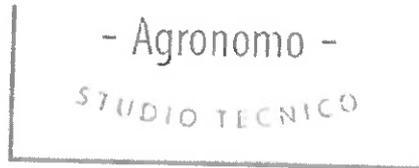


Dott. Sabato Antonio Luongo



Via Volumnia, 79  
06135 Ponte San Giovanni (Perugia)  
Tel. 075.3722981 – Cell. 349.5629877  
Email: santonioluongo@gmail.com  
Pec: s.luongo@epap.conafpec.it  
Web: studiotecnicoluongo.it

° ° ° ° ° ° ° ° ° ° ° ° ° ° ° °

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

CONSULENZA TECNICA

Nell'esecuzione immobiliare n. 99/2023 R.G. Es. promossa da:

Esecutante

CONTRO

Esecutata

° ° ° °

Udienza del 19 aprile 2024

° ° ° °

Dott.ssa Elena Stramaccioni



## INDICE

Elenco allegati .....	3
Quesito.....	4
Operazioni del Consulente .....	12
Consulenza tecnica .....	14
Premessa .....	15
Descrizione dei beni oggetto di pignoramento .....	15
Immobile piano terzo (Fg.233, part.239, sub.35) .....	15
Garage piano seminterrato (Fg.233, part.239, sub.21) .....	16
Identificazione catastale .....	17
Situazione urbanistica .....	17
Provenienza .....	18
Disponibilità dei bei beni .....	18
Procedimento di stima e valutazione .....	19
Verifica dei carichi pendenti .....	21
Studio e formazione dei lotti .....	21
Conclusioni .....	23
Allegato fotografico.....	fine testo
Allegati .....	fine testo



## ELENCO ALLEGATI

- All. n. 1 – Atto di pignoramento del 17.03.2023
- All. n. 2 – Planimetrie catastali (fg. 233, part. 239, sub. 35)
- All. n. 3 – Planimetrie catastali (fg. 233, part. 239, sub. 21)
- All. n. 4 – Estratto di mappa (fg. 233, part. 239)
- All. n. 5 – Visura C.F. Perugia (fg. 233, part. 239, sub. 21)
- All. n. 6 – Visura C.F. Perugia (fg. 233, part. 239, sub. 35)
- All. n. 7 – Elenco subalterni (fg. 233, part. 239)
- All. n. 8 – Elaborato planimetrico (fg. 233, part. 239)
- All. n. 9 – Concessione edilizia n. 2236 del 23.06.1988
- All. n. 10 – Concessione a costruire n. 70 in sanatoria del 11.01.1990
- All. n. 11 – Autorizzazione di agibilità parziale del 25.05.1990
- All. n. 12 – Atto di compravendita del 14.03.2012
- All. n. 13 – Risposta agenzia delle entrate del 26.01.2024
- All. n. 14 – Aggiornamento ispezioni ipotecarie del 14.02.2024
- All. n. 15 – Risposta quote condominiali



# TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

## CONSULENZA TECNICA

Nell'esecuzione immobiliare n. 99/2023 R.G. Es. promossa da:

Esecutante

Av

Av

CONTRO

Esecutata

oo oo

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Elena Stramaccioni, lo scrivente con ordinanza del giorno 06.12.2023 veniva nominato C.T.U. nell'esecuzione immobiliare di cui all'oggetto ed accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito in data 14.12.2023, la S.V. Ill.ma proponeva di rispondere con relazione scritta al seguente quesito:

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



3) *Provveda quindi*

- *all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;*
- *ad una sommatoria 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 la 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 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 delle 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 delle casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso – oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico-edilizie, difformità catastali);*
- *a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:*
  - a. *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
  - b. *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
  - c. *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi*



*due anni anteriori alla data della perizia;*

*d. eventuali cause in corso;*

- ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore precedente;*
- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 06 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 06 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 o considerati ai fini della stima;*
- *ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini. Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
  - *a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone, ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi*



- paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, etc.) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);*
- a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
  - a fornire le eventuali informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
  - accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizione di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri*



*giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto.*

- ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la solo quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre, qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;*
- ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza*



- edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;*
- *a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo fin da ora, con l'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;*
  - *referire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);*
  - *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 assegnanti 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 stimatori”.*

oo oo

## **1) OPERAZIONI DEL CONSULENTE**

In data 22 dicembre 2023

Lo scrivente, con raccomandata AR, comunicava  
amministratore e legale rappresentante della società  
[redacted]  
[redacted] e, la data dell'inizio delle

operazioni peritali fissata per il giorno 09 gennaio 2024 alle ore 9:30 presso  
gli immobili oggetto di esecuzione.

