



Studio Tecnico Dr. Giovanni Alberti

Agronomo - Geometra

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

All'Ill.mo Giudice dell'esecuzione **Dr.ssa Rosa Lavanga**

Esecuzione immobiliare n. 56/2019 R.G. Es.

promossa da

[Redacted name]

Difesa dall'avv. [Redacted name]

contro

[Redacted names]

[Redacted name]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con propria ordinanza il Giudice dell'esecuzione, Dr.ssa Giulia Maria Lignani, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio, nel procedimento sopra emarginato, il sottoscritto Dr. Giovanni Alberti, agronomo e geometra libero professionista, con studio in Perugia via M. Angeloni n. 80/B, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al numero 584 ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale della stessa città.

Al tecnico veniva posto il seguente quesito contenuto nell'ordinanza di nomina:

“FORMULA

di seguito il quesito a cui l'esperto dovrà rispondere:

1) *Provveda l'esperto prima di ogni altra attività, a controllare la completezza dei documenti di cui l'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2, segnalando **immediatamente** (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o idonei;*

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 di posta, e-mail o pec, **l'inizio delle operazioni peritali** da intraprendersi entro 10 giorni dall'avvenuta accettazione dell'incarico;*

3) *Provveda quindi*

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

- *ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei*

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

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

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

su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

- *ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso – oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione-, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico - edilizie, difformità catastali);*
- *a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:*
 - a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
 - b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
 - c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
 - d. eventuali cause in corso;*

- *ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;*
- *alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e **gli eventuali costi** della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto*

del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380,

*specificando **il costo** per il conseguimento del titolo in*

sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli

Uffici Comunali competenti; Tutti i costi ipotizzabili per la

regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno

quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

- ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità

di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso

affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti

(preferibilmente il minor numero possibile, in modo da

contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini

e le eventuali attività necessarie per il frazionamento, nel

caso chiedendo autorizzazione al G.E., di procedere ad

effettuarlo ed allegando alla relazione estimativa i tipi

debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel

lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi

intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL

(appartamento, capannone, ecc.) con riferimento alla

lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo

"identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub

2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna

utile, la composizione interna; ad indicare in formato

tabellare, per ciascun locale, la superficie netta , il

coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della

superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta di 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 ed eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico -catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

- ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; 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 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 di terzo occupante;*

- a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della 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, della intenzione di procedere all'accesso forzoso;

- riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere

sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);

- ***in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; il mancato deposito nei termini originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e – in caso di particolare gravità – ai fini della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti estimatori.***

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nel termine di 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 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 proceduto a tali invii;

Nella suddetta ordinanza il Giudice disponeva inoltre che il C.T.U. depositasse il proprio elaborato peritale almeno 30 (trenta) giorni prima dell'udienza di rinvio.

Ricevuto l'incarico il tecnico procedeva all'analisi della documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio telematico verificandone la completezza.

L'esperto procedeva, come da incarico conferitogli, a comunicare la data ed il luogo dell'Inizio delle Operazioni Peritali, a tutti gli interessati al procedimento ed in particolare: all'esecutato, a mezzo di lettera raccomandata del 26 giugno 2019, all'Istituto di Vendite Giudiziarie del Distretto della Corte di Appello di Perugia, quale custode nominato dei beni immobili ed al legale del creditore procedente, questi ultimi a mezzo P.E.C. in pari data (allegato n. 1).

In detta lettera il C.T.U. fissava, l'Inizio delle Operazioni Peritali, per il giorno 17 luglio 2019, ore 9.30 presso gli immobili pignorati. Inizio delle Operazioni Peritali successivamente procrastinato, su richiesta dell'esecutato, al giorno 23 luglio 2019, alle ore 15.30, con comunicazione a mezzo P.E.C. (allegato n. 2).

