

TRIBUNALE DI PERUGIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Imm.re n. **133/2023** R.G. Es.

CERVED LEGAL SERVICES SRL (PER 2WORLDS SRL)

contro



Oggetto: **Relazione dell'Esperto**

Ill.ma Sig.ra Giudice dell'Esecuzione,

Dott.ssa Elena Stramaccioni,

il sottoscritto, Geom. Massimo Cecera, nato a Perugia il 23/08/1959, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia al n. 2752 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Perugia al n. 391, con studio a Perugia in Corso Cavour n. 20, veniva nominato Esperto nell'esecuzione immobiliare in oggetto, in ottemperanza all'affidamento dell'incarico del 31/10/2023, accettato telematicamente il 07/11/2023, ed al quesito posto con l'ordinanza di nomina, redigeva la presente relazione articolata come segue.

1 – OPERAZIONI PERITALI

Allo scopo di rispondere alle domande del quesito, in primo luogo lo scrivente accedeva sia telematicamente sia fisicamente all'Ag. delle Entrate - Ufficio del Territorio di



Perugia per l'acquisizione della documentazione catastale. Successivamente lo scrivente Effettuava accesso presso il Comune di Perugia per verificare i dati delle Concessioni Edilizie. In accordo con l'IVG nominato custode, veniva fissata la data del 04/12/2023 alle ore 14,30 per accedere presso l'immobile, la [REDACTED] veniva avvisate con raccomandata con prova di consegna e con PEC. Nel giorno fissato interveniva alle operazioni il [REDACTED] in rappresentanza della ditta proprietaria che però non era in possesso delle chiavi dei locali. Veniva quindi concordata verbalmente con il sig. [REDACTED] e con il Custode la data del 20/12/2023 alle ore 14,30 un nuovo accesso al quale nessuno interveniva per la [REDACTED].

A questo punto lo scrivente disponeva l'accesso forzoso per la data del 17/01/2024 alle ore 14,30. In tale data unitamente al Custode ed al fabbro [REDACTED] accedevano sul posto ma al sopralluogo era presente il sig. [REDACTED] per la [REDACTED] che apriva i locali e permetteva l'accesso ai medesimi. Il Custode provvedeva comunque alla sostituzione della serratura acquisendo le chiavi.

Lo scrivente procedeva con i rilevamenti planimetrici e fotografici.

Effettuato quindi l'aggiornamento delle visure conservatorie, avendo terminato le indagini, lo scrivente redigeva la presente relazione.

2 – ESAME DOCUMENTAZIONE – LISTA DI CONTROLLO

Dall'esame della documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. come modificato dalla Legge 3 agosto 1998 n. 302, si verificava che essa era costituita dalla certificazione sostitutiva notarile e che risultava completa in ogni sua parte ad eccezione delle planimetrie catastali che venivano acquisite direttamente dallo scrivente.

Iscrizione a ruolo **08/06/2023**, deposito Istanza di Vendita il **15/06/2023**



a – art. 567 c.2 cpc Certificazione Sostitutiva Notarile depositata il **23/06/2023** entro il termine previsto;

b – art. 498 c.2 cpc non ci sono altri creditori iscritti;

c – art. 599 c.2 cpc non ci sono altri comproprietari non eseguiti.

3 – IDENTIFICAZIONE IMMOBILI

L'oggetto di pignoramento e di esecuzione riguarda i diritti di proprietà piena pari all'intero su porzione di edificio condominiale di maggior consistenza, costituita da un immobile ad uso commerciale posto in Via del Timone ed identificato dai civici 10 e 12.

L'immobile è censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Perugia come segue:

– Fgl. 248 – Part. 739 Sub. 75 – Cat. C/1 – Cl. 5 – Cons. 122 mq – Sup. Cat. tot. mq. 122 – Rendita € 1.512,19– Via del Timone n. 10 – P. T.

Il tutto con diritti proporzionali sull'area di sedime dello stesso e su quanto altro comune ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Intestazione catastale attuale:

– [REDACTED] proprietà 1/1

Il tutto come si evince dalla visura catastale (**All. n. 1**).

