

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n. 163/2022 R.G.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

[REDACTED]

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

G.E. dott.ssa Sara Fioroni
Esperta Estimatrice dott.ssa agr. Maria Teresa Pegiati



Indice della consulenza tecnica d'ufficio

1. Nomina e quesito	pag. 3
2. Operazioni peritali	pag. 8
3. Individuazione dei beni oggetto di pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari con eventuali variazioni intervenute	pag. 9
4. Sommaria elencazione e sintetica descrizione degli immobili pignorati	pag. 10
5. Titolo di proprietà degli immobili pignorati	pag. 11
6. Stato di possesso degli immobili	pag. 11
7. Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura e non opponibili all'acquirente	pag. 12
7.1 Formalità contro e a favore opponibili all'acquirente	pag. 12
7.2 Formalità non opponibili all'acquirente	pag. 12
8. Precedenti proprietari nel ventennio	pag. 14
9. Condominio: quote millesimali, regolamento, spese di manutenzione ordinaria e/o straordinaria	pag. 15
10. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica	pag. 16
11. Formazione dei lotti	pag. 19
12. Descrizione analitica del bene costituente il lotto	pag. 20
13. Gravami derivanti da censo, livello o uso	pag. 24
14. Criteri di valutazione e valutazione del bene esecutato	pag. 25
15. Dichiarazione di invio della consulenza tecnica d'ufficio alle parti	pag. 28
16. Allegati	pag. 28
17. Conclusioni	pag. 28



1. Nomina e quesito

La sottoscritta dott.ssa agr. Maria Teresa Pegiati, con studio in via del Tordo n. 14 – Perugia iscritta all'Ordine dei Dottori Agronomi della provincia di Perugia con il numero di timbro 371 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Perugia con il numero di ruolo 334, veniva nominata esperta estimatrice dal G.E. dott.ssa Sara Fioroni con provvedimento di nomina del 27.03.2024, nella procedura esecutiva n. 163/2022 Reg. G. – ██████████ contro ██████████, in sostituzione di altro Esperto Ing. Antonio Insolera per rinuncia all'incarico.

Il quesito che è stato posto al C.T.U. così recita:

- 1) *Provveda l'esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 com. 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2, con la collaborazione del custode ai sensi dell'art. 559, comma 3, c.p.c., nonché la completezza degli avvisi ex art. 498, comma 2, c.p.c., e 599, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente (senza attendere la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inadeguati;*
- 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 fax, dell'inizio delle operazioni peritali da intraprendersi entro 30 giorni dall'avvenuta accettazione dell'incarico*
- 3) *provveda quindi*
 - *all'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più 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 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 (ad esempio domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessione di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi e limitazione d'uso quali: oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, vincoli derivanti 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 urbanistiche – edilizie, difformità catastali);
- a fornire altre informazioni per l'acquirente concernenti:
 1. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 2. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 3. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 4. eventuali cause in corso



- *ad individuare i precedenti proprietari del 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 L. 47/85 e 724/94 e dell'art. 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 gennaio 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 e catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati al fine 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 l'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 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 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, ecc.) 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 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 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 eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventualmente 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 urbanistica-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; Consideri a tal fine, anche l'assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente. Dovrà essere indicato



il valore di ciascun cespite, anche il caso siano compresi nello stesso lotto.

- 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 si 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 planimetrie del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita 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 della dichiarazione del 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
- a 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 sul 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 oggettiva 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



particolare di particolare gravità – ai fini della revoca dell'incarico e della segnalazione al Presidente del Tribunale per l'eventuale cancellazione dell'elenco degli esperti stimatori.....

.....L'esperto terminata la relazione, come previsto dall'art. 173 bis disp. Att. C.p.c., dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nel termine di almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'art. 569 del c.p.c., a mezzo di posta ordinaria (ad 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 ed allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii....."

Il G.E. fissava l'udienza ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per il 24.09.2024.

L'Esperta accettava per scritto l'incarico trasmettendolo per via telematica in Tribunale il 02.04.2024.

2. Operazioni peritali

Previo accordi con l'IVG, nominato Custode, la scrivente in data 10.04.2024 inviava la comunicazione d'inizio delle operazioni peritali e del sopralluogo per via telematica in Tribunale e a mezzo PEC all'IVG, al creditore procedente presso [REDACTED], all'Avv. del debitore [REDACTED] e al debitore a mezzo raccomandata A.R.. L'inizio delle operazioni peritali ed il sopralluogo veniva fissato per **mercoledì 24 aprile 2024 alle ore 9.30** alla presenza dell'IVG **presso l'immobile pignorato in via Giovanni Ruggia, 8 Perugia.**

Sopralluogo

In data **mercoledì 24 aprile 2024 alle ore 9.30** la scrivente si recava presso gli immobili pignorati siti in Perugia via G. Ruggia, n. 8 e in loco riscontrava la presenza del Signor Affricani, rappresentate dell'IVG, del legale rappresentante pro tempore della società esecutata signor Omissis, del CTP della Società dott. agr. [REDACTED] e della conduttrice di parte degli immobili pignorati Signora [REDACTED]. Si allega il verbale del sopralluogo.

Date le difformità planimetriche catastali ed edilizie riscontrate in loco si decideva di procedere, in altra data, ad un secondo sopralluogo per effettuare il rilevamento degli immobili pignorati. Il secondo sopralluogo è avvenuto in data 03.05.2024 alle ore 13.00.



In base ai sopralluoghi effettuati e agli accertamenti urbanistici, edilizi, ipocatastali ecc., la scrivente è ora in grado di redigere la presente relazione tecnica estimativa che ha come **oggetto la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni esecutati di proprietà esclusiva per i diritti di piena proprietà pari ad 1/1 spettanti alla società Omissis** [REDACTED] .