Le operazioni peritali avevano luogo alla presenza dell'esperto, del Sig. [REDACTED] per l'Istituto di vendite Giudiziarie della Corte di Appello di Perugia e del Sig. [REDACTED]

[REDACTED] In tale occasione si procedeva ad esperire tutti gli

accertamenti tecnici e fotografici propedeutici alla valutazione.

Lo scrivente si recava inoltre presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Gualdo Tadino, al fine di richiedere e ritirare la necessaria documentazione urbanistica precedentemente richiesta a mezzo PEC.

Alla luce delle indagini svolte, delle informazioni assunte, della documentazione contenuta in atti e di quanto visto ed accertato, il sottoscritto esperto è in grado di espletare l'incarico ricevuto dal Signor Giudice dell'Esecuzione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

ED EVENTUALI VARIAZIONI INTERVENUTE

Dalla nota di trascrizione del pignoramento immobiliare, presentata dell'Avv. [REDACTED] in atti, i beni immobili oggetto della presente sono come di seguito individuati:

Comune di Gualdo Tadino, Catasto Fabbricati, foglio di mappa n. 11, particella 1001.

Si riporta di seguito l'attuale individuazione catastale dei beni, alla data del pignoramento immobiliare:

COMUNE DI

GUALDO TADINO

CATASTO FABBRICATI

INTESTATO:

- Comune di Gualdo Tadino – proprietà per l'area;

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] –

proprietà superficaria.

Fg	Part.	Sub	Categoria	Classe	Cons.	Rendita
11	1001		D/1	-	-	€ 8.965,69

Per ulteriore dettaglio in merito alla sopra riportata individuazione, si vedano visura catastale per soggetto al catasto urbano ed al catasto terreni (allegato n. 3), planimetria catastale vax scala 1:2000 (allegato n. 4), planimetria catastale urbana scala 1:200 (allegato n. 5) e ortofoto a colori con sovrapposizione del reticolo catastale (allegato n. 6).

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI PIGNORATI

Gli immobili pignorati consistono in un capannone industriale con relativa corte pertinenziale, il tutto ubicato in Comune di Gualdo Tadino, fraz. Palazzo Mancinelli-Vaccara, zona industriale A, snc.

TITOLO DI PROPRIETA' PER L'IMMOBILE PIGNORATO

Dalla documentazione in atti si evince che alla data del pignoramento i beni immobili erano di proprietà superficiera dell'esecutato in forza di atto di compravendita a rogito notaio Sergiacomi Enzo del 16.11.1995, rep. 111553, trascritto a Perugia il 2.12.1995 al reg. part. n. 16431.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Alla data dell'accesso eseguito l'immobile era in parte nel possesso dell'esecutato. Una porzione dello stesso è oggetto di

locazione di immobile ad uso transitorio con la ditta [REDACTED]

[REDACTED] con contratto

registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, Ufficio di

Gualdo Tadino, in data 17.06.2019 al n. 607 (allegato n. 7). Detto

contratto prevede una durata non rinnovabile per tacito rinnovo,

fino al 31.12.2019 per un canone mensile, per l'intera durata, pari

ad € 2.250,00. Detto contratto, in quanto registrato in data

successiva alla trascrizione del pignoramento non è comunque

opponibile a terzi.

FORMALITA', VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A

CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI DA

CANCELLARE E NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dalla documentazione in possesso al C.T.U. ed in base alle

indagini esperite non risultano formalità, vincoli o oneri che

rimarranno a carico dell'acquirente con la sola eccezione di

quanto previsto nella convenzione urbanistica di cui si parlerà

successivamente.

