

4

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella ES. IMM. n. 29/2022 R.G. Es. riunita alla ES. IMM. n. 442/2017 R.G.

promossa da:

[REDACTED]
[REDACTED]

AVV.

I

contro

CONTUMACE

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni
DR.SSA STRAMACCIONI ELENA,

Il sottoscritto, Dr. Agr. Maurizio Refrigeri, agronomo libero professionista nominato CTU con provvedimento del 28/09/2022, notificato in data 29/09/2022, nelle Esecuzioni immobiliari riunite in epigrafe, veniva invitato a *“periziare i beni pignorati nella riunita n. 29/2022 (non ancora fatti oggetto di stima), con termine per il deposito della perizia al 31/01/2023”*

Ed in particolare, in coerenza a quanto prevede l'incarico delle Esecuzioni immobiliari:

- 1) *Provveda l'esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2, segnalando immediatamente (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;*
- 2) *qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico;*



3) provveda quindi

- all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;

- ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

- a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;

- ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

- ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione-, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico - edilizie, difformità catastali);

- a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

d. eventuali cause in corso



- ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore precedente;
- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, 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. Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc..) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.)
- a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;



- che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonchè per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico -catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; Consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; Dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto.
- ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre, qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;
- ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;
- a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica ed di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irraggiungibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso.
- riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);
- in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della



udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; il mancato deposito nei termini originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e – in caso di particolare gravità – ai fini della revoca dell'incarico e della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori;

OPERAZIONI PERITALI

- accettato l'incarico, lo scrivente, così come indicato dal quesito al punto 1, ha dapprima provveduto ad esaminare il fascicolo, con particolare riferimento alla presenza e completezza della documentazione depositata e precisamente:
 - ✓ circa i **documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c.** sono presenti nel fascicolo telematico l'istanza di vendita depositata in data 09/03/2022 e, nei termini previsti, in data 05/04/2022, la certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;
 - ✓ circa l'**avviso 599 c.p.c ai comproprietari** tale notifica non ha ragione di essere presente, in quanto trattasi di beni pignorati per i quali il Debitore Esecutato risulta proprietario dell'intera proprietà e dunque l'unico avente la titolarità;
 - ✓ circa i **documenti di cui all'art. 498 co 2 c. p. c.**, contattato il Legale del Creditore Procedente **si è accertata la notifica ai Creditori iscritti con il relativo deposito telematico.** La notifica, non visibile sul portale telematico della procedura 29/2022 r.g. è stata inoltrata allo scrivente dal Legale a mezzo pec in data 11-01-2023 (**Allegato n. 1: Comunicazione del Legale del Creditore Procedente**);
 - ✓ nei termini fissati dal quesito, in data 07/10/2022 alle ore 16:30 come comunicato formalmente alle Parti (**Allegato n. 2: Convocazione formale del 03/10/2022 per inizio operazioni peritali**), lo scrivente iniziava le operazioni peritali, presso il proprio studio, in Perugia.



In quella sede, alla presenza della propria Collaboratrice di studio Dr.ssa Agr. Milito Filomena e debitore Esecutato Sig. _____, si verificavano preliminarmente l'atto di pignoramento e la relazione notarile con l'esame dei beni estrapolati su base catastale, chiarendo al Sig. _____ la natura dei beni pignorati. Inoltre tenendo conto della necessità di effettuare un accesso in loco, in quella circostanza si concordava la data del sopralluogo fissata per il giorno 09/11/2022 alle ore 15:00. Il verbale redatto e sottoscritto dai presenti veniva inoltrato a mezzo pec ai Legali dei Creditori ed all'Istituto Vendite Giudiziarie.

(Allegato n. 3: Verbale di inizio operazioni peritali e convocazione alle Parti)

- ✓ Alla data prevista, alla presenza del Delegato IVG Dr. Fabrizio Cetra e del debitore Esecutato Sig. _____, si rilevavano la natura, destinazione e lo stato conservativo/manutentivo dei beni pignorati, effettuando rilievi di dettaglio su base catastale ed illustrando il tutto con servizio fotografico illustrativo. **(Allegato n. 4: Verbale di accesso redatto dall'IVG del 09/11/2022);**
- ✓ in data 28/10/2022 venivano richiesti e successivamente in data 10/11/2022 acquisiti a mezzo pec, presso l'Archivio Notarile di Perugia gli atti di provenienza a rogito del Notaio Dr. Briganti Mario del 07/09/2001 rep. 208185 e del Notaio Dr. Paolo Maria Pettinacci del 03/10/2001 rep. 182250. **(Allegato n. 5: Atti di provenienza dei beni immobili pignorati e corrispondenza intercorsa)**
- ✓ in data 10/11/2022 si inoltrava, a mezzo pec all'Amministratore di Condominio Geom. Riccardo Tosti, richiesta di informazioni condominiali necessarie all'espletamento dell'incarico giudiziario, così come previsto dal quesito, acquisendo, in data 14/11/2022 la documentazione e le informazioni di cui sopra.



Inoltre, in data 10/01/2023 veniva inoltrata ulteriore richiesta a mezzo pec di chiarimenti in merito alla debitoria del Sig. _____ (Allegato n. 6:

Richiesta e chiarimenti di informazioni condominiali);

- ✓ in data 11/11/2022 depositava richiesta di Accesso Atti presso gli Uffici Tecnici Competenti del Comune di Bastia Umbra relativa ai beni oggetto di procedura esecutiva con successivo sollecito del 09/12/2022 (**Allegato n. 7: Richiesta Accesso Atti e sollecito al Comune di Bastia Umbra**), la richiesta veniva parzialmente evasa in data 10/01/2023, con l'acquisizione presso gli Uffici Competenti di alcune copie dei titoli abilitativi corredati di elaborati progettuali e successivamente completata in data 25/01/2023.

Pertanto,

- verificata la completezza dei documenti in atti;
- presa visione dello stato attuale delle u.i. pignorate;
- verificati gli atti di provenienza;
- effettuato l'aggiornamento catastale ed ipotecario per l'esistenza di formalità pregiudizievoli a carico dei beni pignorati e del Debitore Esecutato;

si è in grado di rispondere ai quesiti posti nella seguente:

RELAZIONE PERITALE

che si articola come qui di seguito:



1) ATTUALE PROPRIETÀ DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI, PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO E GRAVAMI PRESENTI:

Tenuto conto della documentazione in atti e precisamente del certificato notarile datato 01/04/2022 a firma del Notaio Dr. Andrea Galleri e del successivo aggiornamento ipotecario a nominativo e per particelle pignorate si rileva quanto di seguito:

BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

Dall'atto di pignoramento immobiliare del 28/01/2022 rep. n 305 trascritto in data 24/02/2022 al n. part. 3693, si evince quanto di seguito riportato:

"...voler sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione i seguenti diritti reali sui beni immobili ed accessori, pertinenze e frutti, ai sensi dell'art. 2912 c.c., che così si individuano: diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 al Sig. _____ 0

(C.F.: _____) nato ad Assisi (PG) il _____, sulle unità immobiliari situate in Bastia Umbra (PG) ed identificate al Catasto Fabbricati di detto Comune di come segue:

- foglio 8, particella 788, subalterno 5, categoria C/1, Classe 7, consistenza 105 mq, Piano SIT, Villaggio XXV Aprile n. 74;

- foglio 8, particella 788, subalterno 134, categoria C/1, Classe 8, consistenza 51 mq, Piano T, Villaggio XXV Aprile;"

I dati inseriti nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione sono corretti sia in riferimento al diritto di proprietà che a quelli identificativi catastali dell'immobile.