In data 20 dicembre 2023

Lo scrivente provvedeva all'aggiornamento delle visure catastali tramite il  
portale dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Servizi  
Catastali.

In data 09 gennaio 2024

Lo scrivente, a seguito di un attento studio degli atti di causa e della  
documentazione ad essa allegata, il giorno fissato per l'inizio delle operazioni  
peritali, si recava sul luogo in Perugia, via Mario Angeloni n. 27, dove alla  
presenza [redacted] e del  
rappresentante dell'IVG di Perugia (custode) prendeva visione degli immobili  
oggetto di pignoramento (immobile al piano terzo), scattando alcune



fotografie.

L'accesso al garage al piano seminterrato non è stato possibile in quanto risultava sprovvisto delle chiavi e quindi rimandando l'accesso all'immobile in data successiva.

In data 15 gennaio 2024

Lo scrivente inviava all'ufficio edilizia del Comune di Perugia domanda per l'accesso agli atti in merito alle autorizzazioni rilasciate da detto Comune per gli immobili oggetto di pignoramento.

In data 15 gennaio 2024

Lo scrivente, tramite e-mail, richiedeva alla società (amministratrice del condominio) l'estratto conto delle quote condominiali a carico della società (esecutata) e relative all'immobile oggetto di esecuzione, per verificare la regolarità contributiva nei confronti del condominio.

In data 16 gennaio 2024

Lo scrivente inoltrava allo studio del Notaio richiesta di copia dell'atto di compravendita relativo agli immobili oggetto di pignoramento e quindi riceveva copia dello stesso.

In data 18 gennaio 2024

Lo scrivente si recava sul luogo in Perugia, via Mario Angeloni n. 27, dove alla presenza dei sig.ri prendeva visione del garage al piano seminterrato, scattando alcune fotografie.

In data 18 gennaio 2024

Lo scrivente inoltrava all'agenzia delle entrate, ufficio territoriale di



Perugia, richiesta in merito ai contratti di locazione attivi e/o scaduti relativi agli immobili oggetto di pignoramento.

In data 14 febbraio 2024

Lo scrivente provvedeva all'aggiornamento delle iscrizioni e delle trascrizioni gravanti sui beni oggetto di pignoramento ed a carico dell'esecutato.

In data 14 febbraio 2024

Lo scrivente provvedeva all'aggiornamento delle iscrizioni e delle trascrizioni gravanti sui beni oggetto di pignoramento ed a carico dell'esecutato.

In data 5 marzo 2024

Lo scrivente, si recava presso l'ufficio Edilizia privata e SUAPE del Comune di Perugia per consultare e ritirare copia dei permessi di costruire rilasciati per la costruzione dell'immobile pignorato.

oo oo

Tutto ciò premesso, in esito quindi ad un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati;

eseguite le necessarie indagini estimative per conoscere il reale valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento;

eseguito l'aggiornamento delle visure catastali per la verifica delle intestazioni nei RR.II. con richiesta e ritiro della documentazione occorrente;

elaborati i dati tecnici reperiti in loco;

lo scrivente si ritiene ora in grado di illustrare le indagini compiute nella susseguente **consulenza tecnica** la quale, per una maggiore chiarezza espositiva, si articola nei seguenti capitoli:



- PREMESSA
- DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO
- PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE
- VERIFICA DEI CARICHI PENDENTI
- STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI
- CONCLUSIONI

••••

## 2) PREMESSA

Forma oggetto della presente consulenza tecnica, come disposto dalla S.V. Ill.ma nei precisi termini del quesito formulato, l'individuazione, descrizione e valutazione dei beni immobili di cui all'atto di pignoramento immobiliare a firma degli avv.ti \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ del 17.03.2023 (all. n. 1) con il quale sono stati posti a procedura esecutiva i diritti della piena proprietà spettanti alla società \_\_\_\_\_ sugli immobili in Perugia, via Mario Angeloni n. 27, censiti al catasto fabbricati del Comune di Perugia al foglio 233, part. 239, sub. 21, cat. C/6, consistenza 38 m<sup>2</sup>; foglio 233, part. 239, sub. 35, cat. A/10, consistenza 11 vani.

