 3.2	Ufficio Tecnico Comune di Perugia	pag 10	
§ 3.3	Agenzia del Territorio di Perugia (Catasto)	pag 11	
§ 3.4	Ubicazione dei due lotti	pag 12	
§ 3.5	Provenienza dei due lotti	pag 13	
	lotto 1		
§ 3.6	Descrizione	pag 14	
§ 3.7	Consistenza	pag 15	
	lotto 2		
§ 3.8	Descrizione	pag 16	
§ 3.9	Consistenza	pag 17	
§ 4	stima dei due lotti		
§ 4.1	Criterio di stima	pag 18	
§ 4.2	Stima	pag 19	
§ 5	DATI UTILI PER L'AVVISO DI VENDITA		pag 20 ⇐ N.B.

- ALLEGATI -

- 1 estratto mappa catastale
- 2A certificato catastale lotto 1
- 2B certificato catastale lotto 2
- 3A planimetria catastale lotto 1
- 3B planimetria catastale lotto 2
- 3C elenco subalterni particelle 681 e 99
- 4 nota di trascrizione atto provenienza immobili
- 5 comunicazione inizio operazioni peritali
- 6 verbale ricognizione c.t.u.
- 7A visura aggiornata Conservatoria RR.II. lotto 1
- 7B visura aggiornata Conservatoria RR.II. lotto 2



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI
(consulenza tecnica d'ufficio)

-o-o-o-o-o-

Ill.mo Signor Giudice dott.ssa Elena Stramaccioni,
delegato alla procedura espropriativa n.226/2021 R.G. promossa da CERVED CREDIT
MANAGEMENT S.P.A. (per SPV PROJECT 1904 S.R.L.) codice fiscale 06374460969 contro

[REDACTED]

a seguito

- dell'incarico di consulente tecnico d'ufficio conferitomi dalla S.V. con provvedimento del 14.03.2022
- dell'accettazione di tale incarico, con nota depositata in Cancelleria il 18.03.2022
- della comunicazione di inizio delle operazioni peritali del 31.03.2022 (v. allegato 5) e dell'accesso eseguito in loco in data 13.04.2022 (v. allegato 6)
- degli accertamenti eseguiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Perugia, la Conservatoria dei RR.II. di Perugia, l'Agenzia del Territorio di Perugia (Catasto);
- degli accertamenti e delle rilevazioni sia metriche che fotografiche, interne ed esterne, eseguite in loco

ritenendo

di aver esaurito le operazioni peritali con l'acquisizione di documenti, dati e notizie riscontrati sul posto e presso gli Uffici preposti

sottopongo

all'attenzione e valutazione della S.V. Ill.ma e del creditore procedente il risultato dei miei accertamenti e le relative conclusioni di seguito espressi.



§1) QUESITO

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 al Giudice quelli mancanti o inidonei; successivamente, 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

Provveda inoltre:

- 1) all'esatta individuazione dei beni oggetto di 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, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39), acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- 2) 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 ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;
- 3) a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra i coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;
- 4) 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 la 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;

- 5) ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso – oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, vincoli derivati da contratti, incidenti sull'attitudine edificatorio, 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);
- 6) 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.
- 7) 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;
- 8) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione e 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 L. 724/94 e dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica dell'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'art. 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;
- 9) ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'U.T.E.;
- 10) a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare informato 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, ect..) 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.);
- 11) 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;
- 12) a verificare 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.
- 13) 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 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;

- 14) 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;
- 15) 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; L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria).
- 16) a sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e ad avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;
- 17) a 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;
- 18) a formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti".



§2) DIRITTI IMMOBILIARI PIGNORATI

§2.1) VERIFICA CORRISPONDENZA DIRITTI PIGNORATI/PROPRIETA'

Con riferimento

- all'atto di pignoramento redatto dall'avvocato Ulisse Bardani di Perugia per il creditore procedente, notificato in data 04.11.2021 e trascritto a Perugia il 03.12.2021 al registro particolare n.24311;

allo stato attuale risulta che:

- **i diritti pignorati relativi alle particelle 99 sub 10 e 681 sub 1**, descritti in detto atto di pignoramento e per le quote corrispondenti, appartengono a [REDACTED] per averli acquistati con atto pubblico nel 1988 (v. allegato 4)
- **i diritti pignorati relativi alla particella 99 sub 12**, *soppressa avendo originato la* ⇐ N.B.