I beni, oggetto della presente, hanno subito i seguenti passaggi di proprietà, desunti dal certificato notarile e conseguenti atti:



- sono pervenuti, per il diritto di piena ed esclusiva proprietà al Sig. C

o sopra generalizzato con

a) **Atto di Cessione d'azienda a rogito del Notaio Dr. Mario Briganti del 07/09/2001 rep. 208185, trascritto a Perugia in data 14/09/2001 al n. part. 14086, da parte della Sig.ra Lita (c.f.: N 527R) nata a di S in data 07/07/1955, quanto alla particella 788 sub 5;**

b) **Atto di Compravendita a rogito del Notaio Dr. Paolo Maria Pettinacci del 03/10/2001 rep. 182250, registrato in data 23/10/2001 al n. 5801 e trascritto a Perugia in data 31/10/2001 al n. part. 16424, da parte della S spa quanto alla particella 788 sub 134 (Vedi allegato n. 5).**

Si riportano di seguito ed in ordine cronologico, come indicate nella relazione notarile le trascrizioni ed iscrizioni contro, relative agli immobili pignorati di cui la presente relazione.

Relativamente alle trascrizioni ed iscrizioni afferenti ai beni immobili di cui l'Es Imm. 442/2017, si rimanda agli elaborati peritali già depositati ed in atti e precisamente in data 01/03/2019, chiarimenti del 25/10/2021 ed integrazione del 11/02/2022.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI CONTRO:

- **n. part. 844 del 23/03/2012 per ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 20/03/2012 rep. 3378/2105 a rogito del Notaio Dr. Roberto Dante Cogliandro, di € 120.000,00, di cui 60.000,00 in linea capitale, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Spello e Bettona- Società Cooperativa con sede in Spello (C.F. 00228700548) e a carico del Sig vesco, nato ad A 55 (CSG**



F [redacted] 3) per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva;

- **n. part. 365 del 12/02/2015 per ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 27/01/2015 rep. 556/414 a rogito del Notaio Dr.ssa Matilde Patrizia Leotta di € 76.000,00, di cui € 38.000,00 per capitale ed € 38.000,00 per interessi, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Spello e Bettona- Società Cooperativa con sede in Spello (C.F. 00228700548) e a carico del Sig. [redacted] [redacted], nato ad Assisi il

[redacted] 3) per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva;

- **n. part. 2470 del 22/06/2017 per ipoteca legale** per la somma complessiva di € 92.154,70 di cui € 46.077,35 in linea capitale, a favore di Equitalia Servizi di Riscossione spa con sede in Roma (C.F. 13756881002) e a carico del Sig. [redacted] [redacted], nato ad Assisi il 26 [redacted] 3) in dipendenza di ruolo ed avviso di addebito esecutivo del 21/06/2017 rep. n. 2339/8017 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva;

- **n. part. 3693 del 24/02/2022 per atto di pignoramento immobiliare** notificato da Unep-Corte di Appello di Perugia in data 28/01/2022 repertorio n. 305, a favore della Buonconsiglio 3 s.r.l. con sede in Milano (c.f.: 11386170960) e contro [redacted] [redacted] de [redacted] [redacted], nato ad Assisi il 20/05/1977 [redacted] [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva.

Dagli aggiornamenti ipotecari effettuati per nominativo e per bene, alla data del 26/01/2023, non risultavano ulteriori formalità oltre a quelle precedentemente indicate.

(Allegato n. 8: Aggiornamento ipotecario per nominativo e per beni pignorati).



2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:

In premessa si evidenzia che la presente relazione quale integrazione e supplemento (Es. Imm. 29/2022) al precedente elaborato peritale depositato in atti e relativo all'Es Imm. portante n. 442/2017 r.g., ha come scopo quello di integrare gli accertamenti tecnico-estimativi del compendio immobiliare sulla base del pignoramento del 28/01/2022.

Pertanto, di seguito verrà espletata la descrizione della sola porzione oggetto del pignoramento di cui sopra e rappresentata dalla piena proprietà su immobili commerciali, posti in Comune di Bastia Umbra in Villaggio XXV Aprile, catastalmente così identificata:

CATASTO FABBRICATI AL COMUNE DI BASTIA UMBRA:

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita (€)
8	788	5	/	C/I	7	105 mq.	Totale 122 mq	2.060,66
Intestazione catastale:	NDE Francesco nato a .						G) Proprietà 1/1 comunione de	
8	788	134	/	C/I	8	51 mq	Totale 59 mq	1.166,83
Intestazione catastale:	NDE Fran				S (CS'		7) Proprietà 1/1	

CATASTO TERRENI AL COMUNE DI BASTIA UMBRA:

Area di enti urbani e promiscui dal 02/08/2002

Foglio	Particella	Qualità/classe	Superficie (mq)	Reddito		Dati derivanti da
				Dominicale (€)	Agrario (€)	
8	788	Ente Urbano	5.230	/	/	Variazione del 08/04/1992 Pratica n. 40795 in atti dal 02/08/2002 (n. 1818.1/1992)

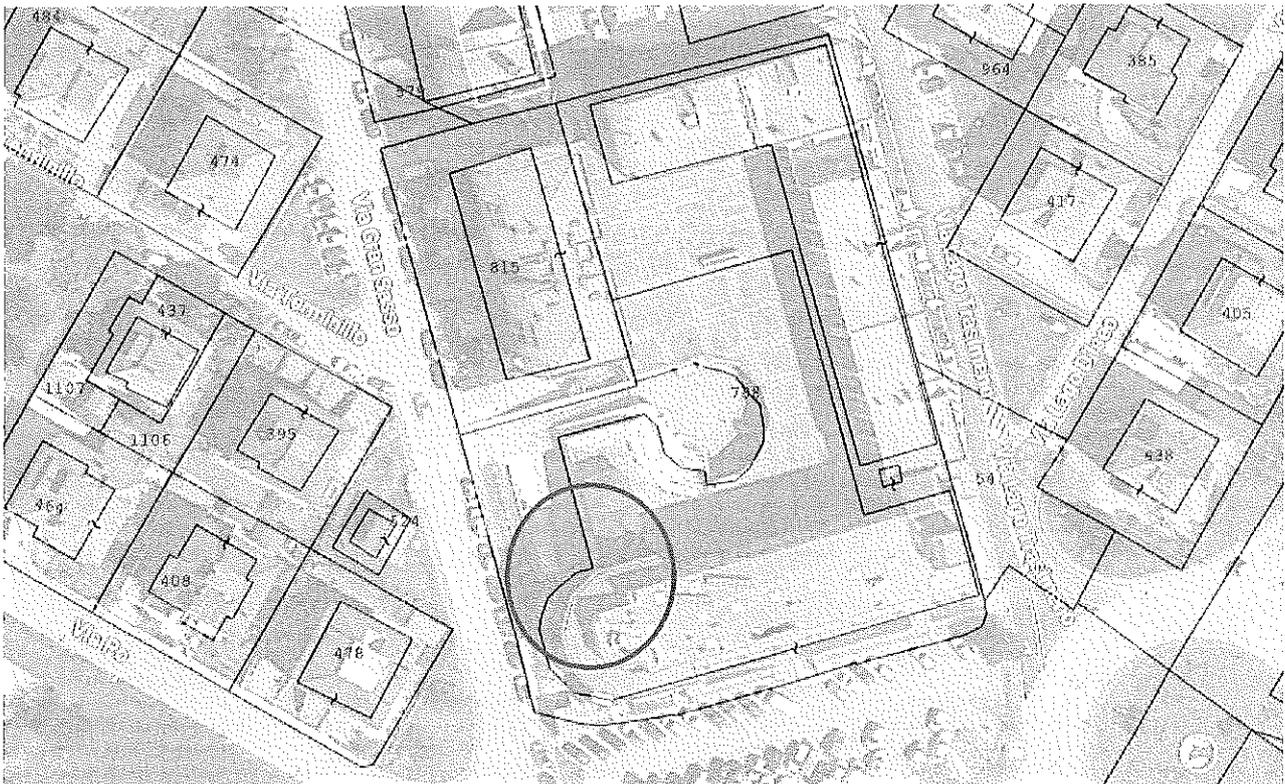
Si fa presente che l'intestazione catastale della p.le pignorate, con relativi diritti reali di proprietà risulta essere conforme ai reali diritti di proprietà, come da atti di compravendita e documenti in atti.