Per quanto concerne i vincoli ed oneri non opponibili

all'acquirente, dalla documentazione contenuta nel fascicolo

d'Ufficio, l'immobile oggetto di stima risulta gravato dalle

seguenti formalità:

iscrizioni al 16.04.2019

n. part. 6133 del 22.10.2010 – ipoteca volontaria a garanzia per

concessione di credito, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] e contro [REDACTED] come debitore ipotecario e

[REDACTED] come debitore non
datore, gravante sull'immobile oggetto della presente relazione;

n. part. 3587 del 12.12.2014 – ipoteca volontaria a garanzia per
concessione di finanziamento, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] e contro [REDACTED], gravante sull'immobile
oggetto della presente relazione;

n. part. 3972 del 13.10.2017 – ipoteca volontaria a garanzia per
concessione di finanziamento, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] e contro [REDACTED] gravante sull'immobile
oggetto della presente relazione;

trascrizioni al 16.04.2019

n. 4539 del 13.03.2019 – pignoramento immobiliare gravante
sull'immobile afferente la presente relazione, a favore della [REDACTED]
[REDACTED] e contro [REDACTED]

* * * * *

Lo scrivente C.T.U. ha provveduto ad effettuare un
aggiornamento dei gravami, a carico dell'immobile pignorato, a
tutto il 21.08.2019 (allegato n. 8), non rilevando ulteriori
formalità pregiudizievoli, oltre a quelle sopra riportate. Si
allegano anche le note relative acquisite al fine di assumerne i
relativi dati.

EVENTUALI SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE, STRAORDINARIE E CONDOMINIALI

Trattasi di un capannone industriale che non fa parte di
alcun condominio.

PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

La proprietà superficiaria dell'immobile pignorato è pervenuta all'esecutato in forza dell'atto di compravendita di cui al capitolo precedente. Non esistono ulteriori atti traslativi nel ventennio.

REGOLARITA' URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI

A seguito degli accessi effettuati presso L'Ufficio Urbanistica del Comune di Gualdo Tadino, si è potuto appurare che per il fabbricato di cui gli immobili pignorati fanno parte, sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni urbanistiche:

- Concessione per eseguire attività edilizia n. 232 del 13.11.1995 (allegato n. 9);
- Concessione per eseguire attività edilizia n. 232/95 del 6.07.1996 in variante alla 232/95 (allegato n. 9).

Da una analisi della documentazione urbanistica assentita e dal confronto con lo stato di fatto del capannone, verificato in sede di sopralluogo, è emerso che il Comune ha assentito la realizzazione di un'area soppalcata sul versante nord-ovest del capannone.

Nella realtà in luogo dell'area soppalcata è stato realizzato un vero e proprio solaio con un'area uffici al piano terra ed una sala esposizione al piano primo. Detti piani sono collegati da una scala in muratura che è stata leggermente dislocata rispetto ai grafici allegati alle autorizzazioni urbanistiche. Tali cambiamenti hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni dei due piani ed un parziale cambio di destinazione. Da informazioni

assunte presso il competente Ufficio del Comune di Gualdo

Tadino si è appurato che tali modifiche sono condonabili a fronte del pagamento degli oneri concessori per cambio di destinazione d'uso, per un importo complessivo pari ad € 2.000,00 circa, oltre spese tecniche accessorie, quantificabili in complessivi € 1.000,00.

L'area si trova, ai sensi del vigente P.R.G. del Comune di Gualdo Tadino (vedi stralcio allegato n. 10), all'interno della zona classificata D1 - Zone per attività produttive. Le attività edilizie realizzabili all'interno di tale comparto sono regolate dall'art. 3.2.2. del Testo Unico delle Norme Tecniche di Attuazione (allegato n. 11). L'indice di copertura previsto, e pari al 50 %, non risulta essere stato interamente sfruttato; risulta pertanto ancora realizzabile un ampliamento di circa mq. 500.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Vista la natura e destinazione degli immobili consistenti in un complesso industriale con relativa corte pertinenziale, l'esperto intende proporre la vendita all'asta in un unico lotto.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI

PIGNORATI

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione si compone di un capannone industriale con relativa corte pertinenziale. Detto compendio è interamente recintato con muretto in c.a. con sovrastante ringhiera metallica, sul versante nord e con sovrastante pali e rete metallici sui restanti versanti.