La scrivente ha verificato la completezza dei documenti di cui all'art 567 co. 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2, si rimanda alla check list allegata.

3. Individuazione dei beni oggetto di pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari con eventuali variazioni intervenute

I beni, che la [REDACTED] e per essa la mandataria [REDACTED] ha dichiarato di voler sottoporre ad esecuzione forzata per il diritto di piena proprietà di 1/1 spettanti alla società [REDACTED] con sede in Perugia via Giovanni Ruggia n. 8 , socio accomandatario e legale rappresentante pro tempore Signor Omissis, sono i seguenti:

- "1. Immobile sito nel comune di Perugia e censito al NCEU di detto comune al foglio 252 particella 2100, sub 5, cat. C/1, 117 mq*
- 2. Immobile sito nel comune di Perugia e censito al NCEU di detto comune al foglio 252 particella 2100, sub 36, cat. C/6, 36 mq*
- 3. Immobile sito nel comune di Perugia e censito al NCEU di detto comune al foglio 252 particella 2100, sub 21, cat. C/1, 320 mq*
- 4. Immobile sito nel comune di Perugia e censito al NCEU di detto comune al foglio 252 particella 2100, sub 37, cat. C/2, 8 mq*
- 5. Immobile sito nel comune di Perugia e censito al NCT di detto comune al foglio 252 particella 1085 cat. T, 1 are 40 centiare."*

I beni oggetto di questa procedura esecutiva possono essere più compiutamente identificati e descritti catastalmente come di seguito:

C.F. – Comune di Perugia

Beni intestati a [REDACTED] proprietà per i diritti di 1/1:

Beni ubicati in via Campo di Marte n. 109-111, piano T, Fg. 252 part. 2100 sub 5, cat. C/1, cl 10;



seminterrato ha due affacci rispetto la via pubblica con vetrine. La corte pertinenziale esclusiva ha una superficie molto limitata con accesso diretto dalla via pubblica.

5. Titolo di proprietà degli immobili pignorati

I beni oggetto di procedura esecutiva sono stati acquisiti per Atto pubblico notarile di donazione di quota e trasformazione di Società in Nome Collettivo in Società in Accomandita Semplice, atto a rogito dott. Fabi Antonio notaio in Gualdo Tadino del 18.06.2014 rep. n.84815/31534 trascritto presso l'A.d.E.- Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare al n. 10347 Reg. part. del 26.06.2014.

6. Stato di possesso degli immobili

La sottoscritta inviava una PEC in data 15.04.2024 (protocollo dell'A.d.E. n. 67033 del 16.04.2024) all'Agenzia delle Entrate di Perugia per chiedere di verificare l'eventuale registrazione di contratti di locazioni e/o di comodati sugli immobili oggetto del presente procedimento esecutivo a carico della Società [REDACTED]

L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Perugia ha comunicato con PEC del 19.04.2024 (doc. prot. numero 70002 del 19/04/2024 REGISTRO UFFICIALE) che sui beni elencati dalla scrivente e di proprietà della [REDACTED], a seguito di informazioni assunte dal proprio sistema informativo, è presente un contratto di locazione di immobile ad uso diverso dall'abitazione stipulato il 10.12.2020 e registrato il 15.12.2020 presso l'Ufficio di DPPG di Perugia al n. 12046 serie 3T. Con questo contratto la Società Locatrice, Omissis- Perugia di Omissis e C. S.a.S., ha concesso in locazione alla Società [REDACTED] con sede in [REDACTED] P.IVA [REDACTED] una negozio identificabile catastalmente al C.F. del comune di Perugia al Foglio n. 252 part. 2100 sub 5 e sub 21/p per una superficie di 170 mq (alleg. n. 11).

Durata della locazione sei anni dal 01.02.2021 al 31.01.2027, il contratto s'intende rinnovato per ulteriori sei anni se non verrà disdettato a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento almeno dodici mesi prima della scadenza.

Il canone stabilito è di € 12.000,00 annue da pagarsi in rate mensili anticipate da pagarsi entro il giorno 5 di ogni mese. Sempre nel contatto si dichiara che il canone verrà aggiornato in base alle variazioni dell'indice ISTAT. Oltre al canone il conduttore si assume gli oneri accessori (art. 9 Della L. 392/78). Le parti inoltre concordano che dal 01.02.2027 il canone di locazione sarà aggiornato a € 18.000,00 da pagarsi in 12 rate mensili da 1.500,00 cadauna.



Il conduttore dichiara di aver ricevuto copia del certificato energetico (APE) che peraltro, in sede di sopralluogo, non è stato consegnato seppure richiesto.

Sempre nel contratto è previsto il divieto di sublocare in tutto o in parte o concedere in via gratuita la cosa locata o di cedere ad altri il contratto senza l'assenso scritto del locatore.

Deposito cauzionale pari a € 1.000,00.

La scrivente ritiene non congruo il canone concordato tra le parti.

7. Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura e quindi non opponibili all'acquirente

7.1 Formalità contro/favore opponibili agli acquirenti

Presso l'Agenzia delle Entrate, Uff. provinciale di Perugia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, sui beni oggetto di esecuzione, identificati al C.F. del comune di Perugia al Fg. 252 part. 2100 sub 5, 21, 36, 37 e C.T. Fg 252 part. 1085 non grava nessuna trascrizione.

