

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 103/2023

Promossa da:

.....

Contro

...

Ill.mo G.E., nell'esecuzione in oggetto, la S.V., con ordinanza inviata al sottoscritto via pec in data 31 ottobre 2023, la S.V. nominava il sottoscritto Esperto nel presente procedimento. Lo scrivente prestava giuramento mediante sottoscrizione ed invio del verbale di accettazione del 09 novembre 2023. Il sottoscritto riceveva il seguente quesito: quesito:

“

- 1) *Provveda l'esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'articolo 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 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;
- 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 e di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); b) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; c) eventuali spese condominiali scadute non ancora pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; d) eventuali cause in corso;

- ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;

- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da

corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'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 poter 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 bene pignorato (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui al 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 ciascuno 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 delle 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 garanzie 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;

- *Ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggiore 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, autorizzando sin da ora, con ausilio Forza Pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, dell'intenzione di procedere ad accesso forzoso;*
- *referire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);*
- *a formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti."*

L'esperto terminata la relazione, dovrà inviarne 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 ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver provveduto a tali invii.

Il Giudice dell'Esecuzione ha assegnato al C.T.U. termine sino a 30 giorni prima della prossima Udienza per il deposito presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione dei seguenti atti: la relazione peritale, nonché bozza di ordinanza di vendita, file di fotografie, attestazione di aver proceduto all'invio di copia alle parti, eventuali allegati, eventuale bozza di ordinanza di divisione, un secondo file con istanza di liquidazione.

La causa veniva rinviata all'Udienza del 14 marzo 2024 alle ore 09,30.

Il sottoscritto comunicava alle parti l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 24 novembre 2023 alle ore 17,00, presso il proprio studio, tramite deposito telematico in cancelleria, pec al Creditore procedente, e raccomandate con ricevute di ritorno alla società esecutata (allegati n° 1 e 2). Come sopra stabilito nel giorno e luogo sopraindicati il C.T.U. ha iniziato le operazioni peritali alle quali le parti non sono intervenute.

La stessa lettera (allegato n° 1) comunicava che l'esperto ed il Custode si sarebbero recati presso i beni pignorati il 04 dicembre 2023 alle ore 09,30.

Come sopra stabilito il giorno 04 dicembre il sottoscritto ed il Custode – IVG, si sono recati in Perugia via Gigliarelli 189, dove hanno incontrato il ... mi comunicava di essere il legale rappresentante ..., mi rappresentava di detenere gli immobili da peritare in virtù di contratti di locazione ultranovennali trascritti in data 31 maggio 2022; ed avendo ricevuto da ... copia dell'avviso di sopralluogo si era attivato per consentire l'accesso nei luoghi oggetto

di perizia.

Al Sig. ... lo scrivente ha fatto presente l'incarico ricevuto dalla S.V. ed illustrato il quesito posto dalla S.V..

In data 08 febbraio, 16, 20 e 23 marzo 2024 lo scrivente ha effettuato altri sopralluoghi per rilievi di dettaglio.

In data 18 gennaio 2024 il CTU ha ricevuto una pec da parte dell'Avvocato del creditore procedente, che chiedeva tra le altre cose di voler verificare se il canone di locazione dei contratti ultranovennali possa considerare vile e di voler verificare se la Locatrice avesse autorizzato sublocazioni.

In data 10 febbraio 2024 il sottoscritto ha presentato istanza di proroga di 60 giorni, e richiesta di autorizzazione a rispondere per iscritto a quanto sopra richiesto dal creditore procedente.

Il G.E in data 11/03/2024 dal G.E. concedeva la proroga richiesta, disponeva di rispondere alle richieste sopraindicate, e successivamente **rinvia al 25 giugno 2024 ore 09,00.**

Per rispondere all'incarico ricevuto il C.T.U. ha svolto opportune indagini presso il Comune di Perugia, oltre ad aver effettuato le necessarie visure catastali e ipotecarie.