vigente particella 99 sub 16, [REDACTED]
averli acquistati da [REDACTED] con atto del 29.04.1992 a rogito dr Filippo Duranti, notaio in Perugia ed ivi trascritto il 18.05.1992 al particolare n. 9276

Così come da me accertato in data 30 marzo u.s. presso l'ufficio dei RR.II. ed il Catasto di Perugia; così come riportato nella certificazione notarile del 10.01.2022 agli atti della procedura esecutiva

↳ conclusioni

Ciò premesso, ritengo:

- di **NON accertare**, descrivere e stimare l'unità immobiliare pignorata censita con la particella 99 sub 16 (già subalterno 12) in quanto NON di proprietà dell'esecutato
- di **accertare**, descrivere e stimare le residue unità immobiliari pignorate censite con le particelle 99 sub 10 e 681 sub 1



§2.2) INDIVIDUAZIONE DEI DUE LOTTI

L'individuazione di due lotti è motivata dalla ragionevole convinzione di favorire partecipazione, interesse ed appetibilità in sede di asta pubblica

Le porzioni di fabbricato, individuate nei lotti, sono costituite da locali autonomi aventi accesso diretto dalla strada e indipendenza funzionale; allo stato attuale detti locali sono internamente collegati tramite un vano-porta posto nella parete comune

E' previsto che, a carico solidale degli acquirenti dei due lotti, detto vano-porta sia ⇐ N.B.

tamponato, per l'intero spessore della parete, mediante muratura al grezzo di blocchi di laterizio o con diverse modalità previo accordo tra gli acquirenti medesimi

Ciò premesso, trattasi di diritti di piena ed intera proprietà spettanti a [REDACTED] su porzioni di vecchio fabbricato condominiale ubicato in comune di Perugia località Bagnaia via Ortensia civici 17 (lotto n.1) e 19 (lotto 2):

↳ LOTTO N. 1

- locale destinato a rimessa, posto a piano strada, censito al NCEU di detto Comune al foglio 340 particella 681 subalterno 1
- oltre diritti pro-quota sulle parti condominiali

↳ LOTTO N. 2

- locale destinato a magazzino, posto a piano strada, censito al NCEU di detto Comune al foglio 340 particella 99 subalterno 10
- oltre diritti pro-quota sulle parti condominiali



§3) ACCERTAMENTI SUGLI IMMOBILI

§3.1) CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PERUGIA

A nome di [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] relativamente ai diritti pignorati oggetto di stima, risultano le seguenti formalità:

N	REG. PART.	DATA	OGGETTO
---	------------	------	---------

Trascrizioni a Favore

1	1379	27.01.1988	Provenienza (acquisto) degli immobili pignorati oggetto di stima ed altri
---	------	------------	---

Trascrizioni Contro

1	371	05.01.2012	Decreto ammissione concordato preventivo a favore della massa dei creditori del concordato preventivo della [REDACTED] in liquidazione
2	24311	03.12.2021	Verbale di pignoramento immobili del 04.11.2021 a favore di SPV PROJECT 1984 SRL gravante sui beni oggetto di stima e sul bene censito al foglio 340 particella 99 sub 12

Iscrizioni

1	3107	04.07.2011	Ipoteca giudiziale a favore di Unicredit Spa gravante sui beni pignorati oggetto di stima ed altri
2	5517	28.12.2011	Ipoteca giudiziale a favore di Intesa San Paolo Spa gravante sui beni pignorati oggetto di stima ed altri

- Rispetto alla certificazione notarile in atti NON vi sono nuove trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli (v. allegati 7A-7B)