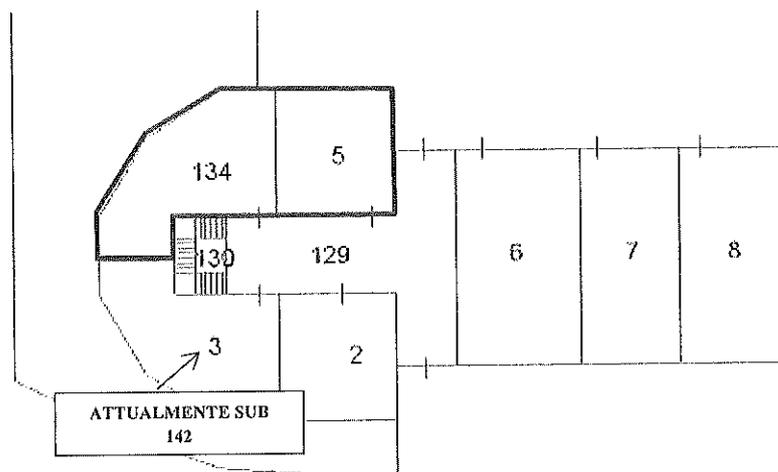


Si allegano, a complemento descrittivo, le visure catastali storiche, le planimetrie, l'elaborato planimetrico e l'estratto di mappa catastale, con evidenziate le unità immobiliari oggetto di pignoramento. (Allegato n. 9: Documentazione catastale).

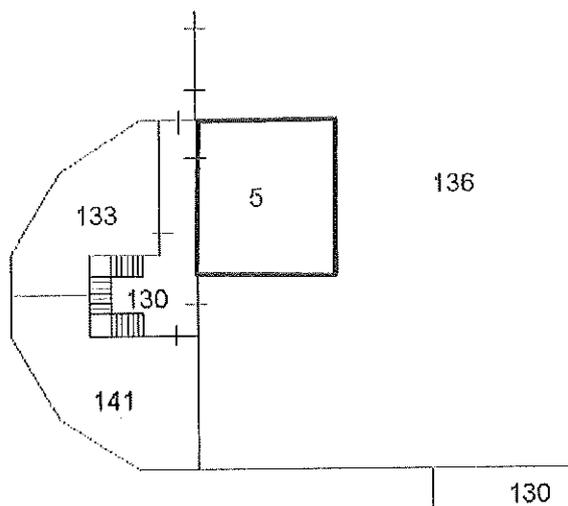
3) DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:

Trattasi catastalmente di due unità immobiliari, costituenti di fatto per destinazione un **unico immobile commerciale**, posto al piano terra ed al piano seminterrato con collegamento da scala interna, facente parte di un consistente centro commerciale sito in Bastia Umbra, zona Villaggio XXV Aprile, rappresentata da comparto fortemente urbanizzato con immobili sia di natura residenziale che commerciale.





Piano terra



Piano primo seminterrato

Come già premesso, le due unità immobiliari, pur differenziate dal punto di vista catastale rappresentano, essendo comunicanti ed unite tra di loro, un **unico immobile commerciale** e come tale verrà di seguito descritto.

In particolare, al piano terra si presenta all'ingresso con ampio locale commerciale, con retrostanti vani accessori, accessibile dal camminamento condominiale interno e posto al civico n. 74 ed in parte al piano 1S, accessibile sia da scala interna che dall'esterno.



Dal punto di vista della **suddivisione in vani**, il piano terra, di forma a poligono irregolare è costituito all'ingresso da ampio locale allestito a sala bar, sul retro sono presenti i bagni ed antibagno di servizio, oltre ad una zona laboratorio con presenza di canna fumaria per la preparazione di vivande, quest'ultima zona in parte ampliata a discapito della sala bar con presenza di tamponature in cartongesso.



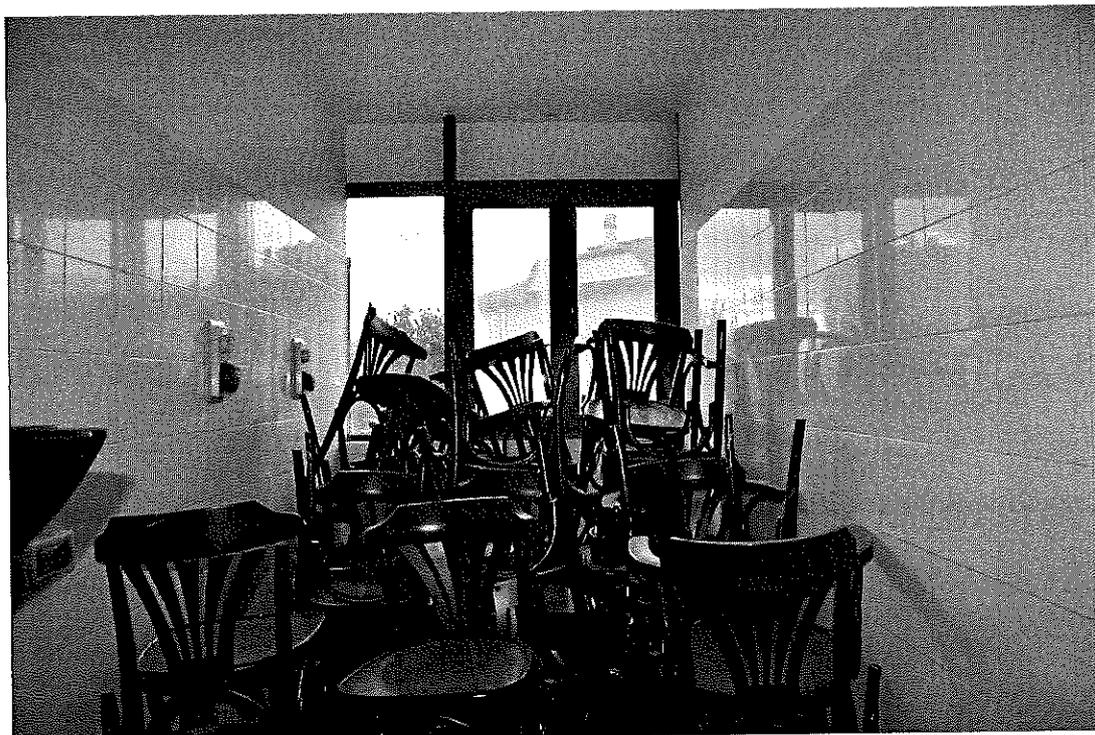
Particolare ingresso



Particolare zona laboratorio preparazione vivande



Inoltre, a ridosso dei bagni è stata eliminata la tamponatura, costituendo una zona a deposito/ripostiglio a discapito di una porzione di Terzi estranei alla procedura esecutiva.



L'ingresso si presenta con ampia vetrata espositiva, affacciata sul piazzale interno del complesso commerciale.

Vi è da specificare che la porzione iniziale costituita da ingresso con sala bar, risulta ricadere su entrambi i subalterni catastali (sub 5 e sub 134) i cui confini appaiono indifferenziati e non materializzati con eliminazione delle tramezzature di separazione, catastalmente invece presenti.

Circa le finiture si evidenzia nella zona living pavimento in parquet, ampie finestrate in alluminio, rivestimento e pavimento con piastrelle sulla zona cucina/laboratorio e porte in legno tamburato, i bagni sono rivestiti ed accessoriati con dotazioni minimali, con presenza di controsoffitto.



Sul lato opposto all'ingresso, attraverso ampia apertura si accede al lastrico condominiale su cui è stato installato un gazebo in legno, non tamponato in mediocri condizioni.



Relativamente al **gazebo** è stata acquisita dall'attuale Amministratore, copia di contratto di comodato del 10/03/2003 registrato in data 25/03/2003 e stipulato dalla Sig.ra [redacted], quale precedente Amministratore condominiale con la qualifica di "Comodante" con il Sig. C [redacted] quale "Comodatario", avente per oggetto l'uso gratuito di una porzione di lastrico solare per l'installazione di un gazebo da utilizzare per l'esercizio della propria attività.