Ai fini di una facile lettura, questa consulenza tecnica comprende un paragrafo relativo alla verifica della documentazione, e 14 capitoli.

~~~~~

#### **A) VERIFICA DOCUMENTAZIONE**

Per quanto riguarda la prima parte del quesito il C.T.U. ha verificato la documentazione depositata dal creditore procedente, che consiste in:

Certificato notarile della .., Notaio in Napoli del 08.06.2023, dal quale risulta che la

Società esecutata è l'unica proprietaria dei beni pignorati;

Atto di pignoramento immobiliare;

Avviso ai creditori iscritti – ex art. 498 cpc – del 21/06/2023.

#### **1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO .....**

**Il pignoramento immobiliare n. 1606** eseguito a favore della ... trascritto presso l'Agenzia dell'Entrate – Direzione Provinciale di Perugia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 10 maggio 2023 al n° 9385 (vedi copia nota di trascrizione – presente nel fascicolo elettronico), riguarda i seguenti diritti di proprietà sui seguenti beni (la stessa lettera individua i beni che faranno parte dello stesso lotto):

**A1) diritti di 1/1 di piena proprietà spettanti a ... su un appartamento ed un'autorimessa siti in Perugia (PG), Via Gigliarelli 189, attualmente censiti al Catasto Fabbricati, Comune di Perugia, intestati a ..foglio n° 233:**

**appartamento: particelle graffate n° 2484/10, 2486 e 2490**, categoria A/2, classe 6°, consistenza 6,5 vani, superficie totale mq 168, escluse aree scoperte mq 144, piano S1-T-1-2 (allegati n° 3 e 4);

**autorimessa: particella n° 2484/4**, categoria C/6, classe 3°, consistenza mq 34, superficie totale mq 38, piano S1 (allegati n° 5 e 6).

A confine con particella n° 2484/11, 2484/9, 2485, 2487, 2489, 2491, corsia autorimesse 2484/I, salvo altri.

La **particella n° 2486**, è anche distinta al Catasto Terreni, Comune di Perugia, Ente Urbano di superficie catastale di mq 26 (allegati n° 7 e 8).

La **particella n° 2490**, è anche distinta al Catasto Terreni, Comune di Perugia, Ente Urbano di superficie catastale di mq 31 (allegati n° 9 e 8).

**B1) diritti di 1/1 di piena proprietà spettanti a ... su un appartamento ed un'autorimessa siti in Perugia (PG), Via Gigliarelli 189, attualmente censiti al Catasto**

**Fabbricati, Comune di Perugia, intestati a .. foglio n° 233:**

**appartamento: particelle graffate n° 2484/9, 2487 e 2489**, categoria A/2, classe 6°, consistenza 7 vani, superficie totale mq 165, escluse aree scoperte mq 142, piano S1-T-1-2 (allegati n° 10 e 11);

**autorimessa: particella n° 2484/3**, categoria C/6, classe 3°, consistenza mq 34, superficie totale mq 39, piano S1 (allegati n° 12 e 13).

A confine con particella n° 2484/10, 2484/8, 2488, 2486, 2490, corsia autorimesse 2484/1, salvo altri.

La **particella n° 2487**, è anche distinta al Catasto Terreni, Comune di Perugia, Ente Urbano di superficie catastale di mq 23 (allegati n° 14 e 8).

La **particella n° 2489**, è anche distinta al Catasto Terreni, Comune di Perugia, Ente Urbano di superficie catastale di mq 33 (allegati n° 15 e 8).

**C1) diritti di 1/1 di piena proprietà spettanti a ... su un appartamento ed un'autorimessa siti in Perugia (PG), Via Gigliarelli 189**, attualmente censiti al **Catasto Fabbricati, Comune di Perugia, intestati a .. foglio n° 233:**

**appartamento: particelle graffate n° 2492/1, e 2494**, categoria A/2, classe 6°, consistenza 6,5 vani, superficie totale mq 141, escluse aree scoperte mq 121, piano T-1-2 (allegati n° 16 e 17);

**autorimessa: particella n° 2484/6**, categoria C/6, classe 3°, consistenza mq 29, superficie totale mq 35, piano S1 (allegati n° 18 e 19).

La **particella n° 2494**, è anche distinta al Catasto Terreni, Comune di Perugia, Ente Urbano di superficie catastale di mq 224 (allegati n° 20 e 8).

A confine con particella n° 2492/2, 2493, 2485, 2484/7, corsia autorimesse 2484/1, salvo altri.

**D1) diritti di 1/1 di piena proprietà spettanti a ..214**, su un **appartamento ed**

**un'autorimessa siti in Perugia (PG), Via Gigliarelli 189, attualmente censiti al Catasto Fabbricati, Comune di Perugia, intestati a .. foglio n° 233:**

**appartamento: particelle graffate n° 2492/2, e 2493, categoria A/2, classe 6°, consistenza 6,5 vani, superficie totale mq 149, escluse aree scoperte mq 126, piano T-1-2 (allegati n° 21 e 22);**

**autorimessa: particella n° 2484/7, categoria C/6, classe 3°, consistenza mq 29, superficie totale mq 35, piano S1 (allegati n° 23 e 24).**

La **particella n° 2493**, è anche distinta al Catasto Terreni, Comune di Perugia, Ente Urbano di superficie catastale di mq 123 (allegati n° 25 e 8).

A confine con particella n° 2492/1, 2494, 2485, 2484/6, corsia autorimesse 2484/1, salvo altri.

Le aree di sedime dei fabbricati sono distinte al Catasto Terreni, Comune di Perugia, **foglio n° 233, particelle:**

**n° 2484**, Ente Urbano di superficie catastale di mq 606 (allegati n° 26 e 8);

**n° 2492**, Ente Urbano di superficie catastale di mq 125 (allegati n° 27 e 8).

La particella 2485 bene comune non censibile - area condominiale comune è anche distinta al Catasto Terreni, Comune di Perugia, Ente Urbano di superficie catastale di mq 800 (allegati n° 28 e 8).

Si allega altresì elaborato planimetrico ed elenco subalterni particelle n° 2484, 2485 e 2492 (allegato n° 29).

**Va aggiornata la situazione catastale perché non sono state soppresse le particelle che individuavano le unità immobiliari demolite (vedi capitolo 3).**

## **2) DESCRIZIONE DEI BENI .....**

**I beni pignorati sono situati in Perugia, via Gigliarelli 189.**

La zona è residenziale ed è servita da diversi esercizi commerciali, collegata con la città di Perugia con servizio di autobus e minimetrò.

Gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte di un condominio di sei unità (appartamento ed autorimessa), di recente costruzione, costituito da due fabbricati. Gli immobili sono stati costruiti con struttura portante in cemento armato e le facciate sono per lo più intonacate e tinteggiate a calce su tonalità "Terra di Siena", ed in parte rivestite in pietra faccia vista.

L'accesso alla corte comune del complesso condominiale si ha direttamente dalla via pubblica tramite un cancello carrabile ed uno pedonale che immettono in un viale lastricato con pietra naturale delimitato da siepi. Gli spazi esterni condominiali sono per lo più destinati a giardino su cui insistono alberi di alto fusto, e a via di accesso e parcheggio condominiale.

Due appartamenti pignorati comprendono l'intero fabbricato realizzato sulla particella n. 2492; mentre nel fabbricato realizzato sulla particella n. 2484 vi sono gli altri due appartamenti e le quattro autorimesse.

### **3) VERIFICA DEL TITOLO DI PROPRIETA' .....**

Alla data del pignoramento in oggetto, la piena proprietà dei beni pignorati risultano di ..., per aver acquistato l'area ed il fabbricato preesistente sovrastante con atto di compravendita a rogito Notaio .., Notaio in Perugia, del 08/11/2006 repertorio n. 108126, raccolta n. 30699 (Allegato n° 30), trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 14/11/2006 al numero 22924, e registrato a Perugia il 27/11/2006 al n. 974. I beni sono stati acquistati da ...; essi erano censiti al Catasto Terreni, foglio n° 233, particelle n° 732, 788, e 789 di superficie complessiva di mq 2.420; ed al Catasto Fabbricati, foglio n° 233, particelle n° 732/1 e 732/2. Come riportato nella Certificazione Notarile ... del 08.06.2023, si evidenzia che:

*“nel titolo esecutivo del pignoramento cardine e nel contratto di finanziamento è indicato che ... omissis ... identificazione catastale: area di risulta dalla demolizione di un fabbricato distinto al N.C.E.U. al Fg n. 233, particelle n. 732 sub 1 e sub 2 ed area distinta al N.C.T. al Fg. N. 233 particelle nn. 732, 788, 789 ... omissis ... con la precisazione che gli immobili riportati al catasto fabbricati Fg n. 233, particelle n. 732 sub 1 e sub 2 .... Risultano ancora in essere e non soppressi per demolizione; non è stata rinvenuta la provenienza della particella 789 alle suindicate .. dalla data del 10/11/1992 alla data del 10/05/2023, con la precisazione che detta particella ha l'attuale numerazione catastale dall'impianto meccanografico del 30/03/1978 e che la stessa insieme alla particella 732 identificavano la corte pertinenziale circostante della superficie di mq 1560 al lordo del sedime del fabbricato suindicato ai subalterni 1 e 2, così come precisato nell'atto di compravendita per notar .. del 08/11/2006 rep. 108126/30699 ....”*