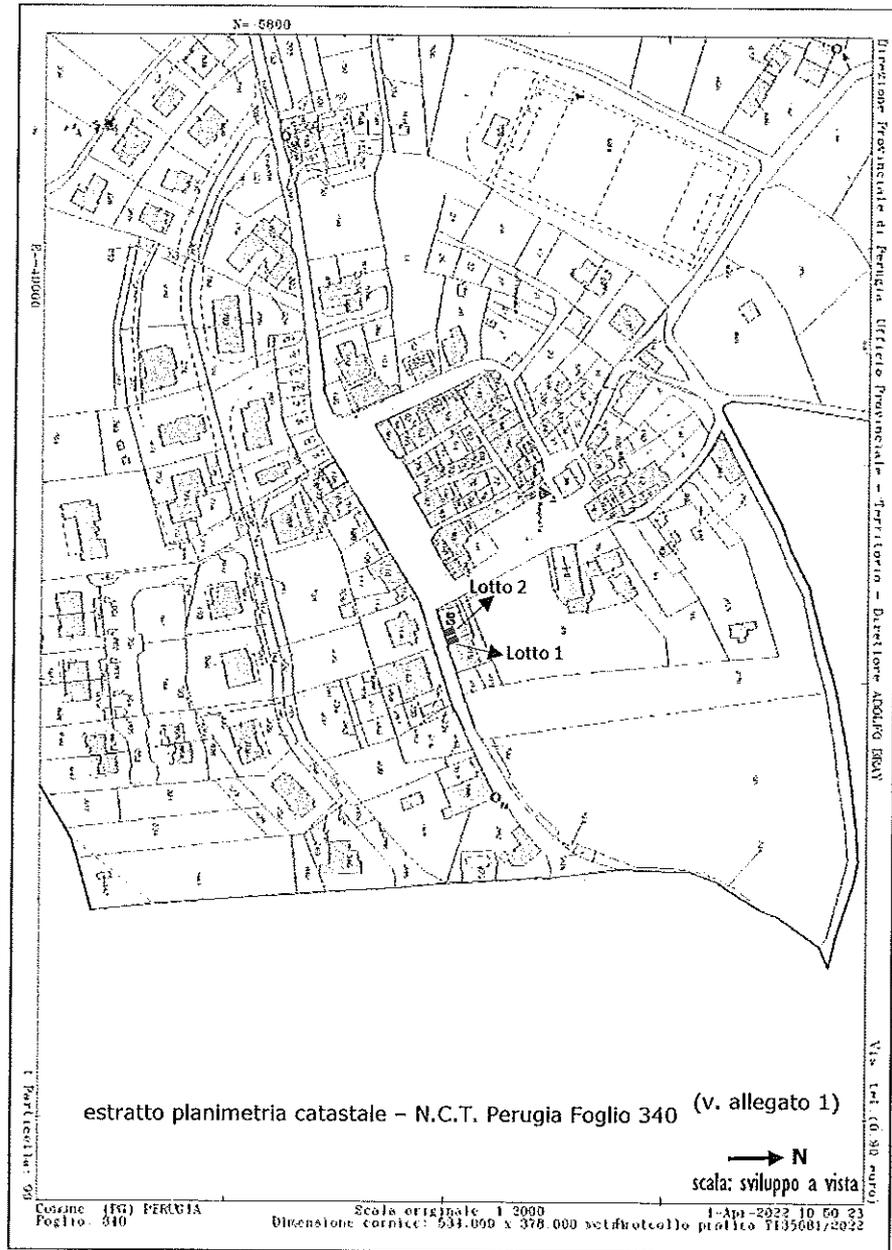
§3.2) UFFICIO TECNICO COMUNE DI PERUGIA

Relativamente alle unità immobiliari oggetto di stima:

- agli atti dell'amministrazione comunale non risultano titoli edilizi a nome di Mauro Giuli
- ai fini della regolarità edilizio-urbanistica, il fabbricato condominiale è di vecchia costruzione antecedente al 01 settembre 1967
- lo stato attuale è sostanzialmente conforme alle planimetrie catastali vigenti



§3.3) AGENZIA DEL TERRITORIO DI PERUGIA (CATASTO)



Partita catastale correttamente intestata a [redacted] codice fiscale: [redacted] proprietà per 1/1 (v. allegati 2A-2B)

Le unità immobiliari sono censite:

CATASTO URBANO	FOGLIO	PARTICELLA	ZONA CENSUARIA	CATEGORIA E CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA €	DESTINAZIONE
LOTTO N.1							
Perugia	340	681 sub 1	2	C/6 di 2 [^]	mq 19	17,66	rimessa
LOTTO N.2							
Perugia	340	99 sub 10	2	C/2 di 2 [^]	mq 16	17,35	magazzino

Le planimetrie catastali sono sostanzialmente conformi allo stato attuale (v. allegati 3A-3B)

N.B. = La particella 681 sub 1 del NCEU corrisponde alla particella 215 del NCT



§3.4) UBICAZIONE DEI DUE LOTTI



INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO GENERALE



FOTO AEREA - LOCALIZZAZIONE

google maps 43.048491 N, 12.289597 E

la delimitazione delle unità immobiliari è indicativa





Foto 1 = vista da incrocio via Ortensia/via Leopardi

Trattasi di due locali, uno per lotto e tra loro confinanti, posti a piano strada di un fabbricato residenziale ubicato nel centro urbano di Bagnai, piccolo ed ameno borgo a sud/ovest di Perugia da cui dista km 15 ca.