L'intestazione catastale attuale è corretta.

4 – PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI NEL VENTENNIO

– **dal 25/01/2006 a tutt'oggi**

[REDACTED]

[REDACTED] per Atto di Compravendita a rogito del Notaio Adriano Crispolti in data 25/01/2006 rep. 50723/15164, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Perugia in



data 27/01/2006 al n. 3306/1921, da [REDACTED]

[REDACTED].
– dal 28/02/1998 al 25/01/2006

[REDACTED] per atto di permuta autenticato dal Notaio Adriano Crispolti del 04/02/1998 rep. num. 37236/9243 trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Perugia in data 28/02/1998 al n. 4054/3005, da [REDACTED]

5 – DESCRIZIONE IMMOBILE

L’oggetto di pignoramento e di questa consulenza è costituito dai diritti di proprietà pari all'intero su porzione di un edificio condominiale di maggior consistenza costituita da un negozio in Comune di Perugia, Via del Timone civ. 10 e 12 al piano terra dell’edificio.

Il fabbricato condominiale è costituito da un grande edificio in aderenza con accesso da quattro scale, elevato su sette piani fuori terra oltre un piano interrato e risulta essere stato ultimato nel 1974/1975. La struttura di elevazione è costituita da pilastri e travi in cls armato gettato in opera, i solai in laterocemento, le facciate faccia a vista di laterizi, tetto a due falde inclinate con struttura in laterocemento e manto in tegolcoppo.

Il negozio è posto al piano terra ed è composto da un grande locale sul fronte, un altro locale separato con una parete in cartongesso, due locali magazzino ed un bagno ed antibagno.

Internamente si rilevano pavimenti in gres ceramico ricoperti in parte da parquet in laminato, pareti intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetri



normali e serranda avvolgibile in metallo, le porte interne sono in legno con specchiature in vetro. Gli impianti sono quelli idrico e termosanitario con caldaia per riscaldamento con fancoil e radiatori in alluminio e boiler elettrico per acqua calda, elettrico, telefonico, aria condizionata con unità esterna ed uno split a soffitto, impianto di allarme e vct. Non è stata possibile la verifica degli impianti essendo il locale privo di utenze. Il bagno è dotato di WC e lavabo. Si rilevano all'interno tracce di infiltrazioni dalla proprietà soprastante.

Lo stato d'uso generale del fabbricato appare buono in relazione all'età mentre il locale appare abbandonato da tempo quindi da ripulire per poterne verificare lo stato d'uso comunque mediocre.

Il tutto illustrato nella planimetria catastale (**All. n. 2**) e nelle fotografie (**All. n. 3**).

6 – DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

La superficie dell'immobile viene calcolata secondo il criterio della Superficie Interna Lorda (come meglio definita dal Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard) criterio riconosciuto dagli standard di valutazione IVS, che corrisponde alla superficie calcolata al lordo delle murature divisorie e portanti interne ed al netto delle murature perimetrali.

La Superficie Interna Lorda calcolata sulla base delle planimetrie catastali e con riferimento alla planimetria (**All. n. 4**) sottoposte a verifica è la seguente:

P.T. – Negozio loc. 1 – mq. 120,00 ca. – altezza m. 3,10 ca.

P.T. – Magazzino loc. 2 – mq. 15,00 ca.

P.T. – Magazzino loc. 3 – mq. 15,00 ca.

P.T. – Bagno e antibagno – mq. 4,00 ca.



7 – VERIFICHE AMMINISTRATIVE – URBANISTICHE – CATASTALI

L'edificio nel quale è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione risulta essere stato edificato a seguito ed in conformità ai seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Perugia: Concessione Edilizia n. 844 del 30/07/1971; Concessione Edilizia n. 454 del 31/12/1973; Concessione Edilizia n. 852 del 01/08/1974; Concessione Edilizia n. 1199 del 29/10/1974. Non sono stati rintracciati i dati relativi all'Abitabilità.

Dall'esame delle vecchi planimetrie catastali si rileva che sono state eseguite opere interne che hanno modificato la distribuzione interna ma non hanno apportato incrementi di superficie e volo mutria. Esse potranno essere sanate con una CILA o SCIA a sanatoria e con la richiesta di una nuova agibilità.