**Per quanto riguarda le particelle n° 732/1 e 732/2, lo scrivente ha verificato che non risultano soppresse (vedi visure storiche allegati n° 31 e 32). Dalle informazioni ricevute risulta necessario presentare una pratica DOCEFA per soppressione di queste due particelle. Nel caso la S.V. lo ritenga opportuno, il sottoscritto rimane a disposizione per presentare le pratiche necessarie per la soppressione delle particelle n° 732/1 e 732/2, chiedendo di essere autorizzato ad avvalersi di un collaboratore di fiducia.**

#### **4) STATO DI POSSESSO .....**

**I beni pignorati risultano ceduti in locazione (locazioni ultranovennali) a:**

**.. con contratto registrato a Napoli DPI il 30 maggio 2022 al numero 22551/1T, e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 31/05/2022 al numero 11537 (allegato n° 33), beni censiti al Catasto Fabbricati, Comune di Perugia, foglio n° 233, particelle: n° 2484/9 graffata con la 2489 e 2487; n° 2484/10 graffata con la 2486 e 2490; n° 2484/3; n° 2484/4;**

..., con contratto registrato a Napoli DPI il 30 maggio 2022 al numero 22547/1T, e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 31/05/2022 al numero 11535 (allegato n° 34), beni censiti al Catasto Fabbricati, Comune di Perugia, foglio n° 233, particelle: n° 2492/2 graffata con la 2493; n° 2492/1 graffata con la 2494; n° 2484/6; n° 2484/7.

**Entrambi i contratti prevedono una durata di anni 12 con termine al 31/05/2034, con un canone annuo invariato di Euro 7.200,00, da pagare a partire dal 01/06/2028, poiché i primi vanno a compensazione di spese sostenute dalla Condittrice (vedi allegati n° 33 e 34).**

A seguito di istanza presentata Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di PERUGIA - Ufficio di Perugia (PG), la stessa Agenzia ha risposto (vedi allegato n° 35) fornendo i dati di registrazione degli atti soprariportati e attestando l'esistenza, e fornendo copia, dei seguenti contratti di sublocazione:

1) tra .., - CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 472 SERIE 3T CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: T3D23T000472000BB STIPULATO IL 27/01/2023 E REGISTRATO IL 01/03/2023 PRESSO L'UFFICIO DI DPPG UT CITTA' DI CASTELLO RELATIVO A: L1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO: 001 ... - (A) LOCATORE (B) CONDUTTORE; tale contratto riguarda **l'appartamento - particelle n° 2492/1 e 2494, e l'autorimessa particella n° 2484/6**, ha una durata di anni quattro dal 05/03/2023 al 04/03/2027, ed un canone mensile di Euro 1.300,00 con aggiornamento in base al 75% dell'indice ISTAT, l'immobile viene consegnato con suppellettili, elettrodomestici e mobilia riportati in apposito elenco (vedi contratto - allegato n° 36). Nel corso del sopralluogo del 20 marzo 2024 i Signori .. hanno confermato di occupare questi beni in virtù del contratto di locazione sopra indicato

.. (allegato n° 36).

- 2) tra .. - CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 13819 SERIE 3T CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: T3H23T013819000MD STIPULATO IL 13/11/2023 E REGISTRATO IL 11/12/2023 RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: ██████████ RELATIVO A: L1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO: 001 ... - (A) LOCATORE (B) CONDUTTORE; tale contratto riguarda **l'appartamento - particelle n° 2492/2 e 2493** (N.B. Nel contratto sono riportate le particelle n° 2492/1 e 2494, ma è allegata la planimetria catastale della particella n° 2492/2 e 2493), e **l'autorimessa particella n° 2484/7**, ha una durata di anni tre dal 13/11/2023 al 30/11/2026, ed un canone mensile di Euro 1.200,00 con aggiornamento in base al 75% dell'indice ISTAT, l'immobile viene consegnato con suppellettili, elettrodomestici e mobilia riportati in apposito elenco (vedi contratto – allegato n° 37). Nel corso del sopralluogo del 20 marzo 2024 la ..., ha confermato di occupare con i propri figli questi beni in virtù del contratto di locazione sopra indicato (allegato n° 37).
- 3) tra .. - CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 471 SERIE 3T CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: T3D23T000471000AA STIPULATO IL 16/01/2023 E REGISTRATO IL 01/03/2023 PRESSO L'UFFICIO DI DPPG UT CITTA' DI CASTELLO RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: ██████████ RELATIVO A: L1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO: .. - (A) LOCATORE (B) CONDUTTORE; tale contratto riguarda **l'appartamento - particelle n° 2484/9, 2487 e 2489**, e **l'autorimessa particella n° 2484/3**, ha una durata di anni uno dal 01/02/2023 al 31/01/2024, ed un canone mensile di Euro 500,00, l'immobile viene consegnato con suppellettili, elettrodomestici e mobilia riportati in apposito elenco (vedi contratto –

allegato n° 38). Nel corso del sopralluogo del 23 marzo 2024 il **Signor Bonatusi Carlo** ha confermato di occupare questi beni in virtù del contratto di locazione sopra indicato (allegato n° 38).

**Si fa presente che il sottoscritto non è riuscito a prendere visione degli elenchi riportanti suppellettili, elettrodomestici e mobilia, citati nei tre contratti di sub locazione.**

**Per quanto riguarda la richiesta del Creditore procedente: “di voler verificare se la Locatrice abbia autorizzato le sublocazioni”,** il CTU ha scritto una raccomandata A/R alla Società Esecutata ed al suo Liquidatore e Responsabile Legale pro-tempore (allegato n° 48) per avere informazioni in merito.

Di queste una è stata regolarmente consegnata (allegato n° 49) ed una è tornata indietro al mittente (allegato n° 50).

**Alla data odierna il sottoscritto non ha ricevuto alcuna comunicazione dalla Società Esecutata.**

Per quanto riguarda l'appartamento censito con le particelle graffate n° 2484/10, 2486 e 2490, e l'autorimessa censita con la particella n° 2484/4, al momento del primo sopralluogo del 04.12.2023 risultavano liberi. Nel corso dei successivi sopralluoghi lo scrivente, avendo avuto notizia di una probabile sub locazione anche di questi beni, **ha suonato più volte all'ingresso di questa unità immobiliare senza mai ricevere alcuna risposta.**

##### **5) FORMALITA', VINCOLI O ONERI .....**

Dal Certificato Notarile prodotto dal Creditore procedente, allegato agli atti di causa, ed a seguito di visure eseguite presso l'Agenzia dell'Entrate – Direzione Provinciale di Perugia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (allegato n° 39), relativamente ai

beni oggetto di esecuzione, sono stati rilevati, nel ventennio anteriore al pignoramento, e fino alla data del 29.11.2023, **i seguenti vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati a cura della procedura:**

- **trascrizione n° 9385 del 10.05.2023 – Pignoramento Immobiliare** a favore della ...;
- **iscrizione n° 4450 del 01.07.2008 – Ipoteca volontaria** a favore di ..., per Euro 5.000.000,00 a garanzia di un mutuo condizionato per Euro 2.500.000,00; gravante sugli immobili censiti al Catasto Terreni, foglio n° 233, particelle n° 732, 788, e 789, ed al Catasto Fabbricati, foglio n° 233, particelle n° 732/1 e 732/2. A margine di tale ipoteca, risulta annotamento di riduzione di somma, annotato in data 19/03/2010 al n° 1389, dal quale risulta riduzione di somma dovuta a Euro 2.080.000,00, e riduzione ipoteca ad Euro 4.160.000,00. A margine di tale ipoteca, risulta annotamento di frazionamento in quota, annotato in data 19/03/2010 al n° 1392, dal quale risulta per gli immobili censiti al Catasto Fabbricati, Comune di Perugia, foglio n° 233, particelle: n° 2492/1 graffata con la 2494, n° 2484/6, quota capitale Euro 400.000,00, e quota ipoteca Euro 800.000,00, per gli immobili censiti al Catasto Fabbricati, Comune di Perugia, foglio n° 233, particelle: n° 2484/10 graffata con la 2486 e 2490, e n° 2484/4, quota capitale Euro 415.000,00, e quota ipoteca Euro 830.000,00, per gli immobili censiti al Catasto Fabbricati, Comune di Perugia, foglio n° 233, particelle: n° 2484/9 graffata con la 2487 e 2489, e n° 2484/3, quota capitale Euro 415.000,00, e quota ipoteca Euro 830.000,00, per gli immobili censiti al Catasto Fabbricati, Comune di Perugia, foglio n° 233, particelle: n° 2492/2 graffata con la 2493, n° 2484/7, quota capitale Euro 400.000,00, e quota ipoteca Euro 800.000,00;