In loco e nelle vicinanze vi sono attività commerciali e servizi di pubblico interesse, non vi sono attività industriali e percepibili fonti di inquinamento ambientale

§3.5) PROVENIENZA DEI DUE LOTTI

I diritti pignorati, pari alla piena ed intera proprietà, sono pervenuti a [REDACTED] per:

- atto di compravendita del 09.01.1988, a rogito dr. Leonardo Pecchioli notaio in Perugia repertorio 233458/19510, ivi trascritto in data 27.01.1988 al particolare 1379

Prezzo dichiarato, per queste ed altre unità immobiliari, lire 32.000.000 (v. allegato 4)

↪ N.B.

- Nell'atto e relativa nota di trascrizione è erroneamente riportata la particella 601 sub 1 (refuso ortografico) in luogo dell'esatta particella 681 sub 1
- Le particelle 99 sub 8 e 99 sub 9, riportate nell'atto, sono state soppresse generando anche la vigente particella 99 sub 10, pignorata ed oggetto di stima



LOTTO N.1

§3.6) DESCRIZIONE

- Locale a pianta trapezoidale destinato a rimessa, con accesso dal civico n.17, avente pareti in muratura intonacate, soffitto piano con struttura in latero-cemento, pavimento in battuto di cemento, serranda avvolgibile in metallo con finestra-feritoia a lato, impianto elettrico non a norma con utenza disattivata; comunicante internamente con il locale del lotto n.2 tramite vano-porta aperto nella parete in comunione
- Stato di manutenzione/conservazione normale in relazione alla destinazione e vetustà
- Confina con via Ortensia, civico 15, civico 19 (lotto n.2), salvo altri
- In loco non sono evidenti ne' sono state riferite servitù attive e/o passive tranne quelle usuali per il passaggio degli impianti tecnologici e l'utilizzo delle parti comuni
- Locale occupato dall'esecutato, ingombro di oggetti vari tra cui una barca in disarmo
- Il condominio ove è ubicata l'unità immobiliare non ha l'amministratore; non sono noti eventuali debiti dell'esecutato vs/ il condominio

