

sublocazione (docc. 36, 37 e 38) Chiedendo che i quattro Lotti vengano venduti liberi da cose e persone e senza decurtazioni rispetto alla stima “piena” del CTU.

Visto quanto disposto dalla S.V. e cioè la **non opponibilità dei contratti di locazione**, visto le **osservazioni alla CTU del creditore procedente**, il sottoscritto con la presente relazione va a modificare la relazione di stima come segue:

indicando espressamente come non opponibili alla procedura e all’aggiudicatario i due contratti di locazione (docc. 33 e 34);

indicando espressamente come non opponibili alla procedura e all’aggiudicatario anche i tre contratti di sublocazione (docc. 36, 37 e 38).

indicando esclusivamente i prezzi di stima “pieni” dei singoli quattro Lotti ai quali dovranno essere posti in vendita.

Si riporta qui di seguito la relazione di stima completa con le modifiche sopra indicate; si fa presente che gli allegati menzionati riportano la stessa numerazione di quelli inviati con la relazione di stima del 10 aprile 2024.

RELAZIONE DI STIMA

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, comunicati 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;

- 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.);

-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 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 Sig. **[REDACTED]**. Lo stesso **[REDACTED]** mi comunicava di essere il legale rappresentante delle Società **[REDACTED]** **[REDACTED]** e **[REDACTED]**, 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 ~~ADA SRL in liquidazione~~ copia dell'avviso di sopralluogo si era attivato per consentire l'accesso nei luoghi oggetto di perizia.

Al Sig. ~~Giulio Alberto~~ 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 **rinviava all'Udienza 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 Dott.ssa Maria LANDOLFO, 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 **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro **[REDACTED]**, partita IVA e codice fiscale **[REDACTED]**, 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 [REDACTED]**, partita IVA e codice fiscale **[REDACTED]**, su un **appartamento ed un'autorimessa siti in Perugia (PG), Via Gigliarelli 189**, attualmente censiti al **Catasto Fabbricati, Comune di Perugia**, intestati a **[REDACTED]**, codice fiscale **[REDACTED]**, sede in **[REDACTED]**, 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).

**B1) diritti di 1/1 di piena proprietà spettanti a IMMOBILIARE AIDA S.p.A. (partita IVA e codice fiscale 05516711214), su un appartamento ed un'autorimessa siti in Perugia (PG), Via Gigliarelli 189, attualmente censiti al Catasto Fabbricati, Comune di Perugia, intestati a IMMOBILIARE AIDA S.p.A. (partita IVA e codice fiscale 05516711214, sede in Napoli (NA), 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 IMMOBILIARE AIDA S.p.A. (partita IVA e codice fiscale 05516711214), su un appartamento ed un'autorimessa siti in Perugia (PG), Via Gigliarelli 189, attualmente censiti al Catasto Fabbricati, Comune di Perugia, intestati a IMMOBILIARE AIDA S.p.A. (partita IVA e codice fiscale 05516711214, sede in Napoli (NA), 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.

**DI) diritti di 1/1 di piena proprietà spettanti a [REDACTED] [REDACTED], partita IVA e codice fiscale [REDACTED], su un appartamento ed un'autorimessa siti in Perugia (PG), Via Gigliarelli 189, attualmente censiti al Catasto Fabbricati, Comune di Perugia, intestati a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], sede in Napoli ([REDACTED]), 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 [REDACTED], con sede in [REDACTED] ([REDACTED]), codice fiscale [REDACTED], per aver acquistato l'area ed il fabbricato preesistente sovrastante con atto di compravendita a rogito Notaio Dr. Giuseppe BRUNELLI, 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 [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], e da [REDACTED] ba, nata a [REDACTED] il 0-[REDACTED]-[REDACTED]; 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 della Dott.ssa Maria LANDOLFO, 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 [REDACTED] e [REDACTED] 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 08/01/2006 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 DOCFI per soppressione di queste due particelle.

#### 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 UNIFIREC ITALIA S.R.L. (CF 03573900549) e VENTURA Alessandro e Lenzi Sara,  
- 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 03573900549 A 002  
UNIFIREC ITALIA 12G4780 B 003 UNICRA80C33I603W B - (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 Lenzi Sara e Ventura Alessandro hanno  
confermato di occupare questi beni in virtù del contratto di locazione sopra indicato  
(allegato n° 36).

2) tra UNIFIREC ITALIA S.R.L. (CF 03573900549) e REBY SERVIZI SRL -  
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: 03573900549  
RELATIVO A: L1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO SOGGETTI  
DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO: 001 03573900549  
A 002 03913510545 B - (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 Signora **FRIOIA Irma** moglie del titolare della **RUBY SERVIZI SR**, ha confermato di occupare con i propri figli questi beni in virtù del contratto di locazione sopra indicato (allegato n° 37).