7.2 Formalità non opponibili all'acquirente

Presso l'Agenzia delle Entrate, Uff. provinciale di Perugia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, sui beni oggetto di esecuzione, di proprietà i per diritti di 1/1 della società [REDACTED] S.a.S. , grava la seguente trascrizione contro a tutto il 09.04.2024:

- n. 20323 Reg. part. del 30.09.2022 **PIGNORAMENTO** a favore di [REDACTED] con sede in Milano in virtù dell' atto giudiziario - Ufficiale giudiziario del 26.07.2022 rep. n. 3107/2022. Beni pignorati identificabili al C.F. comune di Perugia Fg. 252 part. 2100 sub 5, sub 21, sub 36 e sub 37 e C.T. Fg. 252 part. n. 1085.

Sugli stessi beni pignorati, di proprietà piena della società [REDACTED] S.a.S., gravano le seguenti **ISCRIZIONI IPOTECARIE** a tutto il 09.04.2024:

- n. 2112 Reg. Part. del 25.03.2008 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante dalla Concessione a garanzia di apertura credito a favore [REDACTED] con sede in Bologna **contro** [REDACTED] [REDACTED] per complessivi € 240.000,00 di cui per capitale € 120.000,00 derivante da ipoteca volontaria a rogito notaio Duranti Filippo, notaio con sede in Perugia, atto del 21.03.2008 rep. 51979 racc. 17479, durata 15 anni e 10 giorni. I beni gravati da ipoteca sono identificati al C.F. del comune di Perugia al Fg. 252 part. n. 2100 sub 5, sub 21, sub 36 e sub 37 e C.T. Fg. 252 part. 1085



- n. 474 Reg. Part. del 30.01.2009 IPOTECA legale ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 e D.Lgs 46/99 a favore [REDACTED] con sede in Foligno atto pubblico amministrativo emesso da Equitalia Perugia S.P.A. del 26.01.2009 rep. 59624 **contro OmissisP** [REDACTED] **per la piena proprietà** per complessivi € 97.608,14 di cui per capitale € 48.804,07 .I beni gravati da ipoteca sono identificati al C.F. del comune di Perugia al Fg. 252 part. n. 2100 sub 5, sub 21, sub 36 e sub 37 e C.T. Fg. 252 part. 1085 e C.F al fg. 252 part. 3100 sub 21 (ERRORE questa ultima particella non è compresa tra i beni della Società è pignorata)
- n. 3738 Reg. Part. del 17.10.2018 IPOTECA Con. Amministrativa/Riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore Agenzia delle Entrate- Riscossione Roma atto emesso da Agenzia delle Entrate Roma del 15.10.2018 rep. 2786/8018 con domicilio ipotecario Loc. Strozzacapponi Perugia **contro** [REDACTED] **per la piena proprietà** per complessivi € 511.661,42 di cui per capitale € 255.830,71. I beni gravati da ipoteca sono identificati al C.F. del comune di Perugia al Fg. 252 part. n. 2100 sub 5, sub 21, sub 36 e sub 37 e CT. Fg. 252 part. 1085
- n. 1700 Reg. Part. del 21.05.2019 IPOTECA Con. Amministrativa/Riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore Agenzia delle Entrate- Riscossione Roma con domicilio ipotecario Loc. Strozzacapponi Perugia atto emesso da Agenzia delle Entrate Roma del 16.05.2019 rep. 2923/8019 con domicilio ipotecario Loc. Strozzacapponi Perugia e **contro** [REDACTED] **per la piena proprietà** per complessivi € 80.577,16 di cui per capitale € 40.288,58. I beni gravati da ipoteca sono identificati al C.F. del comune di Perugia al Fg. 252 part. n. 2100 sub 5, sub 21, sub 36 e sub 37 e C.T. Fg. 252 part. 1085
- n. 4285 Reg. Part. del 27.11.2019 IPOTECA Con. Amministrativa/Riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore Agenzia delle Entrate - Riscossione Roma con domicilio ipotecario Loc. Strozzacapponi Perugia atto emesso da Agenzia delle Entrate Roma del 26.11.2019 rep. 3248/8019 con domicilio ipotecario Loc. Strozzacapponi Perugia a **contro** [REDACTED] **per la piena proprietà** per complessivi € 72.960,20 di cui per capitale € 36.480,10. I beni gravati da ipoteca sono identificati al C.F. del comune di Perugia al Fg. 252 part. n. 2100 sub 5, sub 21, sub 36 e sub 37 e C.t. Fg. 252 part. 1085
- n. 1285 Reg. part. del 04.04.2022 ipoteca in rinnovazione derivante da IPOTECA VOLONTARIA per



concessione a garanzia di mutuo, rinnovazione dell'ipoteca n. 2438 del 10.05.2002 a favore della
 [REDACTED] con sede in Perugia contro [REDACTED]
 [REDACTED]. **con sede in Perugia** per complessivi €
 1.240.000,00 di cui per capitale € 620.000,00. L'ipoteca volontaria derivava dalla concessione
 di un mutuo a rogito notaio Duranti Filippo, notaio in Perugia, del 08.05.2002 rep. 42096.

8. Precedenti proprietari nel ventennio

I beni oggetto di questa procedura sono stati acquisiti per Atto pubblico notarile di trasformazione
 di Società Omissis- [REDACTED] c. con sede in Perugia in Omissis- Perugia di
 Omissis e C. S.a.S. con sede in Perugia , atto a rogito dott. Fabi Antonio notaio in Gualdo Tadino del
 18.06.2014 rep. n.84815/31534 trascritto presso l'A.d.E.- Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare al
 n. 10347 Reg. part. del 26.06.2014 (alleg. n. 12).