Nel versante nord è presente un cancello metallico carrabile dotato di automatismo elettrico e cancello metallico pedonale. La porzione di corte posta sul versante nord e parte di quella posta sul versante ovest sono asfaltate, mentre il resto risulta in parte adibita a giardino ed in parte terreno nudo. L'avancorpo della porzione adibita ad uffici è stata realizzata con struttura in c.a. gettato in opera mentre le restanti porzioni del capannone sono in elementi portanti verticali ed orizzontali in c.a. prefabbricato e tamponatura in pannelli in c.a. prefabbricati. Anche la copertura è realizzata in tegole in c.a. prefabbricato. Il capannone è dotato di n. 3 accessi carrabili e di n. 2 accessi pedonali. Ciascun pannello dell'intera perimetrazione del capannone adibito a laboratorio, presenta, nella parte sommitale, un'area finestrata con struttura in alluminio.

Piano terra

Il piano terra presenta un ingresso che affaccia su un piccolo corridoio sul quale è ubicata anche la scala di collegamento con il piano primo. Sull'ingresso e sul corridoio affacciano le porte dei vari locali che si articolano in sala esposizione dotata di wc, ripostiglio, magazzino, n. 2 locali adibiti ad ufficio, un archivio, un wc con antibagno e servizi igienici con spogliatoi separati per uomini e donne. I locali magazzino, ripostiglio ed il corridoio hanno accesso diretto alla porzione di capannone adibito a laboratorio.

Le caratteristiche costruttive e di finitura dei locali del piano terra

sono le seguenti:

- scala di collegamento con il piano primo con struttura in c.a. armato gettato in opera e rivestimento pedata ed alzata in piastrelle in monocottura;
- pavimentazione rivestita in piastrelle in monocottura di diverse colorazioni;
- pareti intonacate e tinteggiate con elementi in vetro-cemento in alcune porzioni di alcuni locali;
- controsoffittatura in cartongesso con elementi illuminanti integrati;
- finestre in alluminio con vetro camera;
- porte parte in legno laccato e parte in alluminio;
- impianto termico dotato di caldaia ubicata in uno dei servizi igienici e di termoconvettori ad aria forzata sui vari locali;
- i due locali adibiti ad ufficio sono dotati di climatizzazione a parete;
- servizi igienici con pareti rivestite in piastrelle in ceramica e dotati degli usuali accessori;
- la porzione di capannone destinata a laboratorio presenta pareti al grezzo, impiantistica a vista pavimentazione in c.a. rifinita al quarzo e n. 1 aereatore ad aria forzata alimentato a gas metano ed adibito a riscaldamento.

Piano primo

Il piano primo è articolato in un locale principale adibito a sala mostra, un piccolo magazzino ed un bagno con antibagno. Le

tramezzature sono state realizzate in cartongesso. Le

caratteristiche di finitura dei locali sono le seguenti:

- pavimenti rivestiti in piastrelle in monocottura;
- pareti tinteggiate;
- sala mostra con costrosoffittatura in cartongesso a più livelli con punti luce sospesi o rappresentati da faretti;
- bagno ed antibagno con pareti rivestite in ceramica decorata e dotati di tazza (bagno) e lavabo (antibagno) con porte di ingresso in legno tamburato;
- locale magazzino con controsoffittatura in cartongesso parzialmente realizzata.

In generale le condizioni d'uso e manutenzione degli immobili sono buone.

CRITERI DI STIMA E STIMA DEI BENI PIGNORATI

Il tecnico ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo, procedendo alle necessarie misurazioni dei beni ed ai successivi conteggi estimativi.

Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili, il C.T.U. ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori ed esperti del comune di Gualdo Tadino e zone limitrofe, consultando anche i principali listini delle borse immobiliari e le vendite giudiziarie esperite attraverso aste pubbliche, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale.