- **iscrizione n° 2297 del 02.07.2019 – Ipoteca su concessione amministrativa e/o riscossione derivante da ruolo** a favore di ..., per Euro 510.027,02 a garanzia di Euro 255.013,51; gravante esclusivamente sull'immobile censito al Catasto Fabbricati, foglio n° 233, particella n° 732/1.

Tra i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, vi sono, a parere del CTU, le trascrizioni di locazioni ultranovennali:

- trascrizione n° 11535 del 31.05.2022 – contratto registrato a Napoli DPI il 30 maggio 2022 al numero 22547/1T, beni censiti al Catasto Fabbricati, Comune di Perugia, foglio n° 233, particelle: n° 2492/2 graffata con la 2493; n° 2492/1 graffata con la 2494; n° 2484/6; n° 2484/7 (allegato n° 34);

- trascrizione n° 11537 del 31.05.2022 – contratto registrato a Napoli DPI il 30 maggio 2022 al numero 22551/1T, e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 31/05/2022 al numero 11537, beni censiti al Catasto Fabbricati, Comune di Perugia, foglio n° 233, particelle: n° 2484/9 graffata con la 2489 e 2487; n° 2484/10 graffata con la 2486 e 2490; n° 2484/3; n° 2484/4 (allegato n° 33);  
e gli altri contratti di sub locazione (allegati n° 36, 37 e 38).

#### **6) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....**

Dalle informazioni ricevute dalla parte esecutata, risulta che vi è condominio per gli immobili pignorati. Pertanto lo scrivente ha contattato telefonicamente l'amministrazione del condominio ed ha inviato tre mail di richiesta informazioni. Le risposte delle quattro mail (allegati n° 40) rimandano ad i seguenti allegati:

regolamento di condominio (allegato n° 41);

verbali di assemblea del 16/05/2023 e del 10/11/2023 (allegati n° 42);

elenco voci di spesa preventivo (allegato n° 43);

riparto quote preventivo (allegato n° 44);

estratti conto partecipanti (allegato n° 45);

stralcio millesimi (allegato n° 46);

estratti conto (allegato n° 47).

Dall'esame degli allegati soprariportati si desume quanto segue:

**Spese ordinarie (desunte dal riparto preventivo anno 2023 - allegato n° 44):**

**appartamento: particelle graffate n° 2484/10, 2486 e 2490, ed autorimessa: particella n° 2484/4 (A4 e G4)**

Euro 998,16 + 109,41 = **Euro 1.107,57;**

**appartamento: particelle graffate n° 2484/9, 2487 e 2489, ed autorimessa: particella n° 2484/3 (A5 e G5)**

Euro 983,91 + 112,26 = **Euro 1.096,17;**

**appartamento: particelle graffate n° 2492/1, e 2494, ed autorimessa: particella n° 2484/6 (A2 e G2)**

Euro 740,46 + 94,37 = **Euro 834,83;**

**appartamento: particelle graffate n° 2492/2, e 2493, ed autorimessa: particella n° 2484/7 (A1 e G1)**

Euro 891,09 + 94,95 = **Euro 986,04.**

**Spese condominiali scadute non ancora pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: vedi allegato n° 47:**

**appartamento: particelle graffate n° 2484/10, 2486 e 2490, ed autorimessa: particella n° 2484/4 (A4 e G4):**

.. Euro 260,60 + 28,57,

**Inquilini Euro 230,50 + 25,00, per complessivi Euro 544,67;**

**appartamento: particelle graffate n° 2484/9, 2487 e 2489, ed autorimessa: particella n° 2484/3 (A5 e G5):**

.. Euro 256,89 + 29,30,

**Inquilini Euro 728,51 + 103,74, per complessivi Euro 1.118,44;**

**appartamento: particelle graffate n° 2492/1, e 2494, ed autorimessa: particella n°**

**2484/6 (A2 e G2):**

.. Euro 193,33 + 24,64,

**Inquilini Euro 527,83 + + 56,39 + 87,20, per complessivi Euro 889,39;**

**appartamento: particelle graffate n° 2492/2, e 2493, ed autorimessa: particella n°**

**2484/7 (A1 e G1)**

.. Euro 508,63 + 54,20,

**Inquilini Euro 0 + 0, per complessivi Euro 562,83.**

Sono stati forniti in copia due verbali di assemblea del 2023. Da quello maggio risultano deliberate spese per interventi di manutenzione (vedi allegato n° 42); e da quello di novembre 2023 risulta che è stato incaricato un ingegnere di verificare le cause di infiltrazioni di acqua al piano interrato e lesioni del muro esterno, nonché di richiedere preventivi per la sostituzione dei videocitofoni (allegato n° 42).

Dalla documentazione ricevuta non risultano cause in corso.

## **7) PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO .....**

Dal Certificato notarile depositato dal creditore procedente (allegato agli atti di causa) e dalla copia dell'atto di provenienza (allegato n° 30), risulta quanto segue:

Al ventennio l'area su cui sono stati edificati i beni pignorati risultava di proprietà .. A .., per cessione di diritti reali a titolo oneroso in virtù di scrittura privata autenticata dal Notaio Dott. .. del 13/05/1999, repertorio n. 279774, trascritta presso la Conservatoria di Perugia in data 14/05/1999 ai numeri 10274/6401; in parte a .., erano pervenuti per successione legale in morte di .., giusta denuncia del 14/12/1976 numero 62 vol. 553, trascritta presso la Conservatoria di Perugia in data 16/12/1976 ai numeri 17904/14106; in parte a .., per atto di compravendita Notaio Dott. ..del 21/06/1962, trascritto presso la Conservatoria di Perugia in data 18/07/1962 al numero 5029, in parte per atto di divisione Notaio Dott. .. del 23/07/1963,

trascritto presso la Conservatoria di Perugia in data 24/08/1963 al numero 6078.

Con atto di compravendita a rogito Notaio Dr. ---, Notaio in Perugia, del 08/11/2006 repertorio n. 108126, raccolta n. 30699 (Allegato n° 30), trascritto presso l’Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 14/11/2006 al numero 22924, e registrato a Perugia il 27/11/2006 al n. 974, ..., l’area ed il fabbricato preesistente sovrastante censiti al Catasto Terreni, foglio n° 233, particelle n° 732, 788, e 789 di superficie complessiva di mq 2.420; ed al Catasto Fabbricati, foglio n° 233, particelle n° 732/1 e 732/2. Come riportato nella Certificazione Notarile della .., Notaio in Napoli del 08.06.2023, si evidenzia che:

*“nel titolo esecutivo del pignoramento cardine e nel contratto di finanziamento è indicato che ... omissis ... identificazione catastale: area di risulta dalla demolizione di un fabbricato distinto al N.C.E.U. al Fg n. 233, particelle n. 732 sub 1 e sub 2 ed area distinta al N.C.T. al Fg. N. 233 particelle nn. 732, 788, 789 ... omissis ... con la precisazione che gli immobili riportati al catasto fabbricati Fg n. 233, particelle n. 732 sub 1 e sub 2 .... Risultano ancora in essere e non soppressi per demolizione; non è stata rinvenuta la provenienza della particella 789 alle suindicate .. dalla data del 10/11/1992 alla data del 10/05/2023, con la precisazione che detta particella ha l’attuale numerazione catastale dall’impianto meccanografico del 30/03/1978 e che la stessa insieme alla particella 732 identificavano la corte pertinenziale circostante della superficie di mq 1560 al lordo del sedime del fabbricato suindicato ai subalterni 1 e 2, così come precisato nell’atto di compravendita per notar Giuseppe BRUNELLI del 08/11/2006 rep. 108126/30699 ....”*

## **8) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA .....**

Per accertare la regolarità urbanistica dei beni oggetto di stima, lo scrivente ha presentato istanza al Comune di Perugia, ed in seguito si è recato presso gli uffici comunali in

Ponte San Giovanni - Perugia.

Dalla documentazione ricevuta presso il Comune, risulta quanto segue:

- E' stato rilasciato Permesso di Costruire n. 327 del 13/04/2007 per demolizione .... e ricostruzione di un fabbricato residenziale composto da due corpi di fabbrica (allegati n° 51, 52, 53, 54 e 55), ed autorizzazione paesaggistica n. 208 del 03/04/2007 (allegati n° 56, 57, 58, 59 e 60);**
- **E' stata presentata al Comune di Perugia, da parte di .., DIA n. 3285 del 17/09/2009 (allegato n° 61, 62 63 e 64), con relativa autorizzazione paesaggistica n. 944 del 02/12/2009 (allegato n° 61).**
  - **E' stata rilasciata Agibilità n. 371 del 29/07/2010 (allegato n° 65).**