Precedentemente i beni della Società Omissis- [REDACTED] con sede in
 Perugia per l'intera e piena proprietà pervennero:

per atto notarile pubblico di compravendita a rogito dott. Duranti Filippo, notaio in Perugia, del
 19.04.1999 rep. n. 37384 racc. n. 8782 trascritto presso l'A.d.E. Servizio di Pubblicità Immobiliare di
 Perugia del 12.05.1999 n. 6331 Reg. part. con il quale la Società OmissisPerugia di [REDACTED]
 S.n.c. acquisiva le seguenti unità immobiliari: C.F. Fg. 252 part. 2100 sub 37 e C.T. del Fg. 252 part.
 1085 soggetto venditore [REDACTED] (alleg. n. 13).

per atto pubblico di compravendita a rogito Duranti Francesco, notaio in Perugia, del 04.07.1984
 rep. n. 46048/19523, trascritto presso l'A.d.E. Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia del
 10.07.1984 n. 10291 Reg. part. con il quale la Società [REDACTED]
 acquisiva le seguenti unità immobiliari: C.F. Fg. 252 part. 2100 sub 5 e Fg. 252 part. 2100 sub 36
 soggetto venditore Società "[REDACTED] (alleg. n. 14).

per atto pubblico di compravendita a rogito Duranti Francesco, notaio in Perugia, del 15.01.1981
 rep. 42822/17574, trascritto presso l'A.d.E. Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia del 03.02.1981
 n. 1754 Reg. part. con il quale la Società OmissisPerugia di [REDACTED] S.n.c. acquisiva le
 seguenti unità immobiliari: la part. del C.F. Fg. 252 part. 2100 sub 21 soggetto venditore Società [REDACTED]
 [REDACTED] (alleg. n. 15).

9. Condominio: quote millesimali, regolamento, spese di manutenzione ordinaria e/o



straordinaria

A seguito di informazioni date dalla Società che amministra il Condominio "Campo di Marte 115" ovvero la Projet Studio la scrivente così risponde ai quesiti posti dal GE:

A) La Omissis Srl Perugia ha le seguenti quote dei millesimi

Generali sono:

- Garage 4,831/1000
- Fondo 1,025/1000
- Negozio 133,996/1000
- Negozio 38,009/1000

Scale quote millesimali

- Garage 7,43/1000
- Fondo 1,573

Ascensore quote millesimali

- Garage 10,015/1000
- Fondo 2,126/1000

Corsia garage quote millesimali

- Garage 85,129/1000
- Fondo 18,069/1000

Riscaldamento

- Negozio 266,000/1000
- Negozio 73,759/1000

B) La Società amministratrice ha precisato che non possono essere fornite le spese di gestione e di manutenzione in quanto per una cattiva gestione del condominio degli anni 2014-2020, non ci sono bilanci approvati.

C) Non risultano deliberati ad oggi lavori di straordinaria manutenzione.

D) Non vi sono pendenti cause del condominio contro condomini e/o verso terzi

E) Si allega il regolamento condominiale non si riscontrano particolarità di sorta (alleg. n.16).

10. Verifica regolarità edilizia e urbanistica

In data 24.04.2024 la scrivente ha presentato la richiesta d'accesso agli atti presso il Comune di



Perugia prot. n. 101914/2024 al fine di poter reperire i titoli abilitativi dell'edificio e soprattutto delle unità immobiliari oggetto di stima. La visione delle pratiche edilizie per l'estrazione delle copie è avvenuta presso gli uffici comunali di Balanzano in data 26.06.2024.

L'edificio condominiale è stato realizzato in zona residenziale semicentrale di Perugia nella seconda metà degli anni 60. Le pratiche edilizie rintracciate sono le seguenti:

Licenza di costruzione n. 607 del 24.05.1968 per costruire un edificio di abitazioni di n. 6 piani oltre un piano seminterrato in Perugia via Campo d Marte pratica intestata a [REDACTED] (alleg. n. 17).

Licenza di costruzione n. 1049 del 21.08.1968 per eseguire lavori di sbancamento di terreno e fondazioni inerenti la costruzione di un edificio di abitazione in Perugia via Campo d Marte pratica intestata a [REDACTED] (alleg.18).

Licenza di costruzione n. 1436 del 29.11.1969 per apportare delle varianti al progetto relativo alla costruzione di un edificio di abitazione in Perugia via Campo d Marte pratica intestata a [REDACTED] (alleg. n. 19 con grafici di progetto).

Concessione a costruire n. 636 del 28.03.1993 volta ad ottenere l'autorizzazione edilizia per eseguire lavori di manutenzione straordinaria relativi al risanamento dei terrazzi e delle parti di calcestruzzo deteriorati, su un edificio posto in via Campo di Marte 118 (alleg. n.20).

Oltre alle autorizzazioni sopra riportate che riguardano il condominio, sono state rintracciate altri titoli autorizzativi che sono specifici degli immobili oggetto di questa procedura, quali:

Licenza a costruire n. 1877 del 27.11.1984 per ottenere il rilascio della concessione edilizia per creare una scala interna di collegamento del piano seminterrato al piano terra in un edificio in Perugia via Campo d Marte pratica intestata a [REDACTED] (alleg. n. 21 con grafici).

Concessione a costruire n.2533 del 06.12.1985 per ottenere il rilascio della concessione edilizia per la costruzione di una galleria pedonale al piano terra adibito a negozio in un edificio in Perugia via Campo d Marte pratica intestata a "[REDACTED]". (alleg. n. 22 con grafici).

D.I.A. n. 3358/2001 relativa alla richiesta di passo carrabile e recinzione. Questa pratica non è stata rintracciata presso l'archivio comunale.