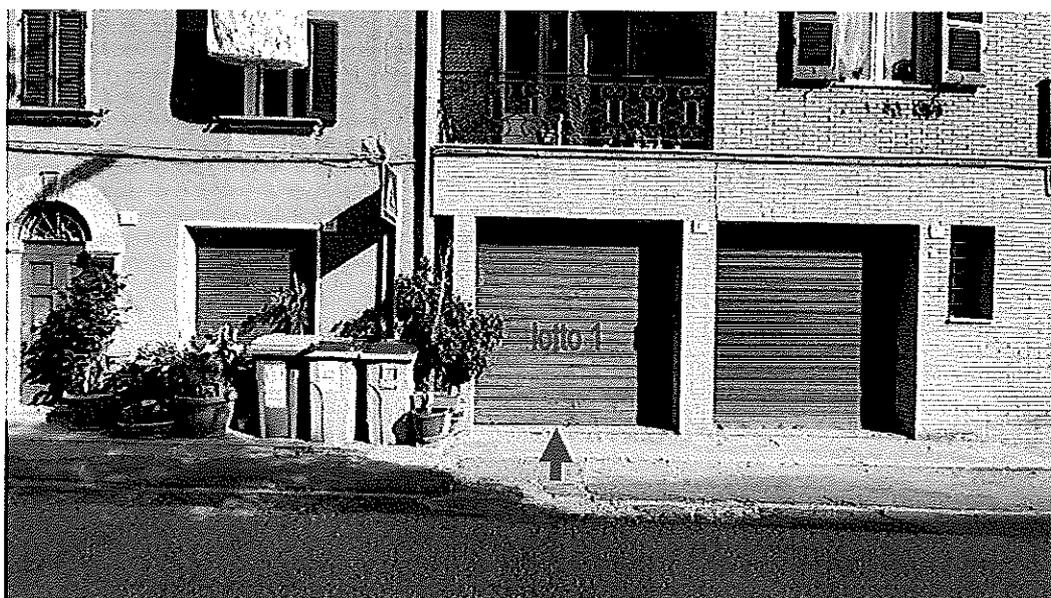


Foto 2 = vista da via Ortensia





Foto 3 = interno



Foto 4 = interno

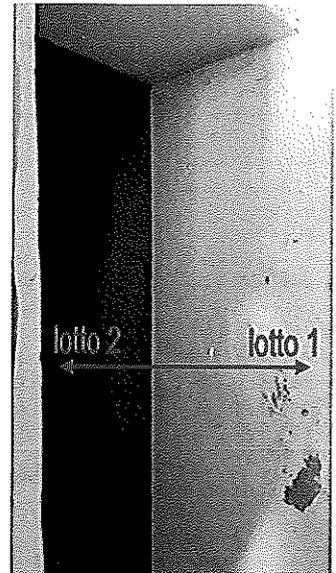


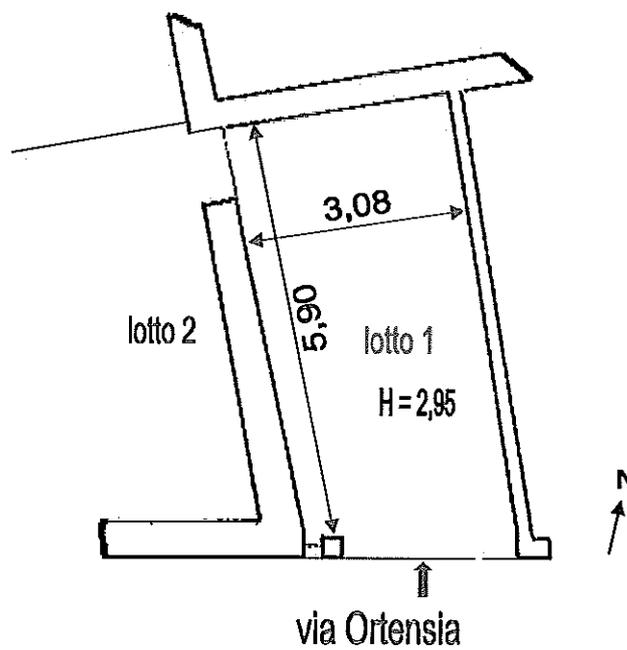
Foto 5 = vano porta
(collegamento con locale lotto 2)

§3.7) CONSISTENZA

Superficie al netto delle murature

Scala: sviluppo a vista

Disegno originale: planimetria catastale vigente



SUPERFICIE MQ 18,00 ca.



LOTTO N.2

§3.8) DESCRIZIONE

- Locale a pianta trapezoidale destinato a magazzino, con accesso dal civico n.19, avente pareti in muratura intonacate, soffitto piano con struttura di legno, pavimento in mattonelle in marmoresina, serranda avvolgibile in metallo con porta-vetrina interna di legno, impianto elettrico non a norma con utenza disattivata; comunicante internamente con il locale del lotto n.1 tramite vano-porta aperto nella parete in comunione
- Stato di manutenzione/conservazione normale in relazione alla destinazione e vetustà
- Confina con via Ortensia, civico 17 (lotto n.1), civico 21, salvo altri
- In loco non sono evidenti ne' sono state riferite servitù attive e/o passive tranne quelle usuali per il passaggio degli impianti tecnologici e l'utilizzo delle parti comuni
- Locale occupato dall'esecutato, ingombro di oggetti vari
- Il condominio ove è ubicata l'unità immobiliare non ha l'amministratore; non sono noti eventuali debiti dell'esecutato vs/ il condominio