••••

## 3) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Lo scrivente, come richiesto dal quesito, andrà a descrivere brevemente le caratteristiche dei beni pignorati e precisamente:

**3.1) IMMOBILE PIANO TERZO IN PERUGIA, VIA MARIO ANGELONI N. 27**  
(fg. 233, part. 239, sub 35)

Trattasi di un ufficio attualmente destinato a studio dentistico disposto al piano terzo (foto n. 1) di un edificio condominiale di maggiore consistenza;



lo stesso si compone, oltrepassata la porta d'ingresso, di (all. n. 2):

- a) **corridoio/ingresso/accettazione** disposto centralmente dal quale si eccede ai vari locali costituenti l'immobile e rappresentati da
- b) **nove (n. 9) ambienti** destinati ad **uffici e laboratori/postazioni odontoiatriche** (foto dalla n. 2 alla n. 14);
- c) **tre (n. 3) servizi igienici** (foto dalla n. 15 alla n. 18).

\*

Il tutto per una superficie dell'immobile al piano terzo di circa 200,00 m<sup>2</sup>.

\*

L'immobile, attualmente destinato a studio dentistico, per quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali, verteva in ordinario stato di uso e manutenzione, infissi di porta in legno, infissi di finestra in alluminio con doppi vetri, pavimenti in parte in marmo bianco ed in parte in parquet, bagni al piano con parziale maiolicatura delle pareti e con normale dotazione di sanitari in relazione alla destinazione d'uso attuale.

L'immobile risultava provvisto di impianti idrico, impianto elettrico e riscaldamento con termoconvettori a parete.

.. ..

### **3.2) GARAGE AL PIANO SEMINTERRATO IN PERUGIA, VIA MARIO ANGELONI (fg. 233, part. 239, sub 21)**

Trattasi di un garage (all. n. 3), ubicato al piano seminterrato del detto edificio condominiale e di pertinenza dell'immobile in precedenza descritto, costituito un unico ambiente di forma quadrata, della superficie di circa 45,00 m<sup>2</sup>, in ordinario stato di manutenzione con pavimento in battuto di cemento, infisso metallico ed impianto elettrico fuori traccia (foto dalla n. 19



alla n. 24).

°° °°

### **3.3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Gli immobili in precedenza descritti nel Catasto Fabbricati del Comune di Perugia risultano censiti al (all. dal n. 4 al n. 8):

Foglio n. 233, Part. n. 239, sub.: 21, cat.: C/6, cl.: 7, cons.: 38 m<sup>2</sup>, sup. cat. 43 m<sup>2</sup>, rendita: euro 211,95, via Mario Angeloni, piano S1;

Foglio n. 233, Part. n. 239, sub.: 35, cat.: A/10, cl.: 6, cons.: 11 vani, sup. cat. 219 m<sup>2</sup>, rendita: euro 4431,20, via Mario Angeloni, piano 3.

\*

#### **Conformità catastale**

Gli immobili risultano conformi alle planimetrie catastali depositate.

°° °°

### **3.4) SITUAZIONE URBANISTICA**

#### **Autorizzazioni edilizie**

Nel corso delle indagini esperite presso l'ufficio tecnico del Comune di Perugia, consultando la pratica urbanistica relativa agli immobili oggetto della presente valutazione, è emerso che gli stessi sono stati edificati a seguito delle seguenti autorizzazioni:

- Concessione edilizia n. 2236 del 23.06.1988 (all. n. 9);
- Concessione a costruire in sanatoria n. 70 del 11.01.1990 relativa al progetto di cui alla C.E. n. 2236 del 23.06.1988 (all. n. 10).

\*

#### **Conformità urbanistica**

Gli immobili in precedenza descritti risultano conformi all'ultimo progetto



approvato.