Sono presenti altri titoli autorizzativi che riguardano la richiesta di autorizzazione per insegne luminose che peraltro non compaiono più all'esterno. All'attualità è presente un' insegna luminosa che riporta



il nome della Società conduttrice del negozio.

Agibilità prot. 38318 del 31.01.1970 e agibilità prot. n. 744 del 27 aprile 1970 (alleg. 23) a nome della Soc. ██████████ relativi alle unità immobiliari del piano seminterrato e piano rialzato dell'edificio sito in Perugia via Campo d Marte civici n. 101, 103, 109, 111, 113, 117, 119, 121, 123 e 125. In questa autorizzazione, considerando i soli beni oggetto di procedura esecutiva, viene rilasciata l'agibilità all'intero piano seminterrato costituito da un locale indicato come "vasto magazzino comprendente 2 uffici un locale doccia e 2 wc", mentre al piano rialzato si rende agibile 1 negozio con un accessorio igienico.

In base al confronto tra i grafici di progetto allegati alla Concessione n. 1436 del 29.11.1969, concessione n. 1877 del 27.11.1984 e la concessione n. 2533 del 06.12.1985 che ci indicano lo stato assentito e la verifica dello stato di fatto riportato nelle planimetrie restituite dalla scrivete, **allegati**

A.1, A.2 e A.3, si possono riscontrare le seguenti **difformità edilizie e/o incongruenze**:

Piano seminterrato

L'unità immobiliare, identificata con il sub 21 della part. 2100 del Fg. 252 che comprende l'intero piano seminterrato dell'edificio condominiale, risulta divisa nei grafici della licenza di costruzione n. 1436/69 in una zona "esposizione" e un'altra vasta zona che non evidenzia nessuna indicazione d'uso. Nella istruttoria d'ufficio sempre della stessa licenza il piano in oggetto viene indicato come **negozio** specificando il numero dei locali 5 + 2, nella autorizzazione di agibilità il piano seminterrato viene indicato come vasto magazzino con 5 locali accessori, nei grafici del piano della licenza di costruzione n. 1436/69 l'istruttore dell'agibilità ha scritto in rosso "un vasto locale uso magazzino per la vendita all'ingrosso", tutto quanto sopra per dire che nonostante esista un'incongruenza tra il titolo autorizzativo e l'agibilità la scrivente ritiene che dai grafici di progetto e dall'istruttoria della Licenza di costruzione n. 1436/1969 sembra chiaro che è il piano seminterrato comprendeva 2 zone distinte ovvero un magazzino ed un locale per l'esposizione/vendita all'ingrosso ovvero un negozio oltre 5 accessori. Pertanto considerando che l'agibilità un tempo aveva una prevalente funzione di controllo igienico/sanitario dei locali piuttosto che edilizio/urbanistico, come invece è all'attualità, si può far prevalere quanto riportato nella licenza di costruzione e quindi ciò che indicano i grafici piuttosto che quanto riportato dall'autorizzazione dell'agibilità. Da ciò discende per la scrivente che il piano seminterrato è costituito da 2 zone una di superficie maggiore destinata a magazzino e l'altra



destinata a negozio oltre 5 locali accessori.

Esiste invece una chiara difformità ai titoli autorizzativi per il piano ammezzato o mezzanino che occupa più del 50 % della superficie destinata a magazzino. Questo piano ammezzato è stato realizzato senza alcun titolo autorizzativo. Il socio accomandatario signor Omissis riferiva che il mezzanino è stato realizzato verso la metà del anni 80.

Detto piano ammezzato non può essere definito soppalco in quanto ne mancano i presupposti di cui all'art. 119 del Regolamento edilizio del comune di Perugia.

La scrivente ritiene che detta difformità possa essere sanata con una **SCIA in sanatoria** ai sensi dell'art. 154 della L.R. n. 1/2015 in quanto è stata verificata la doppia conformità sia al momento dell'abuso fatto risalire presumibilmente nella seconda metà degli anni 80 che all'attualità. Il piano mezzanino all'attualità ai sensi del Regolamento Regionale art. 17 comma 1 lettera c non incrementa la S.U.C. e né modifica la sagoma dell'edificio, mentre alla fine degli anni 80 il Regolamento edilizio comunale del 1966, a cui si deve far riferimento, all'art. 42 afferma che non possono essere superati i volumi imposti dal PRG, pertanto la realizzazione di un solaio all'interno di un edificio non modificando i volumi poteva essere autorizzato. Inoltre sempre nello stesso Regolamento del comune di Perugia i piani ammezzati o mezzanini erano previsti nell'art. 30 per i negozi come accessori pur non potendo essere destinati ad abitazioni, per cui per similitudine i piani ammezzati nei locali destinati a magazzini si ritiene che potessero allora essere autorizzati come locali accessori dei magazzini, previo parere dell'allora U,L,S.S..

La sanatoria richiederà la verifica della sicurezza (**VDS**) da far eseguire da uno tecnico strutturista volto a determinare l'entità delle azioni che la struttura è in grado di sostenere con il livello di sicurezza minimo richiesto dalla normativa vigente. Detta verifica secondo la scrivente non è scontata oltre a questa verifica e, a seconda della attività che verrà svolta, potrebbe essere necessario richiedere, **Certificato di Prevenzione Incendi** che fa riferimento al DPR n. 151/2011 oltre alla messa a norma dell'impianto elettrico.

Inoltre si fa presente che i costi per la sanatoria dell'abuso edilizio, comprensiva degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in misura doppia, il contributo di costruzione in misura doppia a titolo di oblazione definito dei ai sensi dell'art. 154 L.R. 1/2015 comma 2, risultano più che discreti.