#### **9) ..... VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI .....**

Considerato che vi sono stati pignorati quattro appartamenti e quattro autorimesse, lo scrivente ritiene opportuno costituire quattro lotti, ognuno formato da un appartamento ed un'autorimessa (come da contratti di sub affitto allegati alla presente relazione, e da preventivo condominio). I lotti sono i seguenti:

##### **LOTTO UNO:**

**Diritti di piena proprietà per 1/1 spettanti a .., su un appartamento ed un'autorimessa siti in Perugia (PG), Via Gigliarelli 189, censiti al Catasto Fabbricati, Comune di Perugia, foglio n° 233:**

**appartamento: particelle graffate n° 2484/10, 2486 e 2490, categoria A/2, classe 6°, consistenza 6,5 vani, superficie totale mq 168, escluse aree scoperte mq 144, piano S1-T-1-2, Rendita Euro 1.091,02;**

**autorimessa: particella n° 2484/4, categoria C/6, classe 3°, consistenza mq 34, superficie totale mq 38, piano S1, Rendita Euro 100,09.**

A confine con particella n° 2484/11, 2484/9, 2485, 2487, 2489, 2491, corsia autorimesse 2484/1, salvo altri.

La **particella n° 2486**, è anche distinta al Catasto Terreni, Comune di Perugia, Ente Urbano di superficie catastale di mq 26.

La **particella n° 2490**, è anche distinta al Catasto Terreni, Comune di Perugia, Ente Urbano di superficie catastale di mq 31.

#### **LOTTO DUE:**

**Diritti di piena proprietà per 1/1 spettanti a ..., su un appartamento ed un'autorimessa siti in Perugia (PG), Via Gigliarelli 189, censiti al Catasto Fabbricati, Comune di Perugia, foglio n° 233:**

**appartamento: particelle graffate n° 2484/9, 2487 e 2489**, categoria A/2, classe 6°, consistenza 7 vani, superficie totale mq 165, escluse aree scoperte mq 142, piano S1-T-1-2, Rendita Euro 1.174,94;

**autorimessa: particella n° 2484/3**, categoria C/6, classe 3°, consistenza mq 34, superficie totale mq 39, piano S1, Rendita Euro 100,09.

A confine con particella n° 2484/10, 2484/8, 2488, 2486, 2490, corsia autorimesse 2484/1, salvo altri.

La **particella n° 2487**, è anche distinta al Catasto Terreni, Comune di Perugia, Ente Urbano di superficie catastale di mq 23.

La **particella n° 2489**, è anche distinta al Catasto Terreni, Comune di Perugia, Ente Urbano di superficie catastale di mq 33.

#### **LOTTO TRE:**

**Diritti di 1/1 di piena proprietà spettanti a ..su un appartamento ed un'autorimessa siti in Perugia (PG), Via Gigliarelli 189, censiti al Catasto Fabbricati, Comune di Perugia, foglio n° 233:**

**appartamento: particelle graffate n° 2492/1, e 2494, categoria A/2, classe 6°, consistenza 6,5 vani, superficie totale mq 141, escluse aree scoperte mq 121, piano T-1-2, Rendita Euro 1.091,02;**

**autorimessa: particella n° 2484/6, categoria C/6, classe 3°, consistenza mq 29, superficie totale mq 35, piano S1, Rendita Euro 85,37.**

La **particella n° 2494**, è anche distinta al Catasto Terreni, Comune di Perugia, Ente Urbano di superficie catastale di mq 224.

A confine con particella n° 2492/2, 2493, 2485, 2484/7, corsia autorimesse 2484/1, salvo altri.

#### **LOTTO QUATTRO:**

**Diritti di 1/1 di piena proprietà spettanti a .., su un appartamento ed un'autorimessa siti in Perugia (PG), Via Gigliarelli 189, censiti al Catasto Fabbricati, Comune di Perugia, foglio n° 233:**

**appartamento: particelle graffate n° 2492/2, e 2493, categoria A/2, classe 6°, consistenza 6,5 vani, superficie totale mq 149, escluse aree scoperte mq 126, piano T-1-2, Rendita Euro 1.091,02;**

**autorimessa: particella n° 2484/7, categoria C/6, classe 3°, consistenza mq 29, superficie totale mq 35, piano S1, Rendita Euro 85,37.**

La **particella n° 2493**, è anche distinta al Catasto Terreni, Comune di Perugia, Ente Urbano di superficie catastale di mq 123.

A confine con particella n° 2492/1, 2494, 2485, 2484/6, corsia autorimesse 2484/1, salvo altri.

#### **10) ..... DESCRIZIONE ANALITICA .....**

**I beni pignorati sono situati in Perugia, via Gigliarelli 189.**

La zona è residenziale ed è servita da diversi esercizi commerciali, collegata con la città di Perugia con servizio di autobus e minimetrò.

Gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte di un condominio di sei unità (appartamento ed autorimessa), di recente costruzione, costituito da due fabbricati. Gli immobili sono stati costruiti con struttura portante in cemento armato e le facciate sono per lo più intonacate e tinteggiate a calce su tonalità "Terra di Siena", ed in parte rivestite in pietra faccia vista.

L'accesso alla corte comune del complesso condominiale si ha direttamente dalla via pubblica tramite un cancello carrabile ed uno pedonale che immettono in un viale lastricato con pietra naturale delimitato da siepi (Foto n° 1 e 2). Gli spazi esterni condominiali sono per lo più destinati a giardino su cui insistono alberi di alto fusto, e a via di accesso e parcheggio condominiale.

Due appartamenti pignorati comprendono l'intero fabbricato realizzato sulla particella n. 2492 (Foto n° 3, 4 e 5); mentre nel fabbricato realizzato sulla particella n. 2484 vi sono gli altri due appartamenti e le quattro autorimesse (Foto n° 6, 7 e 8).

#### **LOTTO 1:**

**appartamento ed autorimessa siti in Perugia (PG), Via Gigliarelli 189, attualmente censiti al Catasto Fabbricati, Comune di Perugia, intestati a .., foglio n° 233:**

**appartamento: particelle graffate n° 2484/10, 2486 e 2490, categoria A/2, classe 6°, consistenza 6,5 vani, superficie totale mq 168, escluse aree scoperte mq 144, piano S1-T-1-2 (allegati n° 3 e 4);**

**autorimessa: particella n° 2484/4, categoria C/6, classe 3°, consistenza mq 34, superficie totale mq 38, piano S1 (allegati n° 5 e 6).**

A confine con particella n° 2484/11, 2484/9, 2485, 2487, 2489, 2491, corsia autorimesse 2484/1, salvo altri.

La **particella n° 2486**, è anche distinta al Catasto Terreni, Comune di Perugia, Ente Urbano di superficie catastale di mq 26 (allegati n° 7 e 8).

La **particella n° 2490**, è anche distinta al Catasto Terreni, Comune di Perugia, Ente Urbano di superficie catastale di mq 31 (allegati n° 9 e 8).

L'ingresso all'appartamento è possibile sia dal piano primo sottostrada, sia da un vialetto condominiale al piano terra. L'appartamento (Foto n° 9, 10, 11, 12 e 13) comprende una corte esclusiva, un fondo e l'ingresso al piano primo sottostrada; un soggiorno, uno spazio cottura, un disimpegno, un wc, una loggia con annessa una corte esclusiva, ed un'intercapedine al piano terra; due camere, un bagno, un disimpegno e due terrazze al primo piano; un sottotetto, una lavanderia, un ripostiglio ed una terrazza al secondo piano. Tutti i piani sono serviti da una scala centrale in corrispondenza della quale è inoltre presente un ascensore privato. L'immobile è dotato di pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria. Per quanto riguarda le finiture interne dell'appartamento, le pareti e i soffitti sono tinteggiati, i pavimenti sono per lo più in parquet e i rivestimenti di bagni e cucina sono in ceramica e pavimenti in gress porcellanato. Tutti i vani sono dotati di aperture per l'illuminazione e l'aerazione, con infissi in legno, provvisti di doppi vetri e persiane in legno. L'appartamento, per quanto è stato possibile vedere, è dotato dei seguenti impianti: Idrico: con condutture incassate sottotraccia eroganti acqua fredda e calda prodotta da pannelli solari posizionati sul tetto della abitazione; Elettrico: con conduttori incassati sottotraccia; Termico: di tipo autonomo con caldaia posizionata nel sottotetto in ambiente chiuso. L'appartamento si presenta in perfette condizioni di manutenzione e conservazione. Dall'attestato di prestazione energetica allegato al contratto di locazione ultranovennale il bene risulta di classe energetica G.

Il garage (Foto n° 14) presenta pareti e soffitto tinteggiati, e porta basculante.

## **LOTTO 2:**

**appartamento ed autorimessa siti in Perugia (PG), Via Gigliarelli 189**, attualmente censiti al **Catasto Fabbricati, Comune di Perugia**, intestati a .., **foglio n° 233**:

**appartamento: particelle graffate n° 2484/9, 2487 e 2489**, categoria A/2, classe 6°, consistenza 7 vani, superficie totale mq 165, escluse aree scoperte mq 142, piano S1-T-1-2 (allegati n° 10 e 11);

**autorimessa: particella n° 2484/3**, categoria C/6, classe 3°, consistenza mq 34, superficie totale mq 39, piano S1 (allegati n° 12 e 13).

A confine con particella n° 2484/10, 2484/8, 2488, 2486, 2490, corsia autorimesse 2484/1, salvo altri.