\*

### Certificato di abitabilità e/o agibilità

Nel corso delle indagini è stata rintracciata:

- Autorizzazione di agibilità parziale del 25.05.1990, prot. 026458 180/175 (all. n. 11).

oo oo

### 3.5) PROVENIENZA

Gli immobili, in precedenza descritti, risultano pervenuti alla società (esecutata) per atto costitutivo di società a responsabilità limitata unipersonale a rogito Dott. \_\_\_\_\_, notaio i \_\_\_\_\_, del 14.03.2012, rep. n. 252271, racc. n. 52480 (all. n. 12).

oo oo

### 3.6) DISPONIBILITA' DEI BENI

Gli immobili, per quanto rilevato e dichiarato dal sig. \_\_\_\_\_ risultano occupati dallo stesso ed utilizzati come studio dentistico l'unità immobiliare presente al piano terzo e come magazzino/deposito l'unità immobiliare al piano seminterrato.

Dalle indagini esperite presso l'agenzia delle entrate, ufficio territoriale di Perugia, in merito alla presenza o meno di contratti di locazione attivi e/o scaduti a carico della società \_\_\_\_\_ per gli immobili oggetto di pignoramento, è emerso che alla data del 26.01.2024 non risultavano contratti di locazione attivi e/o scaduti (all. n. 13).



#### 4) PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE

Andremo a ricercare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto di valutazione adottando in questa circostanza **un metodo di stima comparativo per valori tipici**, riferendoci cioè a valori certi ed a prezzi di mercato praticati nel Comune di Perugia in recenti compravendite di immobili aventi simili caratteristiche a quelli oggetto di valutazione. In questa circostanza, come parametro tecnico di riferimento per gli immobili, lo scrivente ha ritenuto adottare la superficie espressa in metri quadrati (m<sup>2</sup>). Tale modo di operare, a giudizio dello scrivente, si ritiene il più adatto allo scopo ed al quesito formulato dalla S.V. Ill.ma in quanto consente di esprimere un giudizio di stima sulla base di riferimenti effettivamente oggettivi.

A tal proposito lo scrivente ha eseguito un'accurata indagine di mercato presso agenzie immobiliari, studi tecnici ed operatori del settore immobiliare al fine di reperire le necessarie informazioni circa l'andamento del mercato immobiliare delle zone interessate per la vendita di immobili simili per posizione, consistenza, destinazione d'uso, stato di manutenzione e conservazione, caratteristiche costruttive, qualità dei materiali, etc. a quello oggetto di valutazione.

Successivamente i valori così reperiti sono stati perequati alla realtà oggetto di stima apportando le dovute aggiunte e/o detrazioni al valore medio unitario in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dagli immobile tenendo conto dello stato del fabbricato, della loro posizione, ubicazione, etc.;



In particolare, nella presente valutazione lo scrivente ha tenuto conto di alcuni fattori che risultano incidere positivamente e negativamente sul valore degli immobili e quindi ha influito positivamente:

- la vicinanza a centro della città di Perugia
- la vicinanza alla stazione ferroviaria della città di Perugia;
- l'ordinario stato di uso e manutenzione dei locali attualmente destinati a studio dentistico al piano terzo;

di contro ha influito negativamente:

- la mediocre disponibilità di parcheggi.

\*

Lo scrivente, applicando all'entità come sopra descritte e determinati i valori medi come precedentemente reperiti è stato quindi in grado di determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto di valutazione e precisamente:

#### Uffici - Perugia

descrizione	id. catastale			superficie (m <sup>2</sup> )	valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	valore totale (€)
	fg.	part.	sub			
piano terzo (uffici)	233	239	35	200,00	1.300,00	260.000,00

#### Garage - Perugia

descrizione	id. catastale			superficie (m <sup>2</sup> )	valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	valore totale (€)
	fg.	part.	sub			
piano seminterrato (garage)	233	239	21	45,00	750,00	33.750,00

Pertanto agli immobili in Perugia, via Mario Angeloni n. 27, oggetto di pignoramento, nell'attuale stato di manutenzione e conservazione, è stato attribuito il più probabile valore di mercato di **293.750,00 euro**.