Per la determinazione del valore dell'immobile si procede

come segue:

- si sono eseguite le necessarie misurazioni del bene;
- si è suddiviso l'immobile in porzioni omogenee per caratteristiche e destinazione;
- si è stabilito il valore unitario di ciascuna porzione omogenea in base ai prezzi effettivamente pagati nella zona per beni con caratteristiche simili;
- si sono eseguiti i necessari conteggi estimativi.

Per quanto concerne i criteri generali di valutazione, si fa inoltre presente che:

- le consistenze sono riferite alla “superficie commerciale”, con riferimento alle planimetrie catastali ed ai rilievi effettuati sul posto;
- nel valore dell'immobile sono compresi tutti gli investimenti fissi così come presenti al momento del sopralluogo;
- il valore espresso è riferito alle condizioni d'uso e manutenzione in cui l'immobile si trovava alla data del sopralluogo effettuato;
- il valore espresso per il fabbricato è comprensivo del valore della corte pertinenziale e della recinzione;
- il valore espresso tiene debitamente conto del fatto che saranno posti in vendita i diritti di proprietà superficiale;
- il valore espresso tiene conto della durata residua del contratto di locazione di cui è oggetto una porzione di capannone;
- la SUC residua è stata valutata sulla base delle presumibili

potenzialità di ampliamento del lotto;

- per la valutazione dell'immobile pignorato il C.T.U. ha adottato il parametro tecnico "metro quadrato".

Si precisa che nella determinazione del prezzo si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni descritti in precedenza.

* * * * *

Sulla base di tutto quanto sopra riportato il C.T.U. esprime di seguito la propria valutazione degli immobili oggetto di stima:

LOTTO UNICO

Piano terra - uffici

mq. 302 x €/mq. 400,00 = € 120.800,00

Piano terra - laboratorio

mq. 1.456 x €/mq. 220,00 = € 320.320,00

Piano primo

mq. 273 x €/mq. 300,00 = € 81.900,00

SUC residua realizzabile

mq. 500 x €/mq. 55,00 = € 27.500,00

a detrarre costi di sanatoria € - 3.000,00

Totale generale lotto € 547.520,00

Confinanti: pubblica via su più lati, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], salvo se altri.

ATTESTAZIONE DI AVVENUTO INVIO DELLA C.T.U.

ALLE PARTI

Lo scrivente C.T.U. ha provveduto ad inviare all'esecutato,

ed al legale del creditore precedente, a mezzo PEC, copia del presente elaborato completo di allegati e documentazione fotografica. Le relative ricevute di avvenuto invio della C.T.U. si allegano alla sola relazione tecnica depositata, in originale, presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Perugia (allegato n. 12).

ELENCO ALLEGATI

1. Lettera dell'esperto di comunicazione Inizio Operazioni Peritali, datata 26.06.2019;
2. PEC dell'esperto di comunicazione dello spostamento dell'Inizio Operazioni Peritali al 23 luglio 2019,
3. Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio - Visure catastali;
4. Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio - vax scala 1:2000;
5. Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio - planimetrie urbane scala 1:200;
6. Ortofoto a colori con sovrapposto il reticolo catastale;
7. Contratto di locazione;
8. Servizio Pubblicità Immobiliare di Perugia - aggiornamento gravami;
9. Concessione per eseguire attività edilizia n. 232 del 13.11.1995 e Concessione per eseguire attività edilizia n. 232/95 del 6.07.1996 in variante alla 232/95;
10. Estratto P.R.G. Comune di Gualdo Tadino;

11.Estratto Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del
Comune di Gualdo Tadino;

12.Ricevuta postale di avvenuta consegna dell'elaborato agli
esecutati e ricevuta di avvenuta trasmissione a mezzo PEC
dell'elaborato peritale al legale del creditore precedente.

* * * * *

Tanto si doveva riferire in ossequio all'incarico ricevuto dal
Signor Giudice dell'Esecuzione.

Perugia, 30 agosto 2019

Il C.T.U.

Dr. Giovanni Alberti



Giovanni Alberti