La **particella n° 2487**, è anche distinta al Catasto Terreni, Comune di Perugia, Ente Urbano di superficie catastale di mq 23 (allegati n° 14 e 8).

La **particella n° 2489**, è anche distinta al Catasto Terreni, Comune di Perugia, Ente Urbano di superficie catastale di mq 33 (allegati n° 15 e 8).

L'ingresso all'appartamento è possibile sia dal piano primo sottostrada, sia da un vialetto condominiale al piano terra. L'appartamento (Foto n° 15, 16, 17 e 18) comprende un fondo e l'ingresso al piano primo sottostrada; un soggiorno, uno spazio cottura, un disimpegno, un wc, una loggia con annessa una corte esclusiva, ed un'intercapedine al piano terra; due camere, un bagno, un disimpegno e due terrazze al primo piano; un sottotetto, una lavanderia, un ripostiglio ed una terrazza al secondo piano. Tutti i piani sono serviti da una scala centrale in corrispondenza della quale è inoltre presente un ascensore privato. L'immobile è dotato di pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria. Per quanto riguarda le finiture interne dell'appartamento, le pareti e i soffitti sono tinteggiati, i pavimenti sono per lo più in parquet e i rivestimenti di bagni e cucina sono in ceramica e pavimenti in gress porcellanato. Tutti i vani sono dotati di aperture per l'illuminazione e l'aerazione, con infissi in legno, provvisti di doppi vetri e persiane in legno. L'appartamento, per quanto è

stato possibile vedere, è dotato dei seguenti impianti: Idrico: con condutture incassate sottotraccia eroganti acqua fredda e calda prodotta da pannelli solari posizionati sul tetto della abitazione; Elettrico: con conduttori incassati sottotraccia; Termico: di tipo autonomo con caldaia posizionata nel sottotetto in ambiente chiuso. L'appartamento si presenta in perfette condizioni di manutenzione e conservazione. Dall'attestato di prestazione energetica allegato al contratto di locazione ultranovennale il bene risulta di classe energetica G.

Il garage (Foto n° 19) presenta pareti e soffitto tinteggiati, e porta basculante.

### **LOTTO 3:**

**appartamento ed autorimessa siti in Perugia (PG), Via Gigliarelli 189, attualmente censiti al Catasto Fabbricati, Comune di Perugia, intestati a .., foglio n° 233:**

**appartamento: particelle graffate n° 2492/1, e 2494, categoria A/2, classe 6°, consistenza 6,5 vani, superficie totale mq 141, escluse aree scoperte mq 121, piano T-1-2 (allegati n° 16 e 17);**

**autorimessa: particella n° 2484/6, categoria C/6, classe 3°, consistenza mq 29, superficie totale mq 35, piano S1 (allegati n° 18 e 19).**

La **particella n° 2494**, è anche distinta al Catasto Terreni, Comune di Perugia, Ente Urbano di superficie catastale di mq 224 (allegati n° 20 e 8).

A confine con particella n° 2492/2, 2493, 2485, 2484/7, corsia autorimesse 2484/1, salvo altri.

L'ingresso all'appartamento è possibile al piano terra da un vialetto condominiale. L'appartamento (Foto n° 20, 21, 22 e 23) comprende l'ingresso, un soggiorno, una cucina, un wc, ed un'ampia corte al piano terra; due camere, un bagno, un disimpegno ed una terrazza al primo piano; un sottotetto, una lavanderia, un disimpegno ed una terrazza al secondo piano, I tre livelli sono serviti da una scala centrale in corrispondenza della quale è inoltre presente un ascensore privato. L'immobile è dotato di pannelli solari per la produzione di acqua calda

sanitaria. Per quanto riguarda le finiture interne dell'appartamento, le pareti e i soffitti sono tinteggiati, i pavimenti sono per lo più in parquet e i rivestimenti di bagni e cucina sono in ceramica e pavimenti in gress porcellanato. Tutti i vani sono dotati di aperture per l'illuminazione e l'aerazione, con infissi in legno, provvisti di doppi vetri e persiane in legno. L'appartamento, per quanto è stato possibile vedere, è dotato dei seguenti impianti: Idrico: con condutture incassate sottotraccia eroganti acqua fredda e calda prodotta da pannelli solari posizionati sul tetto della abitazione; Elettrico: con conduttori incassati sottotraccia; Termico: di tipo autonomo con caldaia posizionata nel sottotetto in ambiente chiuso. L'appartamento si presenta in perfette condizioni di manutenzione e conservazione. Dall'attestato di prestazione energetica allegato al contratto di locazione ultranovennale il bene risulta di classe energetica G.

Il garage (Foto n° 24) presenta pareti e soffitto tinteggiati, e porta basculante. Esso presenta notevoli tracce di umidità (Foto n° 25), presenti anche nella zona condominiale e segnalate anche nel verbale di assemblea di novembre 2023 – vedi allegato n° 42.

#### **LOTTO 4:**

**appartamento ed autorimessa siti in Perugia (PG), Via Gigliarelli 189, attualmente censiti al Catasto Fabbricati, Comune di Perugia, intestati a .., foglio n° 233:**

**appartamento: particelle graffate n° 2492/2, e 2493, categoria A/2, classe 6°, consistenza 6,5 vani, superficie totale mq 149, escluse aree scoperte mq 126, piano T-1-2 (allegati n° 21 e 22);**

**autorimessa: particella n° 2484/7, categoria C/6, classe 3°, consistenza mq 29, superficie totale mq 35, piano S1 (allegati n° 23 e 24).**

La **particella n° 2493**, è anche distinta al Catasto Terreni, Comune di Perugia, Ente Urbano di superficie catastale di mq 123 (allegati n° 25 e 8).

A confine con particella n° 2492/1, 2494, 2485, 2484/6, corsia autorimesse 2484/1, salvo

altri.

L'ingresso all'appartamento è possibile al piano terra da un vialetto condominiale. L'appartamento (Foto n° 26, 27, 28 e 29) comprende l'ingresso - soggiorno, una cucina, un ripostiglio, un wc, un portico, ed un'ampia corte al piano terra; due camere, un bagno, un disimpegno ed una terrazza al primo piano; un sottotetto, una lavanderia, un disimpegno ed una terrazza al secondo piano, I tre livelli sono serviti da una scala centrale in corrispondenza della quale è inoltre presente un ascensore privato. L'immobile è dotato di pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria. Per quanto riguarda le finiture interne dell'appartamento, le pareti e i soffitti sono tinteggiati, i pavimenti sono per lo più in parquet e i rivestimenti di bagni e cucina sono in ceramica e pavimenti in gress porcellanato. Tutti i vani sono dotati di aperture per l'illuminazione e l'aerazione, con infissi in legno, provvisti di doppi vetri e persiane in legno. L'appartamento, per quanto è stato possibile vedere, è dotato dei seguenti impianti: Idrico: con condutture incassate sottotraccia eroganti acqua fredda e calda prodotta da pannelli solari posizionati sul tetto della abitazione; Elettrico: con conduttori incassati sottotraccia; Termico: di tipo autonomo con caldaia posizionata nel sottotetto in ambiente chiuso. L'appartamento si presenta in perfette condizioni di manutenzione e conservazione. Dall'attestato di prestazione energetica allegato al contratto di locazione ultranovennale il bene risulta di classe energetica G.

Il garage (Foto n° 30) presenta pareti e soffitto tinteggiati, e porta basculante.

Per quanto riguarda gli usi civici lo scrivente ha svolto un controllo nel sito della Regione Umbria al link: <https://www.regione.umbria.it/cartografia-dei-domini-collettivi-dell-umbria>, dove non vi è il Comune di Perugia nell'elenco delle Comunanze Agrarie, ed inoltre allega la risposta ad una precedente consulenza tecnica del Comune di Perugia – Prot. n. 2019/0167808 del 19.07.2019 (allegato n° 66) che riporta: “... *la scrivente amministrazione comunale non dispone di un inventario dei beni soggetti ad uso civico, censo o livello.*”

## **11) ..... VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE .....**

Nel seguente paragrafo si andrà a ricercare il valore venale da attribuire alla data odierna agli immobili oggetto di esecuzione. E come autorizzato dal G.E. a *“verificare se il canone ivi pattuito possa considerarsi “vile” ai sensi dell’art. 2923 comma 3 c.c.”*.