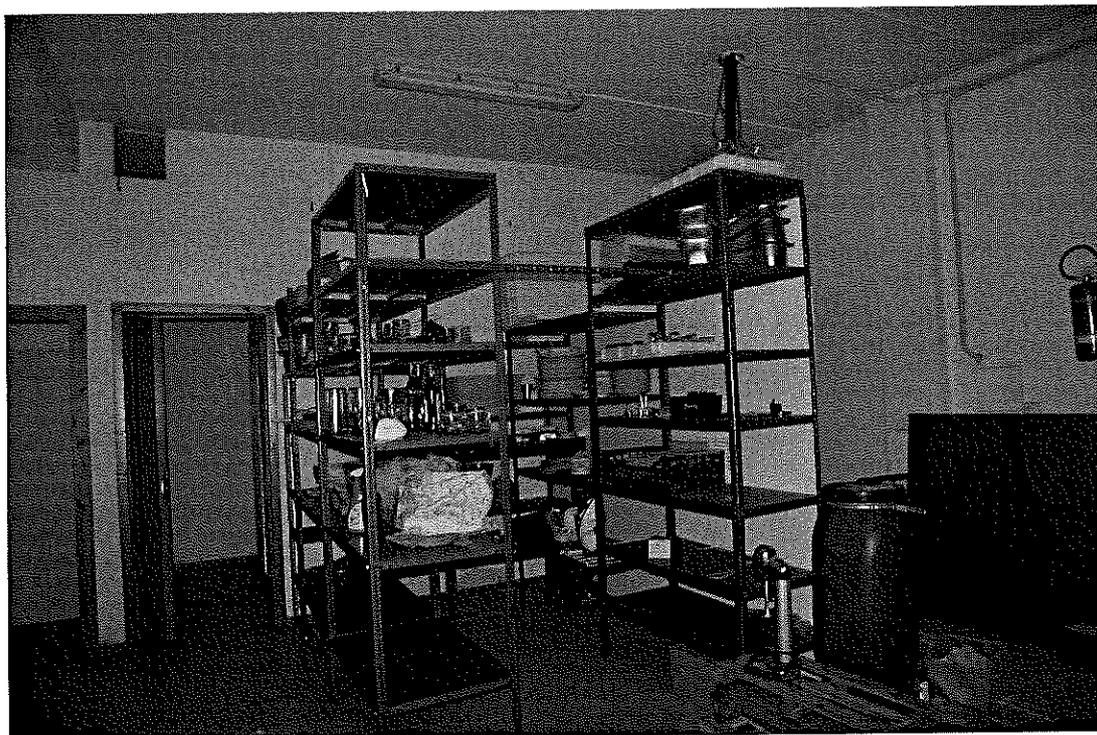
La durata del comodato veniva pattuita in anni 10 a partire dalla data del 10/03/2003, con prima scadenza pertanto al 10/03/2013, seconda scadenza al 10/03/2023, con possibilità di rinnovo tacito salvo disdetta da inviarsi con raccomandata 6 mesi prima della scadenza.



Il Sig. ~~XXXXXXXXXXXX~~ si impegnava quale Comodatario a restituire il lastrico solare pienamente disponibile e nello stato in cui si trovava al momento della consegna. **(Allegato n. 10: Copia contratto di comodato).**

Al riguardo della specifica inviata a mezzo pec del 24/01/2023 **(Allegato n. 11: Precisazioni dell'Amministrazione Condominiale ai chiarimenti richiesti)** dall'Amministrazione di condominio, **si precisa che ad oggi risulta ancora esistente il comodato e pertanto non si è accertata la disdetta del contratto nelle modalità ivi indicate.**

Da vano scale interno si accede al piano sottostante (catastalmente sub. 5) rappresentato da locale commerciale in disuso attualmente utilizzato come deposito/ripostiglio, servito da bagno/antibagno e dotato di un vano tecnico, il tutto in mediocri condizioni d'uso e di manutenzione, con bagni con pareti rivestite e dotazioni minimali, pavimento in gres ceramicato, porte in legno tamburato e aperture in alluminio.

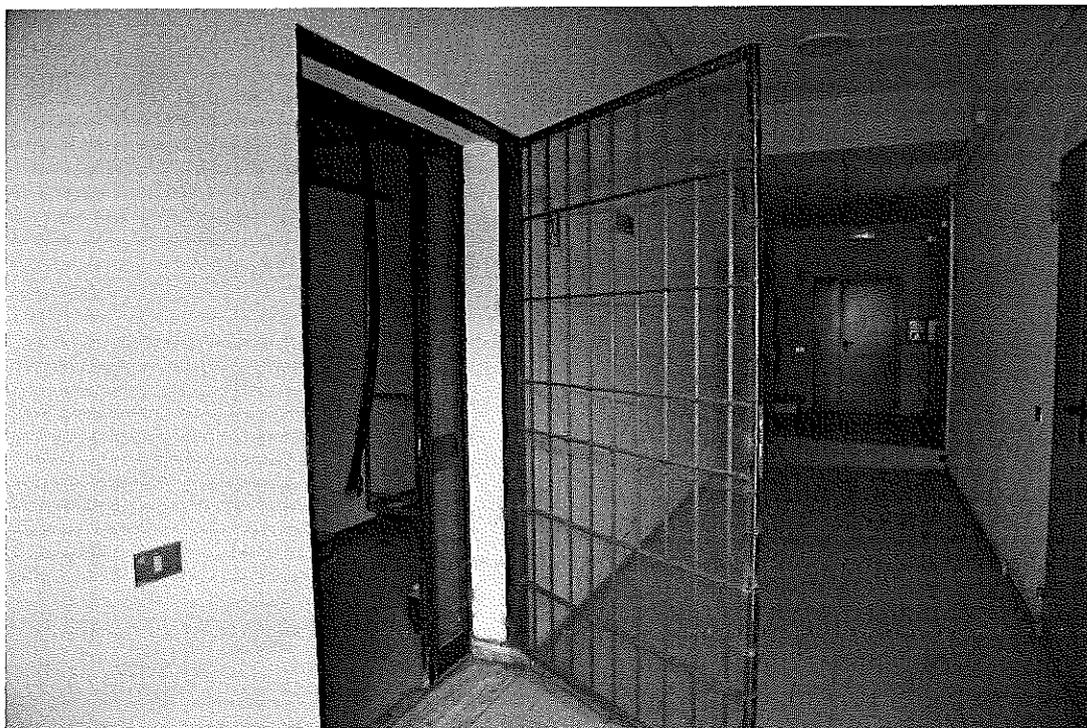


Particolare locale negozio ad uso deposito





La porzione posta al piano 1S risulta avere un secondo accesso dall'esterno, attraverso il passaggio condominiale su corsia areata.



Particolare ingresso locale piano seminterrato



Relativamente alle utenze, si precisa che l'immobile, risulta privo di utenze attive, presenta tuttavia, la predisposizione per tutti gli allacci e dotato altresì di canna fumaria, per la quale, data la vetustà e l'abbandono in cui versa, non è stato possibile accertarne la funzionalità.

L'immobile ad oggi, risulta essere libero, non occupato in totale stato di disuso, le cui condizioni di manutenzione, sia per gli aspetti architettonici che per gli impianti e servizi risultano ordinarie anche per la vetustà.

A completamento descrittivo si rimanda al servizio fotografico illustrativo allegato a parte.

Per quanto riguarda invece, le **aree comuni** generali, si evidenzia la presenza del regolamento condominiale del **Centro Polifunzionale "Giramondo" in Bastia Umbra, Loc. Villaggio XXV Aprile** (c.f.: 94028770546) che determina e regola i rapporti condominiali dell'edificio.

Dalla verifica della documentazione fornita dall'attuale Amministratore di Condominio Geom Riccardo Tosti per Studio Tosti 9.2 si evince che per le u. i. pignorate risultano le seguenti quote millesimali distinte per tipologia desunte dal consuntivo periodo 01/01/2021-31/12/2021,

quanto al sub. 134:

- Unità PT134 Negozio Pr Codice unità immobiliare: 01.O.PT134 -Tabella A per spese generali, millesimi condominiali generali sono pari a 16,555/1000, per una quota annuale pari ad €1.410,04.
- Unità PT134 Negozio Pr Codice unità immobiliare: 01.O.PT134 - Tabella D per spese manutenzione ricostruzione scala principale millesimi condominiali generali sono pari a 29.345/1000, per una quota annuale pari ad 56,88 €.