Tutto questo con costi complessivi tra spese tecniche ed oneri amministrativi pari a € 4.000,00 totali. Questo importo verrà detratto dal valore base dell'immobile.

La planimetria catastale attuale è conforme allo stato dell'immobile.

8 – STATO DELL'IMMOBILE E VINCOLI OPPONIBILI ALLA PROCEDURA

L'immobile allo stato attuale è libero e per quanto riguarda le spese condominiali risulta un debito nei confronti del Condominio di Via Gregorovius 30/48 di € 646,13 relativo a quote condominiali non pagate degli anni 2022 e 2023.

I millesimi di proprietà generale sono 16,360/1000,000 i negozi partecipano anche alle spese delle scale per 12/162.

9 – VALUTAZIONE

Tenuto conto che lo scopo della presente valutazione è quello di stabilire il prezzo base di partenza per una vendita giudiziaria, l'aspetto economico preso in considerazione, per la determinazione del valore dei beni immobili oggetto della presente esecuzione



immobiliare, è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante un criterio di stima sintetico comparativo per confronto diretto.

Nel caso in esame il valore di mercato è stato determinato secondo la definizione stabilita dal Regolamento (EU) 575/2013 articolo 4 comma 1 punto 76, tenendo conto che tutte le condizioni previste nella esplicitazione non possono essere soddisfatte.

Si è quindi tenuto conto delle caratteristiche delle porzioni immobiliari mirando, innanzi tutto, a determinarne il valore ordinario e cioè il più probabile valore di mercato in condizioni normali.

In un secondo momento del processo iterativo di stima, si sono apportate le aggiunte e/o detrazioni ritenute necessarie al fine di adeguare il valore del bene immobile alle reali condizioni in cui lo stesso si trova nel momento della stima identificata con la data del presente elaborato.

I dati elementari assunti per la stima, sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà.

Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine da fonti indirette istituzionali quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e dirette ricercando sia atti di compravendita sia dei prezzi richiesti in fase di pubblicizzazione di immobili, anche se con caratteristiche differenti, ubicati sia nella zona di Ferro di Cavallo sia in zone simili a quella dove si trova il fabbricato in cui insiste l'immobile oggetto di esecuzione.

Successivamente lo scrivente ha provveduto ad adeguare il valore ordinario apportando ad esso i correttivi dati da particolari condizioni del segmento di mercato, da condizioni posizionali, dallo stato ed età del fabbricato, dall'andamento del mercato immobiliare ed



alla riduzione in fase di trattativa ecc.

A seguito delle indagini lo scrivente non ha reperito recenti (18/24 mesi) valori ordinari di compravendita ed anche i valori di richiesta sono relativamente pochi e quindi poco attendibili.

Il parametro tecnico di riferimento della stima è il metro quadrato di superficie interna lorda come precedentemente definito.

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima monoparametrica in base al prezzo medio adeguando il valore adottato con specifici coefficienti in base alla destinazione delle varie parti di immobili dando i seguenti “pesi” per il calcolo della Superficie Commerciale (SC) o Superficie Convenzionale Vendibile (SCV)

Locale Commerciale 100%, Magazzini e Bagno 50% Ripostigli 25%

P.T. – Negozio loc. 1 – mq. 120,00 ca. x 100% = 120,00

P.T. – Magazzino loc. 2 – mq. 15,00 ca. x 25% = 3,75

P.T. – Magazzino loc. 3 – mq. 15,00 ca. x 50% = 7,50

P.T. – Bagno e antibagno – mq. 4,00 ca. x 25% = 1,00

S.C. mq. 132,25

Il valore unitario per metro quadrato proveniente dai *asking prices* aventi per oggetto immobili con caratteristiche similari o più recenti rispetto a quello oggetto di stima è compreso tra €/mq. 700,00 ed €/mq. 1.000,00, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare riporta un valore per la tipologia commerciale per la zona compreso tra €/mq. 900,00 ed €/mq. 1.500,00, la Borsa Immobiliare dell'Umbria per immobili commerciali in zona periferica indica un valore compreso tra €/mq. 700,00 ed €/mq. 1.100,00.