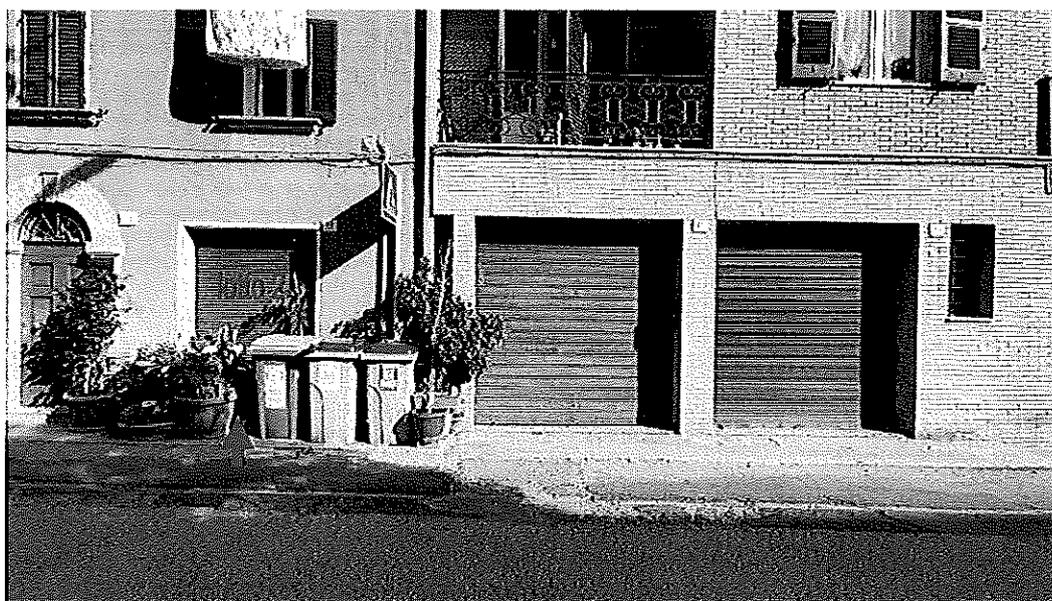


Foto 6 = vista da via Ortensia





Foto 7 = interno



Foto 8 = interno



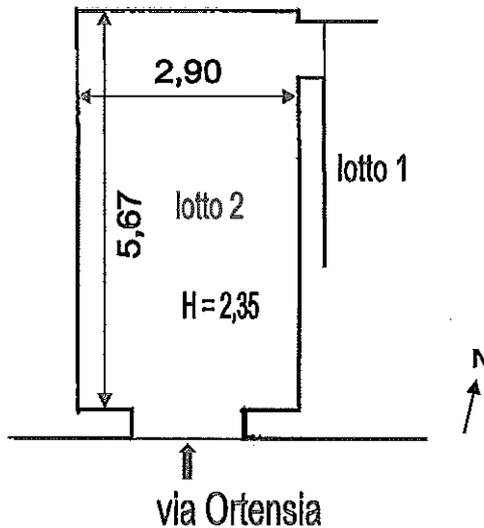
Foto 9 = interno
(collegamento con locale lotto 2)

§3.9) CONSISTENZA

Superficie al netto delle murature

Scala: sviluppo a vista

Disegno originale: planimetria catastale vigente



SUPERFICIE MQ 16,00 ca.



§4) STIMA DEI DUE LOTTI

§4.1 CRITERIO DI STIMA

Ho ritenuto opportuno individuare nella stima sintetica per comparazione la ricerca del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, utilizzando quale parametro di raffronto il metro quadrato utile; inoltre, ho tenuto conto di:

- fini della stima

- La ricerca del giusto prezzo quale base d'asta nella vendita al pubblico incanto deve favorire interesse e partecipazione e quindi, anche considerato che nelle vendite giudiziarie manca la reciproca utilità tra venditore ed acquirente, la stima non può che essere prudentiale; inoltre, il mercato immobiliare attuale è condizionato dalla tassazione e dall'esubero dell'offerta rispetto alla domanda

- disponibilità dei diritti pignorati ed appetibilità

- Sono pignorati i diritti di piena ed intera proprietà; i locali in oggetto, ubicati a piano strada di un edificio residenziale e con accesso indipendente, sono potenzialmente appetibili anche quali pertinenze degli appartamenti ed attività in loco

- autorizzazioni Enti e conformità edilizia

- Il fabbricato condominiale, posto in zona agricola e periferica rispetto al Capoluogo, e le unità immobiliari in oggetto sono stati costruiti prima dell' 01.09.1967

- stato attuale - sicurezza sismica - conduzione

- Normale stato di manutenzione e conservazione in funzione della destinazione ed utilizzo; fabbricato non antisismico privo di evidenti segni di dissesto statico pregresso e/o in atto
I locali risultano occupati dall'esecutato

- valori di riferimento per beni simili

- oltre alle usuali indagini economiche effettuate presso le agenzie immobiliari, sono di utile richiamo:

- i prezzi riportati dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate



Comune di Perugia 2° semestre 2021

- il database dei portali di aste giudiziarie ove sono indicati valori storici di stima e vendita rappresentativi del reale andamento del mercato immobiliare nel Comune e zone limitrofe

estratto listino osservatorio Agenzia delle Entrate (€/mq commerciale)

Risultato Interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

ⓘ Nel 2° semestre 2021 resta sospesa la rievacuazione nei comuni di Cassia, Cerveto di Spoleto, Monteleone di Spoleto, Norcia, Poggiodomo, Preci, Santa Anatolia di Narco, Scheggino, Sellano e Valto di Nera, nel quale il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016