**Per la determinazione del probabile valore di mercato, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare quale procedimento estimativo adottato è quello sintetico comparativo che, grazie al ricorso dei dati storici di compravendita, consente di formulare un giudizio di stima sulla base di riferimenti obiettivi.**

**Ai valori così ottenuti verranno sottratte le spese condominiali scadute non ancora pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché verrà sottratto il deprezzamento causato dal vincolo costituito dai due contratti di locazione ultranovennali.**

### **VALORE DI MERCATO DEI BENI PIGNORATI**

Per la determinazione del probabile valore di mercato, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare quale procedimento estimativo quello sintetico comparativo che, grazie al ricorso dei dati storici di compravendita, consente di formulare un giudizio di stima sulla base di riferimenti obiettivi.

Nel caso in oggetto il CTU è venuto a conoscenza (dalla lettura della visura catastale effettuata per indicare i confinanti) che un appartamento ed un’autorimessa del complesso immobiliare in oggetto è stato trasferito a seguito di un’ esecuzione immobiliare. Pertanto il sottoscritto ha acquisito copia della trascrizione n. 16083/21760 del 05/08/2021 relativa al trasferimento di cui sopra, e sempre presso l’Agenzia del Territorio ha visionato il decreto di trasferimento nella procedura n. 725/2012 riunita con la n. 371/2015.

Dagli accertamenti sopra indicati risulta che la vendita si è conclusa il giorno 22/01/2021 al

prezzo di Euro 284.100,00, per il lotto unico comprendente i beni censiti al Catasto Fabbricati Comune di Perugia **foglio n° 233, particelle graffate n° 2484/11 e 2491 - appartamento di superficie catastale complessiva di mq 177, e particella n° 2484/5 - autorimessa di superficie catastale complessiva di mq 50.**

Considerando il valore della superficie catastale dell'autorimessa pari al 50% del valore della superficie catastale dell'appartamento, si ottiene un valore di Euro 1.406,44 per mq di superficie commerciale dell'appartamento: Euro 284.100,00 diviso mq 202 (177 + 50/2), che viene arrotondato ad Euro 1.400,00, ed Euro 700 per l'autorimessa.

Questi valori, in considerazione della particolarità dei beni in oggetto (appartamenti in condominio residenziale, di recente realizzazione, con ampia area comune tutta recintata) sono congrui con quelli riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (allegato n° 67 – vedi ville e villini). Negli allegati n° 67 sono riportati i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per l'ultimo semestre presente in banca dati (2° 2023), per il semestre relativo al decreto di trasferimento di proprietà confinante semestre rilevato (1° 2021), e per il semestre relativo alla stipula dei contratti di locazione ultranovennali (1° 2022).

Come si evince dai dati della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate i valori sono rimasti più o meno uguali sia per gli appartamenti che per le ville e villini nel corso di questi semestri. Pertanto il CTU ritiene opportuno adottare per la stima i valori come sopra determinati: Euro 1.400,00 a mq di superficie catastale per gli appartamenti, ed Euro 700 a mq di superficie catastale per le autorimesse; in considerazione dello stato di manutenzione, della mancanza di garanzie per vizi occulti, nonché della necessità **regolarizzare la situazione** catastale condominiale.

**Come Superficie catastale si indica la superficie delle unità immobiliari calcolata attraverso i criteri indicati nel DPR 138/98 e come riportano le visure catastali (vedi**

allegati).

Per quanto riguarda i parametri tecnici definiti, questi fanno riferimento alla documentazione catastale, ed in tutti i casi **la valutazione dei beni va considerata a corpo e non a misura.**

Nel dettaglio si ottengono i seguenti valori di stima:

**LOTTO n° 1: appartamento (particelle graffate n° 2484/10, 2486 e 2490), ed autorimessa (particella n° 2484/4):**

appartamento mq 168 \* Euro 1.400,00 = Euro 235.200,00;

autorimessa mq 38 \* Euro 700,00 = Euro 26.600,00;

TOTALE Euro 261.800,00; meno Spese condominiali scadute non ancora pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: Euro 544,67, = Euro 261.255,33, che si arrotondano ad Euro 261.000,00, diconsi Euro duecentosessantunomila.

**LOTTO n° 2: appartamento (particelle graffate n° 2484/9, 2487 e 2489), ed autorimessa (particella n° 2484/3):**

appartamento mq 165 \* Euro 1.400,00 = Euro 231.000,00;

autorimessa mq 39 \* Euro 700,00 = Euro 27.300,00;

TOTALE Euro 258.300,00; meno Spese condominiali scadute non ancora pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: Euro 1.118,44 = Euro 257.181,560, che si arrotondano ad Euro 257.000,00, diconsi Euro duecentocinquantasettemila.

**LOTTO n° 3: appartamento (particelle graffate n° 2492/1, e 2494), ed autorimessa (particella n° 2484/6):**

appartamento mq 141 \* Euro 1.400,00 = Euro 197.400,00;

autorimessa mq 35 \* Euro 700,00 = Euro 24.500,00;

TOTALE Euro 221.900,00; meno Spese condominiali scadute non ancora pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: Euro 889,39 = Euro 221.010,61, che si arrotondano

ad Euro 221.000,00, diconsi Euro duecentoventunomila.

**LOTTO n° 4: appartamento (particelle graffate n° 2492/2, e 2493), ed autorimessa (particella n° 2484/7):**

appartamento mq 149 \* Euro 1.400,00 = Euro 208.600,00;

autorimessa mq 35 \* Euro 700,00 = Euro 24.500,00;

TOTALE Euro 233.100,00; meno Spese condominiali scadute non ancora pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: Euro 562,83 = Euro 232.537,17, che si arrotondano ad Euro 233.000,00, diconsi Euro duecentotrentatremila.

**Ai valori sopraindicati verrà sottratto il deprezzamento causato dal vincolo costituito dai due contratti di locazione ultranovennali.**

#### **VERIFICA CANONE VILE**

**Per determinare l'importo del giusto canone di mercato, in considerazione della particolarità del bene, ed in via prudenziale, il CTU ha ritenuto opportuno fare riferimento agli importi delle locazioni a canone concordato per il Comune di Perugia reperibili al link:**

<https://www.comune.perugia.it/pagine/contratti-a-canone-concordato>.

Alla data di stipula dei contratti di locazione ultranovennali –31/05/2022 – i valori di locazione vanno ricercati nell'accordo del 2018 (allegato n° 68).

Per quanto riguarda le superfici convenzionali si è fatto riferimento a quelle catastali ridotte del 10% per gli appartamenti e del 50% per le autorimesse; per quanto riguarda la classe energetica si è fatto riferimento alla classe G come da attestazioni allegate ai contratti di locazione del 2022.

Nel caso in oggetto i beni ricadono in posizione semicentro sub fascia 3 che prevede un importo a **mq/anno di Euro 67,00.**

Dai calcoli effettuati dal CTU, e riportati negli allegati n° 69, si ottengo i seguenti canoni concordati per i beni in oggetto:

appartamento (particelle graffate n° 2484/10, 2486 e 2490), ed autorimessa (particella n° 2484/4): canone di locazione concordato Euro 11.175,33;

appartamento (particelle graffate n° 2484/9, 2487 e 2489), ed autorimessa (particella n° 2484/3): canone di locazione concordato Euro 11.030,88;

appartamento (particelle graffate n° 2492/1, e 2494), ed autorimessa (particella n° 2484/6): canone di locazione concordato Euro 9.481,30;

appartamento (particelle graffate n° 2492/2, e 2493), ed autorimessa (particella n° 2484/7): canone di locazione concordato Euro 9.954,06.

Dai calcoli sopra riportati risulta che:

il contratto di locazione con .., registrato a Napoli DPI il 30 maggio 2022 al numero 22551/1T, e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 31/05/2022 al numero 11537 (allegato n° 33), beni censiti al Catasto Fabbricati, Comune di Perugia, foglio n° 233, particelle: n° 2484/9 graffata con la 2489 e 2487; n° 2484/10 graffata con la 2486 e 2490; n° 2484/3; n° 2484/4;

avrebbe dovuto prevedere un canone di locazione concordato pari ad Euro 22.206,21 contro Euro 7.200,00 contrattualizzati.