- Unità PT134 Negozio Pr Codice unità immobiliare: 01.O.PT134 -Oneri individuali millesimi condominiali generali sono pari a 29,412/1000, per una quota annuale pari ad 27,62 €.
- Unità PT134 Negozio Pr Codice unità immobiliare: 01.O.PT134 -Fondo lavori millesimi condominiali generali sono pari a 16,555/1000, per una quota annuale pari ad 221,80 €;
- Unità PT134 Negozio Pr Codice unità immobiliare: 01.O.PT134 – Contenzioso Legale Basile millesimi condominiali generali sono pari a 16,555/1000, per una quota annuale pari ad 3,85 €.

Si riportano anche le quote dell'altro immobile (sub. 5) che a livello condominiale erano state cointestate anche alla Sig.ra : _____a.

- Unità T5 Negozio Pr Codice unità immobiliare: 01.O.PT5 - Tabella A per spese generali millesimi condominiali generali sono pari a 25,910/1000, per una quota annuale pari ad € 2.206,83.
- Unità T5 Negozio Pr Codice unità immobiliare: 01.O.PT5 - Tabella D per spese manutenzione ricostruzione scala principale millesimi condominiali generali sono pari a 45,928/1000, per una quota annuale pari ad 89,02 €.
- Unità T5 Negozio Pr Codice unità immobiliare: 01.O.PT5 Oneri individuali millesimi condominiali generali sono pari a 29,412/1000, per una quota annuale pari ad 27,62 €.
- Unità T5 Negozio Pr Codice unità immobiliare: 01.O.PT5 - Fondo lavori, millesimi condominiali generali sono pari a 25,910/1000, per una quota annuale pari ad € 347,13;



- Unità T5 Negozio Pr Codice unità immobiliare: 01.O.PT5 – Contenzioso Legale
Basili lavori, millesimi condominiali generali sono pari a 25,910/1000, per una quota
annuale pari ad € 6,02.

Le **spese condominiali dell'ultimo biennio** non corrisposte riferite agli immobili intestati al

Sig. _____ sono le seguenti:

ANNO 2021 € 7.664,55

ANNO 2022 € 2.635,74

L'importo delle quote preventivate per l'anno 2023 si aggira intorno ad € 2.300,00 -
2.400,00.

Per quanto riguardano **lavori straordinari** al momento è stata solo approvato la lite contro
il precedente Amministratore accantonando una spesa di € 10.000,00 suddivisa già nelle
quote del 2022 ed ancora aperta fino a data da destinarsi.

A riguardo, l'Amministratore nella Sua comunicazione via pec, comunicava che è in essere
una causa, al momento in fase di mediazione, nei confronti del precedente Amministratore
per emissione di fatture non ritenute lecite da parte dei condòmini e gli importi di tali fatture
sono stati al momento scorporati dal saldo iniziale nell'anno 2022.

Circa tutti i dettagli si rimanda alla corrispondenza ed alla documentazione fornita
dall'attuale Amministratore di Condominio, precisando che il Regolamento di Condominio
che disciplina l'uso delle parti comuni del fabbricato risulta essere allegato all'atto a rogito
del Notaio Dr. Mario Briganti del 21/09/1989 rep. 144586 registrato a Perugia in data



06/10/1989 al n. 5325 e trascritto in data 06/10/1989 al n. 13283 di formalità. (**Allegato n. 12: Documentazione di natura condominiale e vedi allegato n. 11).**)

CONSISTENZA:

Per il calcolo della consistenza si è fatto riferimento ai rilievi sul posto, confrontandoli con le planimetrie acquisite. Stante la presenza di ingombri, allestimenti ed arredi, della scarsa luminosità, le misurazioni a campione sono viziate da un'inevitabile errore, rientrante, tuttavia, nella ordinaria tolleranza per le finalità di una stima immobiliare.

Pertanto, ai fini della stima, la stessa si esprimerà in termini di **superficie catastale espressa in mq**; verificando preliminarmente la congruità del dato desunto dalla visura catastale attraverso i rilievi diretti effettuati, adottando le linee guida proposte dal Listino immobiliare della Camera di Commercio di Perugia, opportunamente adattate alle tipologie immobiliari in oggetto che prevedono i seguenti criteri:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali, sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- d) la consistenza del **gazebo**, trattandosi di una **porzione in comodato** e pertanto da considerare un **allestimento temporaneo**, peraltro in mediocri condizioni di finitura e manutenzione, **verrà esclusa dal computo e per le stesse motivazioni, verrà anche escluso il relativo giudizio di stima.**



Tutto ciò premesso la consistenza sulla base dei rilievi effettuati, si concretizza nella tabella sottostante nella quale, ordinatamente, sono stati indicati i principali elementi identificativi delle porzioni omogenee:

TABELLA N. 1: CONSISTENZA LOCALI COMMERCIALI POSTI IN BASTIA UMBRA, AL N. 74 VILLAGGIO XXV APRILE:

N. Ord.	Destinazione	Piano	Scv (mq)
1	Locali commerciali con accessori e servizi igienico/sanitari	Terra	114,00
2	Locali commerciali con accessori e servizi igienico/sanitari	Seminterrato	67,00
	Totale Scv (mq)		181,00

TITOLI ABILITATIVI E REGOLARITÀ URBANISTICA:

A seguito delle richieste di accesso atti presso il Comune di Bastia Umbra Ufficio – Settore Edilizia, della documentazione fornita dal Debitore Esecutato e dell'Amministratore di condominio, si è accertato che il complesso polifunzionale di cui le .u.i. oggetto di pignoramento sono facenti parte è stato edificato con il rilascio dei seguenti titoli:

- **Concessione Edilizia (Pratica Edilizia) n. 75 del 10/04/1986, prot. 13963** rilasciata dal Comune di Bastia Umbra alla Immobiliare XXV Aprile per l' *"Esecuzione di complesso polifunzionale"*;
- **Autorizzazione per Variante per opere in corso (Pratica Edilizia) n. 29 del 18/02/1987 prot. 2163** rilasciata dal Comune di Bastia Umbra alla Immobiliare XXV Aprile per variante all' *"Esecuzione di complesso polifunzionale- Modifiche distributive ai vari piani"*;



- **Autorizzazione per Variante per opere in corso (Pratica Edilizia) n. 345 del 30/09/1987 prot. 15796** rilasciata dal Comune di Bastia Umbra alla Immobiliare XXV Aprile per variante per l'esecuzione di *"Modifiche al piano secondo del fabbricato per individuazione di una unità immobiliare superiore a mq. 400- realizzazione di una scala esterna con ascensore avente funzione per il superamento delle barriere architettoniche"*;
- **Autorizzazione per Variante per opere in corso n. 284 (Pratica Edilizia) del 07/08/1987 prot. 13004** rilasciata dal Comune di Bastia Umbra alla Immobiliare XXV Aprile s.r.l. per variante per l'esecuzione di *"Diverso assetto interno"*;
- **Autorizzazione per Variante per opere in corso n. 371 (Pratica Edilizia) del 21/10/1987 prot. 16111** rilasciata dal Comune di Bastia Umbra alla Immobiliare XXV Aprile s.r.l. per variante per l'esecuzione di *"Cambio di destinazione d'uso locali- modifica di destinazione da uffici a scuola"*;
- **Autorizzazione per Variante (Pratica Edilizia) n. 10 del 23/01/1988 prot. 838** rilasciata dal Comune di Bastia Umbra alla Immobiliare XXV Aprile s.r.l. come **Variante definitiva al I Stralcio del Complesso Polifunzionale in Loc. XXV Aprile**”;

Successivamente è stata rilasciata **Licenza di abitabilità di nuovo fabbricato n. 57 del 14/07/1988** con il quale si autorizzava l'agibilità del fabbricato in Villaggio XXV Aprile costituito da n. 28 negozi-uffici