Tenuto conto che gli *asking prices* rappresentano valori di richiesta, suscettibili di una riduzione in fase di trattativa del 12% circa, tenuto altresì conto che i valori indicativi dell'OMI in assenza di un significativo numero di compravendite siano da ritenersi poco attendibili, tenuto conto dello stato dell'immobile e della necessità di interventi di adeguamento impiantistico e di sistemazione, lo scrivente ha ritenuto opportuno assumere un valore unitario ordinario pari ad €/mq. 750,00.

Il valore ordinario che verrà determinato subirà un'ulteriore diminuzione pari al 15% per la tipologia della vendita giudiziaria priva di garanzie.

La determinazione del valore sarà pertanto la seguente:

$$\text{mq. } 132,25 \times \text{€/mq } 750,00 = \text{€ } 99.187,50$$

Valore immobile € 99.187,50

Riduzione 15% V.G. ca. € -14.878,13

Detrazione spese di regolarizzazione € -4.000,00

Valore € 80.309,37

Valore Base Bando di Vendita arrotondato € 80.000,00.

10 – FORMAZIONE DEI LOTTI

Le caratteristiche tecniche, tipologiche, funzionali e posizionali dell'immobile oggetto di esecuzione portando ad un giudizio di indivisibilità ed obbligano la vendita all'incanto in un unico lotto così individuato:

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà su porzione di edificio condominiale di maggior consistenza, costituita da un immobile ad uso commerciale posto al piano terra in Via del Timone ed identificato dai civici 10 e 12.



Geom. Massimo Cecera

Il locale commerciale è composto da un grande locale sul fronte, un altro locale separato con una parete in cartongesso, due locali magazzino ed un bagno ed antibagno.

Il tutto identificato in Catasto dei Fabbricati del Comune di Perugia come segue:

– Fgl. 248 – Part. 739 Sub. 75 – Cat. C/1 – Cl. 5 – Cons. 122 mq – Sup. Cat. tot. mq. 122 – Rendita € 1.512,19– Via del Timone n. 10 – P. T.

Il tutto con diritti proporzionali sull'area di sedime dello stesso e su quanto altro comune ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Intestazione catastale attuale:

[REDACTED] proprietà 1/1.

La superficie è di mq. 154 mentre la superficie commerciale è di mq. 132.

Deve essere regolarizzata l'esecuzione di opere interne.

Confini con vani condominiali su tre lati, ed affaccio su parti comuni salvo altri.

Valore Base Bando di Vendita € 80.000,00.

11 – AGGIORNAMENTI IPOTECARI

Dall'esame della relazione notarile sostitutiva della certificazione ventennale in atti riferita al 16/06/2023 e dalla visura di aggiornamento effettuata dallo scrivente con registri aggiornati a tutto il 15/03/2024, i beni immobili oggetto di pignoramento risultano gravati dalle seguenti iscrizioni pregiudizievoli e trascrizioni contro:

– Iscrizione n. 751 del 27/01/2006

Iscrizione di Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento stipulata con atto di mutuo a rogito Notaio Dott. Adriano Crispolti rep. 50724/15165 del 25/01/2006 a favore di Banca Popolare Di Spoleto SpA sede in Spoleto (PG) per € 400.000,00 derivante da concessione a garanzia di finanziamento per € 200.000,00;



Geom. Massimo Cecera

– Trascrizione n. 12222 del 16/06/2023

Trascrizione di Pignoramento Immobiliare - PU Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Perugia rep. 2047 del 23/05/2023 Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobiliare a favore di 2Worlds S.r.l., sede Conegliano (TV) codice fiscale 04946290261.

Alla data del 15/03/2024 non risultano ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli oltre quelle già riportate nella certificazione notarile sostitutiva come da visure allegate **(All. n. 5)**.

Tanto il sottoscritto doveva riferire ad evasione dell'incarico conferitogli.

Con osservanza.

Perugia, 18/03/2024

l'esperto
Geom. Massimo Cecera



A handwritten signature in blue ink that reads "Massimo Cecera".