Provincia: PERUGIA
Comune: PERUGIA
Fascia/zona: Periferica (MUGLIANO, MONTEPETRANO, FORTISUONO, BAGNINA, S. MARTINO DI CAMPO, S. MARCA ROSSA)
Codice di zona: D4
Microzona catastale n.4
Tipologia prevalente: Abitazioni civ.3
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (l/m)	Valori Locazione (€/mq e mese)		Superficie (l/m)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civ.3	NORMALE	800	1050	L	3	4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	630	900	L	2,1	3	L
Box	NORMALE	315	450	L	1	1,4	L
Vite e Viteri	NORMALE	650	1100	L	2,8	3,7	L

4.2) STIMA

Il valore unitario stimato rappresenta il prezzo medio riscontrato in zona per immobili simili per tipologia e destinazione; nel valore di stima ho tenuto altresì conto:

- dell'ubicazione, dell'altezza utile interna e dello stato attuale dei due locali
- del costo necessario per la tamponatura al grezzo del vano-porta comunicante i due lotti che resta a carico congiunto e solidale dei rispettivi acquirenti (v. §2.2 pagina 9)

LOTTO N.1 = € 9.900,00 dato da:

MQ 18,00 X €/MQ 550,00 = € 9.900,00

LOTTO N.2 = € 6.400,00 dato da:

MQ 16,00 X €/MQ 400,00 = € 6.400,00

VALORE COMPLESSIVO DI STIMA (LOTTI 1+2)

€ 16.300,00



§5) DATI UTILI PER L'AVVISO DI VENDITA

↳ LOTTO N. 1

Diritti di piena ed intera proprietà spettanti a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] su una porzione di fabbricato costituita da un'unità immobiliare ubicata in Comune di Perugia località Bagnaia via Ortensia n.17 comprendente:

- *locale a piano strada destinato a rimessa avente superficie utile di mq 18,00 ca.; censito al locale Catasto Fabbricati Foglio 340, Particella 681 sub 1, Zona censuaria 2, Categoria C/6, Classe 2^, Consistenza mq 19, Rendita € 17,66*
- *oltre diritti pro-quota sulle parti condominiali*

Planimetria catastale vigente sostanzialmente conforme allo stato attuale

Locale occupato dall'esecutato

Locale di vecchia costruzione, antecedente al 01/09/1967; stato di conservazione e manutenzione normale

Confina con via Ortensia, civico 15, civico 19 (lotto n.2), salvo altri

Resta a carico dell'acquirente, congiuntamente ed in solido con l'acquirente del lotto n.2, la tamponatura del vano-porta interno comunicante i due lotti, secondo le indicazioni riportate nella c.t.u.

Valore di stima € 9.900,00

↳ LOTTO N. 2

Diritti di piena ed intera proprietà spettanti a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] su una porzione di fabbricato costituita da un'unità immobiliare ubicata in Comune di Perugia località Bagnaia via Ortensia n.19 comprendente:

- *locale a piano strada destinato a magazzino avente superficie utile di mq 16,00 ca.; censito al locale Catasto Fabbricati Foglio 340, Particella 99 sub 10, Zona censuaria 2, Categoria C/2, Classe 2^, Consistenza mq 16, Rendita € 17,35*
- *oltre diritti pro-quota sulle parti condominiali*

Planimetria catastale vigente sostanzialmente conforme allo stato attuale



Locale occupato dall'esecutato

Locale di vecchia costruzione, antecedente al 01/09/1967; stato di conservazione e manutenzione normale

Confina con via Ortensia, civico 17 (lotto n.1), civico 21, salvo altri

Resta a carico dell'acquirente, congiuntamente ed in solido con l'acquirente del lotto n.1, la tamponatura del vano-porta interno comunicante i due lotti, secondo le indicazioni riportate nella c.t.u.

Valore di stima € 6.400,00

._o_o_o_o_o_

Elaborato peritale inviato tramite p.e.c. all'avvocato Ulisse Bardani, per il creditore procedente, e per posta ordinaria al sig. [REDACTED] in assenza di indirizzo di posta elettronica

La presente relazione si compone di ventuno fogli, numerati progressivamente e dattiloscritti su una facciata, oltre gli allegati

Nell'elaborato sono inserite nove fotografie digitali dello stato esterno ed interno rilevato al momento del sopralluogo