- 3) tra **SM IMMOBILIARE S.R.L.** (CF **02950980546**) e **BOTTAUSCI Carlo** - 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: **02950980546** RELATIVO A: L1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO: **001 02950980546** A **002 BTTCRL86R17G4780** B - (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 **Bottausci 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 **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.

**TUTTI I CONTRATTI DI LOCAZIONE E SUBLOCAZIONE, sopra indicati, e riportati negli allegati n. 33, 34, 36, 37, e 38 sono non opponibili alla procedura e all'aggiudicatario visto quanto disposto dal G.E. nell'udienza del 25 giugno 2024, e visto le osservazioni alla CTU del Creditore Procedente.**

#### **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 BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro [REDACTED];
- iscrizione n° 4450 del 01.07.2008 – Ipoteca volontaria a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro [REDACTED], 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 AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE** contro **IMMOBILIARE ADA S.p.A.**, 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.

#### **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):**

**IMMOBILIARE SR** 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):

**IDA IMMOBILIARE SR**, 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):

**IDA IMMOBILIARE SR**, 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)

**IDA IMMOBILIARE SR**, 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

**Bartolucci Aida**, nata a **Perugia** il **16/09/1929**, e di **Giannoni Rosalba**, nata a **Perugia** il **05/04/1931**. A **Giannoni Rosalba** in parte erano pervenuti da **Giannoni Giancarlo**, nato a



Perugia il 09/05/1954 per cessione di diritti reali a titolo oneroso in virtù di scrittura privata autenticata dal Notaio Dott. BIAVATI Paolo del 13/05/1999, repertorio n. 279774, trascritta presso la Conservatoria di Perugia in data 14/05/1999 ai numeri 10274/6404; in parte a Bartolucci Aida, nata a Perugia il 16/09/1939, a Giannoni Rosalba, nata a Perugia il 05/04/1951, e a Giannoni Giancarlo, nato a Perugia il 09/05/1954, erano pervenuti per successione legale in morte di Giannoni Elio, nato a Perugia il 18/03/1921 ed ivi deceduto il 31/10/1975, 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 Bartolucci Aida, nata a Perugia il 16/09/1939, per atto di compravendita Notaio Dott. Mario DONATI GUERRIERI 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. Mario DONATI GUERRIERI 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. Giuseppe BRUNELLI, 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, Bartolucci Aida, nata a Perugia il 16/09/1939, e Giannoni Rosalba, nata a Perugia il 05/04/1951, vendevano a IMMOBILIARE AIDA S.p.A., con sede in Napoli (NA), codice fiscale 0316711214, 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 Dott.ssa Maria LANDOLFO, 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 I, 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 **Barolucci Aida** e **Giannoni Rosalba** 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 **PIRELLA IMMOBILIARE AIDA S.p.A.**, **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 **IMMOBILIARE AIDA S.r.l.** in liquidazione, partita IVA e codice fiscale **05516711214**, 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 **IMMOBILIARE AIDA S.r.l.** in liquidazione, partita IVA e codice fiscale **05516711214**, 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 INMOBILIARE AIDA Srl in liquidazione**, partita IVA e codice fiscale 05516711214, 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** **IMMOBILIARE AIDA S.p.A. in liquidazione**, partita IVA e codice fiscale **05516711214**, 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 **IMMOBILIARE AIDA S.p.A.**, codice fiscale **051671213**, sede in **Ugento (NA)**, 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 autorimessa 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 IMMOBILIARE AIDA S.R.L., codice fiscale 05516711214, sede in Napoli (NA), 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 **IMMOBILIARE AIDA Srl**, codice fiscale **05316710214**, sede in **Napoli (NA)**, 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 **IMMOBILIARE ADASSI**, codice fiscale **0510711214**, sede in **Napoli (NA)**, 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.*”

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

Nel seguente paragrafo si andrà a ricercare il valore venale da attribuire alla data odierna agli immobili oggetto di esecuzione.



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.**

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.**



## 12) VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA

In questa esecuzione non vi è pignoramento di quota indivisa.

## 13) ELENCO ALLEGATI

Al presente supplemento 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 – Immobiliare Aida;  
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° 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 della pec di invio perizia al Creditore procedente, ed intervenuti;  
n° 69: copia raccomandate A/R alla Società Esecutata.

#### 14) INVIO PERIZIA .....

Il presente supplemento di perizia è stato inviato per pec al Creditore procedente, ed intervenuti, presso i rispettivi Studi Legali (allegato n° 68), ed alla Società Esecutata per raccomandata A/R (allegato n° 69).

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

Letto, confermato e sottoscritto.

Perugia, 30 agosto 2024

Il C.T.U.

(Dr. Paolo Baioletti)