Per ultimo resta la verifica sulla possibilità di aderire alla **Legge 105/2024** di conversione del Decreto Salva Casa D.L. 69/2024 Sanatoria edilizia 2024 _ legge Salvini_ valutandone la convenienza economica e la fattività tecnica, cosa che ad oggi non è stato possibile effettuare con i tecnici del Comune di Perugia che sono in fase di studio/verifica del legge di cui sopra sia per le definizioni tecniche che per l'oblazione.

Necessità, una volta sanate le difformità, di presentare una nuova agibilità.

Attualmente l'edificio ricade in zona da PRG "B6" art. 133 TUNA .

11. Formazione dei lotti

Sulla base dell'attuale configurazione funzionale, economica e tecnica dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, nell'ottica di non procedere ad un frazionamento dei beni componenti il compendio pignorato che, seppure possibile, avrebbe dei costi discreti, si ritiene che gli stessi possano formare un **LOTTO UNICO** così descritto: Comune di Perugia, Via Ruggia, n. 8, 10 e 12 e via Campo di Marte 109- 111, diritti di piena proprietà della società [REDACTED] [REDACTED] con sede in Perugia su due negozi il primo ubicato al piano seminterrato ed il secondo ubicato al piano terra, un ampio magazzino con accesso autonomo esterno e dal negozio adiacente del piano seminterrato all'attualità il magazzino è parzialmente dotato di un piano ammezzato, un garage, un fondo, uno spazio esterno di proprietà esclusiva di 140 mq catastali utilizzabile come parcheggio privato oltre i proporzionali diritti sui beni ed impianti condominiali dell'edificio come elencate dall'art. 1117 c.c.. I due negozi sono collegati tra loro da una scala interna, ma ambedue hanno accessi esterni autonomi.

L'edificio condominiale è stato realizzato alla fine del gli 60.

Questi beni sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Perugia – Territorio - Servizi Catastali, comune censuario di Perugia come segue:

C.F. – Comune di Perugia

Beni intestati a Omissis– Perugia di Omissis e C. S.a.S. sede in Perugia cod. fisc [REDACTED] proprietà per i diritti di 1/1:

Beni ubicati in via Campo di Marte n. 109-111, piano T, Fg. 252 part. 2100 sub 5, cat. C/1, cl 10; consistenza 117 mq, Rendita € 2.652,68333

Beni ubicati in via Campo di Marte n. 109-111, piano S2, Fg. 252 part. 2100 sub 36, cat. C/6, cl 4;



consistenza 36 mq, superficie catastale 38 mq, Rendita € 124,57

Beni ubicati in via Campo di Marte n. 101-103, piano S1, Fg. 252 part. 2100 sub 21, cat. C/1, cl 7;

consistenza 320mq, superficie catastale 693 mq, Rendita € 4.594,40

Beni ubicati in via Campo di Marte, piano S2, Fg. 252 part. 2100 sub 37, cat. C/2, cl 1;

consistenza 8 mq, superficie catastale 9mq, Rendita € 7,44

C.F. – Comune di Perugia

Fg. 252 part. 1085, qualità Orto Irriguo, cl 3, superf. are 1 e 40 ca, R.D. € 1,30 e R.A. € 0,72

12. Descrizione analitica del bene costituente il lotto unico

I beni oggetto di questa procedura esecutiva sono tutti inseriti in un edificio condominiale ubicato in una zona semicentrale di Perugia ben servita.

L'edificio realizzato alla fine degli sessanta, presenta: la struttura portante in cemento armato, i paramenti esterni di tamponatura sono costituiti da mattoni faccia a vista, i solai sono in latero cemento. L'edificio comprende un piano seminterrato destinato a negozio e magazzini, un piano terra destinato a negozi, un piano terra rialzato adibito ad uffici e ulteriori quattro piani, planimetricamente di dimensioni più ridotte dei piani sottostanti, destinati ad abitazioni. Al piano interrato sono presenti i garage con accesso a mezzo di rampa realizzata nel prospetto sud est dell'edificio, l'accesso principale al condominio può avvenire a mezzo scala condominiale con ingresso in via Campo di Marte civico 115. L'edificio è dotato di ascensore (foto n. 1, 2 e 3).

Il condominio è servito da acquedotto e da fognature comunali.

Riscaldamento centralizzato.

La proprietà della Società esecutata comprende:

l'intero piano seminterrato adibito parte a zona esposizione/negozio e parte a magazzino oltre due uffici di dimensioni modeste, 2 wc di cui uno con anti-wc, un locale doccia, un ulteriore piccolo locale, un negozio al piano terra oltre un garage ed un fondo al piano interrato.

Completa la proprietà una corte esclusiva destinata a parcheggio.

I due negozi ubicati rispettivamente al piano seminterrato e terra, sono comunicanti tra loro a mezzo scala interna, ma ambedue hanno ingressi autonomi rispetto la via pubblica

Per i criteri di calcolo della superficie commerciale, non essendo più in vigore la norma UNI 10750/2005 in quanto sostituita dalla norma UNI EN 15733/2011 che però non riporta più i criteri da



adottare per il calcolo delle superfici commerciale, si utilizzerà le modalità di computato dettate dal D.P.R. n. 138/98 allegato C per edifici a destinazione ordinaria nel modo specificato che risultano peraltro non particolarmente dissimili da quanto stabilito dai criteri del calcolo della superficie convenzionale vendibile previsti anche dalla Camera di Commercio di Perugia

1. 100 % della superficie calpestabile dei locali principali e degli accessori diretti ai vani principali ,
1. 100% della superficie delle pareti portanti e non portanti fino ad un massimo di 50 cm di spessore,
2. Pertinenze esclusive ad ornamento dell'unità immobiliare come ad esempio: balconi, terrazzi, ecc. gallerie, qualora comunicanti con vani principali o vani accessori nella misura del 30% fino ad un massimo di 25 mq e nella misura del 10 % per la quota eccedente
3. L'elemento di collegamento interno dei diversi piani verrà computato una sola volta in misura pari alla sua proiezione orizzontale.