Tanto dovevo in esecuzione dell'incarico conferitomi

Corciano (PG), 16.05.2022





N=5800



MOCCARIO
F. - Cat. S.T. - 681



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

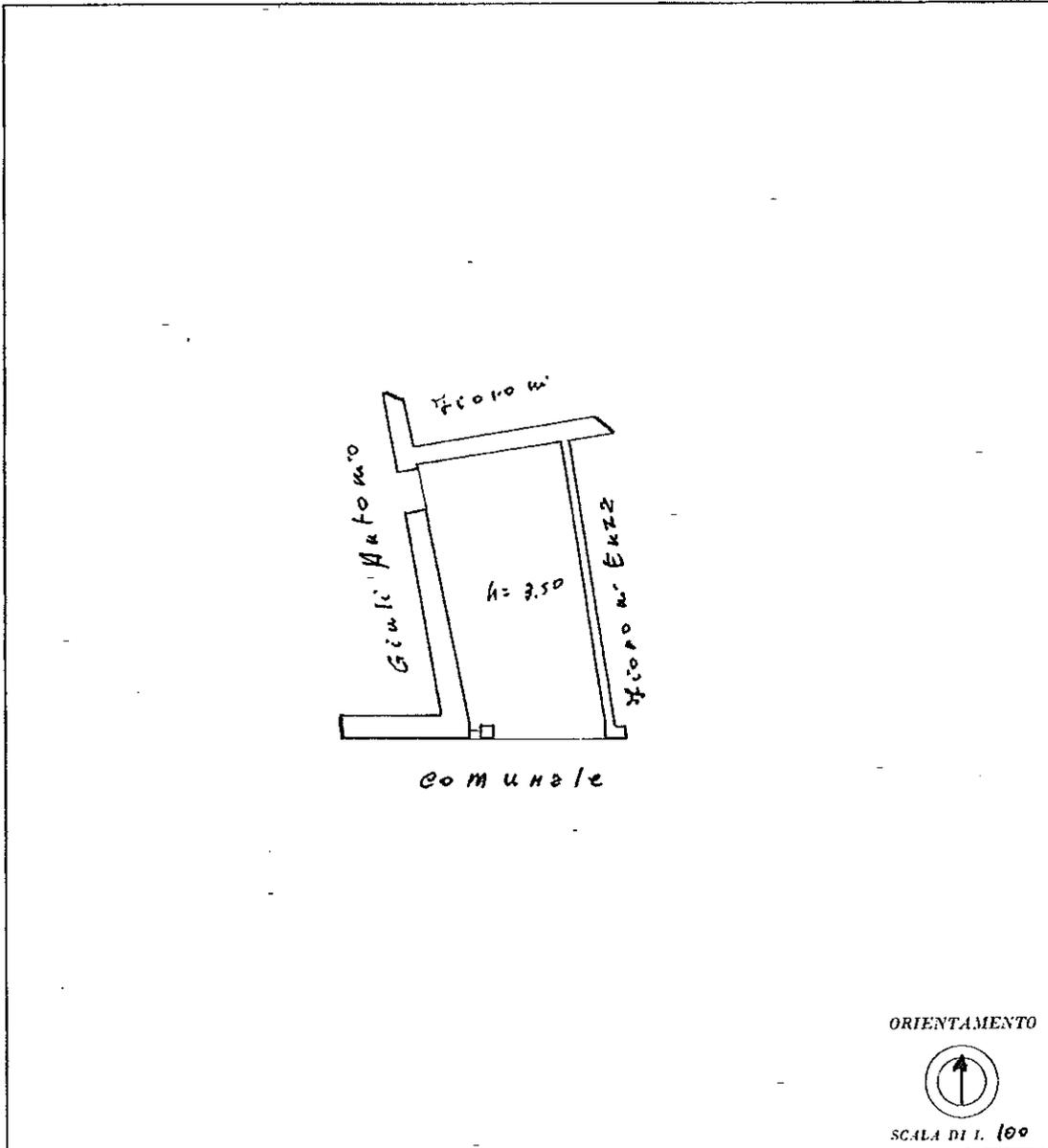
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 14 APRILE 1959, N. 614)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Perugia Via Bagnai

Ditta Scota Quintilia in Givlio

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Perugia



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	11/8
PROT. N°	28

Compilata dal Geometra
Ermanno Mattiacci
 Iscritto all'Albo dei Geometri
 della Provincia di Perugia
 DATA 6 Maggio 1958
 Firma: *Er. Mattiacci*

planur 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/03/2022 - Comune di PERUGIA (0478) - < Foglio 340 - Particella 681 - Subalterno 1 >
 Firmato DS **ERMANNO MATTIACCI** C.O. N. A. NG CA 3 Sena# 301fcb0d5492f276e91bed43242b57fd

Ultima planimetria in atti