il contratto di locazione con .., con contratto registrato a Napoli DPI il 30 maggio 2022 al numero 22547/1T, e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 31/05/2022 al numero 11535 (allegato n° 34), beni censiti al Catasto Fabbricati, Comune di Perugia, foglio n° 233, particelle: n° 2492/2 graffata con la 2493; n° 2492/1 graffata con la 2494; n° 2484/6; n° 2484/7; avrebbe dovuto prevedere un canone di locazione concordato pari ad Euro 19.435,36 contro Euro 7.200,00 contrattualizzati.

Sulla base di quanto esposto il CTU ritiene *che entrambi i canoni pattuiti possano considerarsi "vile" ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.; infatti risulta che i prezzi convenuti nei contratti di locazione registrati (vedi allegati n° 33 e 34) sono inferiori di più di un terzo al giusto prezzo, come sopra calcolato.*

Il CTU fa notare che i canoni di locazione dei contratti sub affitto di cui agli allegati n° 36 e 37, sono superiori ai canoni concordati calcolati: Euro 15.600,00 rispetto Euro 9.446,7, ed Euro 14.400,00 rispetto Euro 9.929,13.

#### **DEPREZZAMENTO VALORE DI MERCATO OTTENUTO CON STIMA SINTETICO COMPARATIVA PER PRESENZA CANONI DI LOCAZIONE ULTRANOVVENALI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO**

Il rispetto dei due contratti di locazione ultranovennali (vedi allegati n° 33 e 34) comporta per il futuro acquirente la mancanza di incasso del canone fino al 31.05.2028, e l'incasso di un canone ridotto rispetto a quello precedentemente calcolato a canone concordato fino al 31/05/2034. Il calcolo di questi mancati incassi, scontati al 4% ad oggi, costituisce i deprezzamenti dovuti a tali vincoli. Questi valori sono stati a parte calcolati, e per ragioni di brevità non si riportano nella presente relazione, e sono i seguenti:

**LOTTO 1: deprezzamento Euro 80.568,04, che si arrotondano ad Euro 81.000,00;**

**LOTTO 2: deprezzamento Euro 79.349,56, che si arrotondano ad Euro 79.000,00;**

**LOTTO 3: deprezzamento Euro 66.278,34, che si arrotondano ad Euro 66.000,00;**

**LOTTO 4: deprezzamento Euro 70.266,25, che si arrotondano ad Euro 70.000,00.**

Sulla base di quanto sopra i valori da riportare nel bando di vendita sono i seguenti:

**LOTTO n° 1: appartamento (particelle graffate n° 2484/10, 2486 e 2490), ed**

autorimessa (particella n° 2484/4):

Euro 261.000,00 – 81.000,00 = Euro 180.000,00, diconsi Euro centottantamila.

LOTTO n° 2: appartamento (particelle graffate n° 2484/9, 2487 e 2489), ed autorimessa (particella n° 2484/3):

Euro 257.000,00 – 79.000,00 = Euro 178.000,00, diconsi Euro centosettantottomila.

LOTTO n° 3: appartamento (particelle graffate n° 2492/1, e 2494), ed autorimessa (particella n° 2484/6):

Euro 221.000,00 – 66.000,00 = Euro 155.000,00, diconsi Euro centocinquantacinquemila.

LOTTO n° 4: appartamento (particelle graffate n° 2492/2, e 2493), ed autorimessa (particella n° 2484/7):

Euro 233.000,00 – 70.000,00 = Euro 163.000,00, diconsi Euro centosessantatremila.

A parere dello scrivente, anche ai valori di stima soprariportati, rimangono comunque delle difficoltà di vendita di questi beni a causa delle condizioni imposte dai due contratti di locazione ultranovennali.

## 12) VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA

**In questa esecuzione non vi è pignoramento di quota indivisa.**

## 13) ELENCO ALLEGATI

Alla presente relazione vengono allegati n° 30 foto, in quindici pagine, la bozza dell'ordinanza di vendita, ed i seguenti allegati:

n° 1: copia lettera per inizio operazioni peritali e comunicazione di accesso;

n° 2: copia Ricevute raccomandata e pec inviate per inizio operazioni peritali e copia Avvisi di ricevimento ricevuti;

n° 3: copia visura storica catastale particelle graffate n° 2484/10, 2486 e 2490;

- n° 4: copia planimetria catastale particelle graffate n° 2484/10, 2486 e 2490;
- n° 5: copia visura storica catastale particella n° 2484/4;
- n° 6: copia planimetria catastale particella n° 2484/4;
- n° 7: copia visura catastale particella n° 2486;
- n° 8: copia estratto di mappa catastale - foglio n° 233;
- n° 9: copia visura catastale particella n° 2490;
- n° 10: copia visura storica catastale particelle graffate n° 2484/9, 2487 e 2489;
- n° 11: copia planimetria catastale particelle graffate n° 2484/9, 2487 e 2489;
- n° 12: copia visura storica catastale particella n° 2484/3;
- n° 13: copia planimetria catastale particella n° 2484/3;
- n° 14: copia visura catastale particella n° 2487;
- n° 15: copia visura catastale particella n° 2489;
- n° 16: copia visura storica catastale particelle graffate n° 2492/1, e 2494;
- n° 17: copia planimetria catastale particelle graffate n° 2492/1, e 2494;
- n° 18: copia visura storica catastale particella n° 2484/6;
- n° 19: copia planimetria catastale particella n° 2484/6;
- n° 20: copia visura catastale particella n° 2494;
- n° 21: copia visura storica catastale particelle graffate n° 2492/2, e 2493;
- n° 22: copia planimetria catastale particelle graffate n° 2492/2, e 2493;
- n° 23: copia visura storica catastale particella n° 2484/7;
- n° 24: copia planimetria catastale particella n° 2484/7;
- n° 25: copia visura catastale particella n° 2493;
- n° 26: copia visura storica catastale particella n° 2484 – Catasto Terreni;
- n° 27: copia visura storica catastale particella n° 2492 – Catasto Terreni;
- n° 28: copia visura storica catastale particella n° 2485 – Catasto Terreni;
- n° 29: copia elaborato con accertamento proprietà immobiliare;
- n° 30: copia atto di compravendita a rogito Notaio Dr. Giuseppe BRUNELLI, Notaio in Perugia, del 08/11/2006 repertorio n. 108126;
- n° 31: copia visura storica catastale particella n° 732/1;
- n° 32: copia visura storica catastale particella n° 732/2;
- n° 33: copia contratto locazione trascritto in data 31/05/2022 al numero 11537;
- n° 34: copia contratto locazione trascritto in data 31/05/2022 al numero 11535;
- n° 35: copia attestazione Agenzia dell'Entrate;
- n° 36: copia CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 472 SERIE 3T;
- n° 37: copia CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 13819 SERIE 3T;
- n° 38: copia CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 471 SERIE 3T;
- n° 39: copia visura presso Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare – ...;
- n° 40: copia mail dell'Amministratore di Condominio;
- n° 41: copia regolamento di Condominio;
- n° 42: copia verbali di assemblea del 16/05/2023 e del 10/11/2023;
- n° 43: copia elenco voci di spesa preventivo;
- n° 44: copia riparto quote preventivo;
- n° 45: copia estratti conto partecipanti;
- n° 46: copia stralcio millesimi;
- n° 47: copia estratti conto;
- n° 48: copia lettera inviata alla Società Esecutata per autorizzazioni sub locazioni;
- n° 49: copia distinta raccomandata e ricevuta ritorno;
- n° 50: copia ricerca-spedizione-200824110082 resa al mittente;
- n° 51: copia PRAT. 2007\_0106;
- n° 52: copia PRAT. 2007\_0106 grafico 1;
- n° 53: copia PRAT. 2007\_0106 grafico 2;

- n° 54: copia PRAT. 2007\_0106 grafico 3;
- n° 55: copia PRAT. 2007\_0106 grafico 4;
- n° 56: copia PRAT. 2007\_0109;
- n° 57: copia PRAT. 2007\_0109 grafico 1;
- n° 58: copia PRAT. 2007\_0109 grafico 2;
- n° 59: copia PRAT. 2007\_0109 grafico 3;
- n° 60: copia PRAT. 2007\_0109 grafico 4;
- n° 61: copia PRAT. 2009-3285;
- n° 62: copia PRAT. 2009-3285 grafico 1;
- n° 63: copia PRAT. 2009-3285 grafico 2;
- n° 64: copia PRAT. 2009-3285 grafico 3;
- n° 65: copia Agibilità n. 371 del 29/07/2010;
- n° 66: copia lettera Comune di Perugia – Prot. n. 2019/0167808 del 19.07.2019;
- n° 67: copia Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari n.3;
- n° 68: copia accordo 2018 locazioni a canone concordato – Comune di Perugia;
- n° 69: copia delle determinazioni degli importi di locazione a canone concordato;
- n° 70: copia della pec di invio perizia al Creditore procedente, ed intervenuti;
- n° 71: copia raccomandate A/R alla Società Esecutata.

**14) INVIO PERIZIA .....**

La presente perizia è stata inviata per pec al Creditore procedente, ed intervenuti, presso i rispettivi Studi Legali (allegato n° 70), ed alla Società Esecutata per raccomandata A/R (allegato n° 71).

Tanto si doveva riferire in evasione al mandato ricevuto dalla S.V..

Letto, confermato e sottoscritto.

Perugia, 08 aprile 2024

Il C.T.U.

(Dr. Paolo Baioletti)