Verranno di seguito descritte le zone in base allo loro destinazione d'uso.

Negozi

I due negozi sono ubicati su due piani differenti ovvero un piano seminterrato ed un piano terra, ma attualmente risultano collegati tra loro da una scala interna. L'ingresso può avvenire autonomamente in ambedue i livelli ed in ambedue i locali sono presenti ampie vetrate che rendono ben visibili i beni in esposizione. Il negozio del piano terra ha ben tre pareti con vetrate continue e un terrazzo/marciapiede condominiale che circondando il negozio permette ampia visibilità delle merci esposte (foto n. dal n. 5 al n.11). Alcune vetrine del piano terra sono state oggetto ad atti di vandalismo (foto n. 12 e 13). Il negozio del piano seminterrato ha due pareti con vetrine.

Le caratteristiche dei due negozi sono le seguenti:

pareti intonacate e tinteggiate, quasi tutte le pareti così come il soffitto sono rivestite con pannelli in cartongesso e/o di legno su cui sono state installate punti presa elettrici per accendere le luci del materiale esposto, pavimenti in parquet al piano seminterrato e in moquette al piano terra, infissi in alluminio con vetri antisfondamento. Gli impianti elettrico e idrico è sottotraccia. L'impianto di riscaldamento in teoria è centralizzato, nel negozio al piano seminterrato ci sono alcuni ventilconvettori posizionati in alto nelle pareti o nel solaio, ma attualmente non funzionano (foto n. 14).

La rampa di scale che collega i due piani è stata realizzata in c.a. ed i gradini sono stati ricoperti



con la moquette (foto n. 6 e 7).

Il negozio del piano terra non ha il wc che è stato demolito, ma è presente la predisposizione degli scarichi e dell'impianto idrico.

Al piano seminterrato sono presenti due vani uso ufficio contigui ma con accessi indipendenti, i due locali sono comunicanti tra loro con un infisso con vetri scorrevoli, i pavimenti sono in parquet, l'ufficio più grande è dotato di una finestra (foto n. 15 e 16).

Il wc, non dotato di finestra, ha: pavimento e pareti rivestite in piastrelle in monocottura, porta d'accesso in legno tamburato, impianto elettrico ed idrico sottotraccia. Gli igienici sono costituiti da un wc e un lavabo appoggiato ad un piano in muratura rivestito in piastrelle (foto n. 17)

Le finiture sono da considerarsi discrete così come lo stato di manutenzione.

Superficie utile dei due negozi comprensiva dei locali accessori, piano seminterrato e terra, circa 280 mq, superficie commerciale circa 321 mq (circa 115 mq negozio piano terra e 206 mq negozio piano seminterrato). Altezza del solaio del negozio, uffici e bagno al piano seminterrato 3,00 ml, altezza del negozio al piano terra 3,00 ml.

Magazzino

In adiacenza al negozio del piano seminterrato è presente un vasto locale uso magazzino con accesso sia dal negozio, ma anche con ingresso esterno a mezzo porta vetrata presente nel prospetto sud-est (foto n. 20).

Il vasto locale comprende una zona che attualmente viene usata per la vendita di materiale elettrico, una zona espositiva in continuità con il negozio vero e proprio, un wc, un locale doccia, un ulteriore locale oltre il magazzino vero e proprio. Il locale adibito a magazzino è parzialmente dotato di un piano ammezzato (foto n. 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26 e 27).

Rispetto a quanto desunto dai titoli abilitativi la zona espositiva e la zona vendita di materiale elettrico non può essere distinta dal resto della zona magazzino in quanto assentita come magazzino (vedi alleg. A.1, A.2 e A.3).

Il locale magazzino presenta pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti parte in gress parte in piastrelle monocottura e parte in parquet, l'impianto elettrico della zona del magazzino anche la parte sotto il piano ammezzato ha i fili alloggiati all'interno di una canalina. La zona espositiva del magazzino ha le finiture simili a quelle del negozio adiacente.



I due accessori ovvero il Wc e il locale doccia hanno pavimenti in e rivestimenti in ceramica, nell'anti wc è presente un lavandino (foto n. 26).

Una superficie poco più del 50% dell'intero magazzino è stata parzialmente dotata di un piano ammezzato. L'accesso al piano ammezzato può avvenire a mezzo di una scala ad unica rampa con struttura in acciaio e pedata dei gradini in legno (foto n. 28). La struttura portante del mezzanino è stata realizzata in putrelle d'acciaio appoggiate sui pilastri in c.a. dell'edificio, il pavimento è in tavolato, l'impianto elettrico di questa parte non è a norma (foto n. 28, 29, 30, 31, 32 e 33).

Il mezzanino è costituito da tre zone collegate tra loro e presumibilmente realizzate in momenti diversi, la parte principale, strutturalmente più regolare, ha una superficie di 194 mq ed un'altezza di 2,10, mentre le altre zone hanno: la prima una superficie di 61 mq e un'altezza non omogenea che va dai 1,85 ml a 1,54 e l'ultima ha una superficie di 13 mq ed un'altezza di 1,25 ml.

Superficie totale del piano ammezzato 268 mq.

Si evidenziano infiltrazioni di acqua in una zona del solaio del magazzino (foto n. 34).