Successivamente le u.i. di cui il pignoramento sono state oggetto del rilascio dei seguenti titoli abilitativi:



- **Concessione Edilizia n. 134/94 prot. 1069 del 16/05/1994** rilasciata all'Area s.p.a. e Mancinelli Nadia ed avente per oggetto "Cambio di destinazione d'uso in locale per attività di intrattenimento danzante, somministrazione di alimenti e bevande" . Si fa presente che il cambio di destinazione d'uso ha riguardato il sub. 134 che risultava indifferenziato rispetto a quello attiguo.
- **Concessione Edilizia n. 266/94 prot. 015118 del 17/09/1994** rilasciata all'Area s.p.a. e Mancinelli Nadia ed avente per oggetto "Variante alla Concessione Edilizia n. 134 del 16/05/1994".
- **Autorizzazione di Agibilità** di locali per attività di intrattenimento danzante e somministrazione di alimenti e bevande relative alle concessioni edilizie n. 134/94 e variante n. 266/94.
- **Concessione Edilizia n. 220/2001 del 07/12/2001 prot. 28574** rilasciata dal Comune di Bastia Umbra- Ufficio Tecnico al Sig. _____ o avente per oggetto "*Opere interne ed esterne ai locali al piano terra e seminterrato di edificio commerciale e gazebo*"

A titolo informativo si fa presente che nella relazione tecnica allegata alla C.E. di cui sopra, ed in particolare al capitolo 2- PRECEDENTI si fa riferimento all'Autorizzazione Edilizia n. 24/88 a nome di _____ ita (precedente Proprietaria) che non è stata rintracciata negli archivi comunali.

Alla Concessione Edilizia n. 220/2001 è seguita **Autorizzazione di agibilità parziale prot. 3 del 30/01/2002** rilasciata al Sig. _____ in qualità di Legale Rappresentante della Ditta Suggestum Cafè (p.iva: 02547590543) e relativa ad una porzione



di fabbricato adibita ad attività commerciale facente parte dell'immobile adibito a centro commerciale ubicato in Bastia Umbra – Piazza XXV Aprile, civico 74 così individuata:

al Piano Terra n. 1 locale bar e n. 1 laboratorio con n. 1 antibagno e n. 2 servizi igienici, catastalmente individuati con il sub. 5/p e sub 134 del Foglio 8;

al Piano interrato n. 2 negozi con n. 1 disimpegno, n. 1 antibagno e n. 2 servizi igienici, catastalmente individuati con il sub. 5/p del Foglio 8.

L'ultimo titolo abilitativo rilasciato è risultata la **SCIA prot. 0017781 del 23/06/2016** a nome di Passatempo di Di Donna Stefano (precedente Affittuario) per l'installazione di canna fumaria esterna su spazio condominiale "Installazione nuova canna fumaria, di opportune dimensioni, su parete esterna locali accessori- intervento di manutenzione straordinaria).

Sul modello predisposto "Istanza di segnalazione certificata di inizio attività edilizia" al punto 5.1 si fa menzione alla C.E. 220/01, sopra dettagliata ed alla SCIA 16/2014 prot. 3877 del 12/02/2014 che riguardava la ristrutturazione edilizia e creazione di due u.i. senza opere, attigue a quelle oggetto di pignoramento di proprietà di Terzi estranei.

(Allegato n. 13: Documentazione tecnica/urbanistica)

REGOLARITÀ CATASTALE:

Dal confronto ed esame delle planimetrie catastali rispetto allo stato dei luoghi accertato si evince quanto di seguito:

- **ad oggi le due u.i. risultano differenziate catastalmente** (sub. 5 planimetria presentata in data 22/01/2002 e sub. 134 planimetria presentata in data 28/09/2001, **Vedi allegato n. 9)** mentre, al piano terra sono indifferenziate costituendo un **unico immobile commerciale, senza confini materializzati**, in conformità agli



estratti progettuali già menzionati, ma non in coerenza a quanto accertato catastalmente,

- è da evidenziare anche l'ampliamento della zona laboratorio/cucina a discapito della porzione c.d. "negozi" e l'eliminazione del setto divisorio nella zona bagni con apertura su porzione di Terzi estranei alla procedura esecutiva;
- il gazebo non appare indicato nelle planimetrie catastali, seppure installato temporaneamente;
- al primo piano sottostrada il piccolo vano indicato come "negozi" è risultato un vano tecnico.

Invece, riguardo alla conformità nella destinazione si rileva che la categoria catastale C/1 (Negozi e botteghe) di entrambe le u.i. risulta conforme allo stato in cui si trova il bene.

REGOLARITÀ URBANISTICA:

Parimenti a quanto sopra indicato, di seguito si riporta il confronto tra quanto assentito e presente negli estratti progettuali dei titoli abilitativi che è stato possibile acquisire ed in particolare la Concessione Edilizia n. 220/2001 oltre alla SCIA/2016 prot. 0017781 e quanto riscontrato in loco.

Circa la consistenza e disposizione dei vani si sono accertate, sulla base della C.E. 220/2001, le seguenti incoerenze:

- 1) un ampliamento della zona laboratorio a discapito della porzione c.d. "bar" con installazione di pannelli in cartongesso;
- 2) l'eliminazione del setto divisorio nella zona bagni con apertura su porzione di proprietà di Terzi estranei alla procedura esecutiva.



Tuttavia, l'esame della SCIA del 2016 evidenzia che le incoerenze sopra richiamate vengono indicate come "stato attuale", poiché all'epoca sarebbero potute rientrare come attività libera, trattandosi di opere interne.

Relativamente al secondo aspetto, si evidenzia che, ai fini di una regolare vendita ed emissione di decreto di trasferimento, sarà necessario il ripristino dello stato dei luoghi coerente con le rispettive proprietà sia quella pignorata che quella attigua di Terzi Estranei, rappresentate rispettivamente dal sub. 134 e dal sub. 142, attualmente collegate ed indifferenziate.

Di ciò se ne terrà conto nella determinazione del valore del bene per il quale sono state individuate delle incoerenze e criticità.

Invece, riguardo alla **destinazione assentita** (bar e laboratorio) si rileva sostanziale coerenza rispetto a quanto accertato in loco, pur trattandosi di bene ad oggi in disuso.

Al piano seminterrato invece la destinazione a negozio assentita appare in parte non perfettamente coerente allo stato dei luoghi, laddove un vano indicato come negozio rappresenta invece un locale tecnico di servizio.

5) CRITERI, METODI E GIUDIZIO DI STIMA:

In relazione alla tipologia del bene oggetto di stima, rappresentato da immobile commerciale e dello scopo del presente elaborato peritale, lo stesso immobile verrà stimato utilizzando l'aspetto economico del **più probabile valore di mercato all'attualità, riferito specificatamente alle porzioni immobiliari, comprensiva delle superfici calpestabili, delle pareti divisorie interne e perimetrali, con impianti generali e specifici installati e consolidati stabilmente nelle murature, al netto di tutti gli allestimenti a terra ed a parete qualificanti l'attività di bar.**



Per la formulazione del più probabile valore di mercato, che scaturirebbe cioè in una eventuale libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla base della conoscenza del mercato nel comprensorio di competenza, nonché della concreta possibilità di reperire prezzi di mercato realizzatisi in detta zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quelli in oggetto, ha ritenuto opportuno adottare il **procedimento estimativo per confronto diretto**.

Tale procedimento si estrinseca attraverso le seguenti fasi:

- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzatisi nella zona per beni simili;
- esistenza di un parametro tecnico in comune, cioè di comparazione tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di un valore medio-ordinario scaturito dall'acquisizione di una serie di valori/prezzi di vendita realizzatisi recentemente;
- definizione delle aggiunte e detrazioni al valore medio-ordinario per portare i beni da stimare nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trova all'attualità.