oo oo

## 5) VERIFICA DEI CARICHI PENDENTI

### 5.1) Ispezioni ipotecarie

A seguito dell'aggiornamento effettuato tramite il portale dell'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia, a nome ed a carico della società \_\_\_\_\_ e gravanti sui beni oggetto di esecuzione, alla data del 14.02.2024 non risultavano ulteriori formalità (all. n. 14) oltre a quelle già indicate nel certificato notarile del 11.05.2023 in atti, di cui:

- Pignoramento immobiliare del 18.09.2019, n. 16132 di formalità, a favore c
- Ipoteca giudiziale del 19.12.2022, n. 5096 di formalità, a favore
- Pignoramento immobiliare del 08.05.2023, n. 9153 di formalità, a favore c

\*

### 5.2) Quote condominiali

A seguito della verifica effettuata presso la società \_\_\_\_\_ amministratrice del condominio di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente esecuzione, lo scrivente riferisce che alla data del 11.12.2023, risultava un debito complessivo nei confronti del condominio di 73.240,84 euro (all. n. 15).

oo oo

## 6) STUDIO E FORMAZIONE LOTTI



A seguito di particolari indagini esperite per verificare la comoda divisibilità dei beni oggetto di valutazione in uno o più lotti, per il migliore realizzo nel corso della vendita al pubblico incanto, per quanto in precedenza riferito;

rilevato che gli immobili in Perugia, via Mario Angeloni n. 27, di fatto sono rappresentati da una distinta, separata ed autonoma unità immobiliare avente proprie specifiche vocazioni ed autonomie funzionali;

lo scrivente, per tutto quanto precede, ritiene a proprio giudizio, per un massimo realizzo unitamente ad una più facile collocazione dei beni nel mercato, proporre la vendita al pubblico incanto con formazione di **un unico lotto** così concepito e formulato:

#### **LOTTO UNICO**

**Diritti della piena proprietà** in Perugia, via Mario Angeloni n. 27, su ufficio attualmente destinato a studio dentistico disposto al piano terzo e garage ubicato al piano seminterrato di un edificio condominiale di maggiore consistenza.

L'ufficio, attualmente destinato a studio dentistico, è composto da corridoio/ingresso/accettazione, nove (n. 9) ambienti destinati ad uffici e laboratori/postazioni odontoiatriche, tre (n. 3) servizi igienici. L'immobile è censito al C.F. del Comune di Perugia al Foglio n. 233, Part. n. 239, sub.: 35, cat.: A/10, cl.: 6, cons.: 11 vani, sup. cat. 219 m<sup>2</sup>, rendita: euro 4431,20, via Mario Angeloni, piano 3. A confine con il subalterno n. 50, Partita speciale A, della particella n. 239 del foglio 233 del Comune di Perugia, salvo se altri.

Il garage è composto da un unico locale. L'immobile è censito al C.F. del Comune di Perugia al Foglio n. 233, Part. n. 239, sub.: 21, cat.: C/6, cl.: 7,



cons.: 38 m<sup>2</sup>, sup. cat. 43 m<sup>2</sup>, rendita: euro 211,95, via Mario Angeloni, piano S1. A confine con i subalterni n. 20 e n. 49 (Partita speciale A) della particella n. 239 del foglio 233 del Comune di Perugia, salvo se altri.

**Valore del lotto: 293.750,00 euro.**

••••

## 7) CONCLUSIONI

Andremo in via definitiva a replicare che:

- A) All'ufficio attualmente destinato a studio dentistico disposto al piano terzo e garage ubicato al piano seminterrato di un edificio condominiale di maggiore consistenza, in Perugia, via Mario Angeloni n. 27, è stato attribuito il più probabile valore di mercato di 293.750,00 euro;
- B) per la vendita al pubblico incanto, per le ragioni ed argomentazioni in precedenza esposte, si è ritenuto proporre la formazione di un unico lotto come meglio in precedenza formulato;
- C) Per quanto concerne la verifica dei carichi pendenti e tutte le altre notizie ed informazioni, lo scrivente si riporta integralmente a quanto riferito nella relazione che precede.

••••

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione al mandato ricevuto dalla S.V. Ill.ma, rimanendo a disposizione per chiarimenti, se necessari, e/o ulteriori incarichi.

Letto, confermato e sottoscritto in Perugia, li 08 marzo 2024.

Il C.T.U.

*Sabato Antonio Luongo, dottore agronomo*