Per avere una casistica più ampia di prezzi di mercato, lo scrivente ha successivamente effettuato un'indagine dettagliata, al fine di definire il valore medio-ordinario il più possibile aderente alle caratteristiche dell'immobile in oggetto, acquisendo, quali **fonti dirette**, i prezzi di mercato realizzatisi in recenti compravendite integrati anche con le **fonti indirette** quali i valori pubblicati dall'OMI, dal Listino Immobiliare della CCIAA di Perugia Comune di Bastia Umbra e le eventuali offerte sul mercato della zona di appartenenza.

Come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto il **metro quadrato (mq)**, riferito alla **Superficie catastale indicata nelle visure, risultato sufficientemente**



coerente con i rilievi diretti effettuati e utilizzabile come raffronto con le eventuali fonti dirette acquisite.

Sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi assunti per il confronto, si è definito il **valore medio-ordinario unitario (€/mq)**.

Successivamente sono state analizzate criticamente e valutate come incidenza le aggiunte e detrazioni da apportare al valore medio-ordinario in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del cespite immobiliari.

Relativamente alle **offerte pubblicate** presenti sui canali telematici di Agenzie Immobiliari, è stata adottata la metodica prezzo/offerta che sostanzialmente prevede che le richieste possano essere “normalizzate”, cioè riportate al probabile prezzo di transazione, applicando un coefficiente che rappresenta statisticamente il divario tra prezzi richiesti e prezzi effettivi di compravendita.

Tale coefficiente, su base stimata, pari al -15% scaturisce dalla mediocre vivacità del mercato immobiliare di riferimento, nel senso che soprattutto le offerte di immobili commerciali anche nello stesso comparto di appartenenza, risultano essere ad oggi numerose e di varia natura, mentre le congetture economiche implicano una domanda di acquisto ridotta.

Ciò determina necessariamente un divario sensibile, anche in considerazione dei tempi molto lunghi di realizzo, durante la trattativa tra aspettative al ribasso dell'Acquirente e la possibilità di concretizzare il migliore investimento del Venditore.



GIUDIZIO DI STIMA:

Di seguito si riporta il quadro organico di riferimento di natura estimativa, relativo alle fonti dirette, che è stato possibile accertare, in un periodo omogeneo di un biennio 2020-2022 ritenuto congruo e coerente.

FONTI DIRETTE:

Circa **le fonti dirette la ricerca**, espletata attraverso l'agenzia delle Entrate Territorio - Servizi di Pubblicità immobiliare effettuata esclusivamente all'interno del complesso polifunzionale "Giramondo" per la tipologia catastale C/1 nel periodo di un biennio, ritenuto comunque congruo, ha dato **esito positivo**.

Di seguito si riportano gli atti di comprabili acquisiti ed utilizzati ai fini della stima:

ATTI DI COMPRAVENDITA:

- **Atto di compravendita** a rogito del Notaio Dr.ssa Matilde Patrizia Leotta Rep. 1958/1361 del 14/09/2020 avente per oggetto la piena proprietà di locale commerciale, posto al piano primo sottostrada, di superficie catastale di mq. 75,00 composto da un ingresso, un locale, un ripostiglio, un antibagno ed un bagno al prezzo complessivo di **€ 35.000,00** corrispondente ad un prezzo unitario, calcolato con riferimento alla superficie catastale, pari a **470,00 € al mq arr.;**
- Atto di compravendita a rogito del Notaio Dr. ssa Giulia Ceccarani del 05/05/2022 Rep. 1.731/1.210 avente per oggetto la piena proprietà di unità immobiliare di **superficie catastale di mq. 63**, rappresentata da locale negozio posto al piano primo, con disimpegno, w.c. anti w.c. al prezzo complessivo di € 35.000,00 corrispondente ad un prezzo unitario, calcolato con riferimento alla superficie catastale pari ad **€ 560,00 al mq arr.;**



Utilizzando tali parametri, la stima del più probabile valore di mercato è stata effettuata attraverso il criterio sintetico-comparativo che, considerando i prezzi di mercato desunti, ha permesso di ponderare le porzioni da stimare con i due comparabili, sulla base di alcune caratteristiche rilevate su tutti i beni.

Il criterio adottato porta a considerare il valore unitario (€/mq) relativo alla porzione di maggiore pregio e di appetibilità commerciale che risulta quella posta al piano terra (sub 134 e sub 5/p), ponderando successivamente il corrispondente valore unitario (€/mq) al 60% della porzione posta al piano primo sottostrada, aventi caratteristiche di minor pregio commerciale/estimativo.

Le caratteristiche tecniche/estimative rilevate ed utilizzate per la ponderazione sono le seguenti:

- **Ubicazione:** intesa come allocazione dell'immobile rispetto ai vari comparti e piani del complesso funzionale premiando quelli con le migliori caratteristiche accertate in relazione alle porzioni che godono di maggior transito;
- **Accessibilità e visibilità:** intesa come accessibilità e visibilità sul piano di ubicazione, premiando quelle con le migliori caratteristiche accertate (migliore panoramicità ed visibilità sulle zone di maggior passaggio, anche in relazione al rapporto tra la superficie delle vetrine e quella interna);
- **Disposizione interna, presenza di vani accessori e dotazioni particolari** intese come caratteristiche che misurano l'organizzazione interna dei locali, la presenza di locali accessori e dotazioni particolari (es. presenza di canna fumaria), premiando quelli con le migliori caratteristiche accertate;



- **Regolarità urbanistica e catastale:** intesa come caratteristica che misura la regolarità urbanistica e catastale degli immobili ed eventuali costi di ripristino, premiando gli immobili con le migliori caratteristiche accertate;
- **Successive manutenzioni/ristrutturazioni rispetto all'anno di edificazione, stato conservativo:** trattandosi di immobili aventi tutti la stessa epoca di realizzazione e le medesime caratteristiche di finitura, tale aspetto misura gli eventuali interventi di manutenzione e/o di ristrutturazione effettuati successivamente, premiando naturalmente gli immobili sottoposti a recenti opere edilizie;

Per ognuna queste è stata individuata una **percentuale di incidenza** sul valore unitario dei beni, che è stata poi ponderata con una **scala di merito** compresa in un range da un minimo di 1 ad un massimo di 5 dove:

1 = 20%, 2 = 40%, 3 = 60%, 4 = 80%, 5 = 100%.

In questo modo si è quindi stimata, per ciascuna u.i., la reale incidenza, in percentuale che ogni caratteristica possiede nella determinazione del valore di mercato, nonché l'incidenza totale sul valore data dalla sommatoria di tutte le caratteristiche analizzate.

Una volta determinata la percentuale di incidenza totale per ognuno dei comparabili, si è ottenuto, attraverso la proporzione, **il più probabile valore unitario (€/mq) per l'immobile nelle sue condizioni reali** e quindi, dalla media dei valori, è stato stimato il più probabile valore unitario nel libero mercato.

La stima del valore unitario dell'u.i. oggetto di pignoramento, sulla base delle fonti dirette viene riassunta nella tabella, di seguito riportata:



LOCALE COMMERCIALE- VILLAGGIO XXV APRILE BASTIA UMBRIA, N. 74		GIUDIZIO DI STIMA	
bene oggetto di stima		bene comparabile n. 1	bene comparabile n. 2
Diritto di piena proprietà dell'u. i. posta al civico n. 74 rappresentata da ampio immobile commerciale su due piani con locali accessori		Diritti di proprietà su locale commerciale, composto da un ingresso, un locale, un ripostiglio, un annesso ed un bagno	Diritto di piena proprietà dell'u. i. posta al civico n. 63/b rappresentata da locale negozio con disimpegno, v.c. anit w.c.
/		14/09/2020	05/05/2022
Terra e primo seminterrato		Primo seminterrato	Primo
Buona		Discreta	Discreta
Adeguata, con installazione di cappa fumaria che conferisce maggiore suscettività		Discreta	Modiocre
Non perfetta coerenza dal punto di vista catastale ed urbanistica con costi di ripristino per le confinanze		Trattasi di immobile regolare dal punto di vista urbanistico e catastale.	Trattasi di immobile regolare dal punto di vista urbanistico e catastale.
Successive manutenzioni/ristrutturazioni rispetto all'anno di edificazione, stato conservativo		Non sono state effettuate opere di manutenzione straordinaria negli ultimi anni, lo stato corrisponde lo stato corrispondente a quello originario di costruzione	Non sono state effettuate opere di manutenzione straordinaria negli ultimi anni, lo stato corrisponde a quello originario di costruzione
Valore unitario di vendita (€/mq)		€ 470,00	€ 560,00
Caratteristiche analizzate		% merito	% merito
%		% incidenza sul bene	% incidenza sul bene
1	Ubicazione	80%	28,00%
2	Accessibilità e visibilità	80%	20,00%
3	Disposizione interna, presenza di vani accessori e dotazioni particolari	80%	16,00%
4	Regolarità urbanistica e catastale	70%	7,00%
5	Successive manutenzioni/ristrutturazioni rispetto all'anno di edificazione, stato conservativo	50%	5,00%
% incidenza totale		76,00%	46,00%
Valore unitario del bene oggetto di stima (€/mq) arr.		€ 750,00	

Pertanto,

$$V_m (\text{€}) = scv (\text{mq}) \times V_u (\text{€/mq})$$

dove:

$$V_m (\text{€}) = \text{Valore di mercato}$$

scv (mq) = consistenza immobiliare diversificata per piano

$V_u (\text{€/mq}) = \text{Valore unitario diversificato per porzione}$

applicando i criteri e la metodologia adottata il più probabile valore di mercato all'attualità, della piena proprietà delle u.i. ad uso commerciale oggetto della presente, viene così ad essere determinato:

$$V_m = (114,00 \text{ mq} \times 750,00 \text{ €/mq}) + (67,00 \text{ mq} \times 450,00 \text{ €/mq}) =$$

$$85.500,00 \text{ €} + 30.150,00 \text{ €}$$

Totale: € 116.000,00 (arr.)

La congruità e la coerenza di tali valori stimati saranno verificate anche rispetto al quadro organico riscontrato nelle **fonti indirette** e cioè rispetto ai Valori pubblicati ed alle offerte di mercato, utilizzabili come verifica di massima della stima effettuata e di seguito riportate:

FONTI INDIRETTE:

DATI PUBBLICATI:

a) Fonte OMI (I° Sem. 2022)

negozi, in condizioni normali, in zona Semicentrale: Borgo Primo Maggio-Villaggio

XXV Aprile-Bastiola: 730,00 – 1.150,00 €/mq;

b) Fonte CCIAA (IV° Trim. 2022), negozi, in posizione semiperiferica:

€ 1.200,00- 1.800,00 €/mq

OFFERTE DI MERCATO:

- 1) Offerta di negozio, di superficie dichiarata di mq. 50, composto da unico vano oltre bagno, posto al piano terra (n.b.: corrispondente al piano 1S), **in vendita a € 40.000,00**, dal rapporto tra l'offerta di vendita "normalizzata" e i dati di consistenza dichiarati si ricava il valore unitario che si aggira intorno ad **€ 680,00 al mq** circa;
- 2) Offerta di locale commerciale di superficie dichiarata di 62 mq, posto al piano primo, composto da ingresso-disimpegno, tre vani, bagno ed antibagno **in vendita a €**



42.000,00, dal rapporto tra l'offerta di vendita "normalizzata" e i dati di consistenza dichiarati si ricava il valore unitario che si aggira intorno ad € 580,00 al mq circa;

Circa i dati pubblicati si ritengono non utilizzabili quelli della CCIAA che non trovano alcun riscontro nei prezzi di mercato accertati nel comparto di appartenenza, mentre verranno utilizzati come confronto i dati OMI, più coerenti.

Dalle verifiche congiunte sia per i dati pubblicati OMI che le offerte di mercato, debitamente "normalizzate", si ritiene congruo e coerente il valore assegnato con criterio analitico e quindi confermato.

In definitiva, il più probabile valore di mercato all'attualità del compendio immobiliare oggetto di pignoramento e riferito al diritto di piena proprietà rappresentato da locali ad uso commerciale posti su due piani, ponderando i rispettivi valori assegnati, è risultato pari ad

€ 116.000,00

6) FORMAZIONE DEI LOTTI E BANDO DI VENDITA:

Si ritiene coerente prevedere un **UNICO LOTTO** da destinare alla vendita giudiziaria, redatto sulla base dell'atto di pignoramento del 28/01/2022 rep. 305 e riferito ai diritti per l'intero afferenti al Debitore Esecutato Sig. _____, posto nel centro commerciale polifunzionale "Giramondo" al piano terra e piano seminterrato, in Bastia Umbra Villaggio XXV Aprile, n. 74 per le seguenti motivazioni:

- presenza di due u.i strettamente collegate internamente;
- complementari nello stato in cui si trovano e sono utilizzate,
- costituenti funzionalmente un **unico immobile ad uso commerciale** su due piani.

Si indicano gli elementi essenziali del lotto da riportare nell'Ordinanza di vendita.

Bozza di ordinanza di vendita

LOTTO UNICO:

Diritti di piena proprietà su porzioni immobiliari ad uso commerciale, poste al piano terra e seminterrato, facenti parte del complesso condominiale polifunzionale "Giramondo" di maggiore consistenza sito in Comune di Bastia Umbra, Villaggio XXV Aprile in capo al Sig. _____ esco nato ad A _____ (PG) in data _____ 55 (t _____) censite al CF del Comune di Bastia Umbra al Foglio 8 particella 788 sub. 5, Categoria C/1, classe 7, Consistenza 105 mq, Superficie catastale Totale: 122 mq, Rendita € 2.060,66 e al Foglio 8 particella 788 sub. 134, Categoria C/1, classe 8, Consistenza 51 mq, Superficie catastale Totale: 59 mq, Rendita € 1.166,83, corrispondenti al CT al mappale 788 – Ente urbano di 5.230 mq, il tutto rappresentato da unica u.i. ad uso commerciale: la porzione al piano terra risulta accessibile dall'area condominiale al civico n. 74, costituita da ampio locale attualmente allestito a bar, provvista di retrostante zona laboratorio preparazione vivande, due bagni con antibagno; tale porzione è in collegamento con gazebo esterno installato su lastrico condominiale in forza di contratto di comodato in vigore; porzione al piano seminterrato: accessibile sia da scala interna che da area esterna condominiale, composta da ampio locale commerciale, due bagni ed un locale tecnico, il tutto in condizioni ordinarie per la vetustà e lo stato di inattività; presenza di incoerenze urbanistiche e catastali da regolarizzare, confini di proprietà non materializzati correttamente al piano terra e quindi da ripristinare; attualmente l'immobile risulta libero, a confine con porzioni condominiali su più lati, Pettinelli R.G.A. srl., Fergam Immobiliare, s.a.

Valore Lotto UNICO € 116.000,00



7) CONSIDERAZIONI FINALI DA TENER CONTO PER UNA REGOLARE VENDITA E PER IL RELATIVO DECRETO DI TRASFERIMENTO:

Come ampiamente trattato in sede descrittiva e riportato nel bando di vendita, **costituisce una criticità per la vendita, la necessità da parte di un eventuale Aggiudicatario di adeguare lo stato dei luoghi con ripristino degli effettivi confini della proprietà pignorata attualmente non materializzati su una parete laterale, confondendosi con quella attigua di Terzi estranei, non pignoarata.**

Relativamente alla circostanza emersa per cui dal punto di vista catastale trattasi di due u.i. si evidenzia la necessità di adeguamento catastale con una pratica DOCFA per fusione ed accorpamento delle due u.i., per diversa distribuzione interna dei vani in conformità al titolo abilitativo.

Si allega infine attestazione di avvenuto invio della presente relazione al Legale del Creditore Procedente, al debitore Esecutato Sig. _____ sco e p.c. al Custode Giudiziario IVG. **(Allegato n. 14: Attestazione avvenuto invio al Legale Creditore Procedente, al debitore Esecutato ed al Custode Giudiziario).**

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Perugia lì, 30/01/2023

Allegati n. 14 e servizio fotografico illustrativo

Il Perito Estimatore
Dr. Agr. Maurizio Refrigeri