Finiture mediocri con l'eccezione delle due aree destinate all'attualità alla vendita di materiale elettrico e alla zona espositiva, stato di manutenzione del magazzino ordinario.

Superficie utile totale del magazzino compresa la superficie della zona espositiva e della zona per la vendita del materiale elettrico circa 447,00 mq, superficie commerciale del piano seminterrato circa 513 mq. Altezza libera del locale magazzino varia parte 3,85 ml, parte 3,22 ml. Nella parte del magazzino che si trova al disotto del solaio ammezzato le altezze risultano varie e vanno da 1,90 ml, , 2,50 ml e 2,55 ml (vedi planimetria A.1)

Confini negozio e magazzino P. seminterrato: parti condominiali, via pubblica, s.a.

Confini negozio del piano terra: terrazzo condominiale, [REDACTED] s.a.

Superficie pertinenziale esclusiva

La superficie pertinenziale esclusiva è ubicata di fronte all'ingresso del negozio del pian seminterrato e quindi si presta per essere utilizzata come parcheggio privato per i clienti anche se la superficie non è particolarmente estesa infatti è di circa 140 mq catastali. Detta superficie non è recintata ed è asfaltata. (foto n. 35).

Piano interrato: Garage e fondo

Il garage ed il fondo sono in stretta adiacenza. Si accede ai due locali a mezzo di rampa



condominiale breve e molto inclinata (foto n. 36).

Il garage ha: il pavimento in battuto di cemento, le pareti sono intonacate, l'impianto elettrico è sopratraccia con fili alloggiati all'interno di una canalina, corpo illuminante standard, la porta d'accesso è di tipo basculante ad apertura manuale in acciaio zincato.

Superficie utile del garage circa 29,80 mq, superficie commerciale del fondo circa 34 mq, altezza del locale 2,11 mt.

Confini: corsia del garage condominiale, residua proprietà OmissisPerugia, [REDACTED]

Non è stato possibile entrare nel fondo in quanto il Signor [REDACTED] ha dichiarato di aver perso la chiave del locale.

Date le modeste dimensioni del locale e avendo preso visione del locale garage che è adiacente al fondo, si ritiene che le caratteristiche siano simili.

Superficie commerciale del fondo circa 9,00 mq, altezza del locale 2,11 ml.

Confini: Corsia garage condominiale, residua proprietà OmissisPerugia.

I beni costituenti il compendio non hanno l'attestazione di prestazione energetica (APE).

B.C.N.C.

I B.C.N.C. non sono stati accatastati, pertanto l'identificazione degli stessi verrà fatta seguendo le indicazioni presenti nel regolamento di condominio redatto dal costruttore. Vengono citati come beni comuni l'atrio, il vano scale, il vano ascensore con il relativo impianto, il vano caldaia con i relativi impianti, le canne fumarie, i locali contatori, la superficie di sedime dell'edificio, le parti strutturali dell'edificio, mentre tutte le aree esterne circondanti l'edificio si dichiarava che sarebbero rimasti di proprietà della società costruttrice che si riservava comunque la facoltà di cedere in ogni momento le aree scoperte, i lastrici ed i marciapiedi dell'intero fabbricato al condominio che avrebbe avuto l'obbligo di accettarle.

13.Gravami derivanti da censo, livello o uso civico

Non presenti.

14. Criteri di valutazione e valutazione dei beni eseguiti

In questo paragrafo si procederà ad attribuire a tutti gli immobili, oggetto di valutazione e precedentemente descritti, **il più probabile valore di mercato riferito alla data del presente lavoro estimativo tenuto conto dello scopo specifico della stima.**



Nella determinazione del valore la scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare come procedimento di base quello comparativo.

Determinazione importi di stima

Per poter determinare i valori unitari di stima, utilizzati per esprimere un giudizio di valore, sono state esperite indagini per individuare immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli in esame recentemente oggetto a trasferimenti da utilizzare come comparabili. Tali indagini hanno riguardato la ricerca dei valori storici riportati in trascrizioni di atti degli ultimi 2/3 anni presso l'Agenzia delle Entrate - Uff. Provinciale di Perugia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Non sono stati reperiti prezzi recenti di aggiudicazione all'**ASTA**.

Di seguito si riporta l'unica trascrizione recente rintracciata della zona che è stata presa come comparabili:

1° comparabile Perugia Trasc. n. 649/2022 Reg. Part.

Si sono inoltre consultate fonti indirette pubblicistiche di settore come la Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Perugia e gli Asking Price del Comune di Perugia che, seppure diano un'indicazione unilaterale del mercato che può non coincidere con il prezzo di vendita, però costituiscono i soli valori trasparenti facilmente rintracciabili e difficilmente lontani dal valore di mercato. Pertanto nell'impossibilità di avere una banca dati adeguata, sembra plausibile, utilizzare una serie di informazioni eterogenee tra le quali rientrano anche gli Asking Price. La scrivente infatti ritiene che, per avere un quadro coerente ed attendibile del mercato di riferimento, è importante non solo avere delle informazioni relative a prezzi di atti, ma soprattutto avere un'ampiezza ovvero una consistenza e una diversificazione delle fonti informative.

Sulla base di quanto precisato, tenuto conto dello scopo della stima, del mercato residenziale del comune di Perugia non particolarmente attivo per i beni di tipo commerciale, individuato il parametro tecnico-comparativo (mq) e definita la superficie commerciale dei beni eseguiti, così come esplicitate nel paragrafo n. 12, **si procederà ora alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto.**

Per questi immobili sono state messe in evidenza le peculiarità e le criticità rilevate che hanno di fatto portato ad esprimere un giudizio di valore.

Inoltre si precisa che, seppure le superfici siano ottenute da misurazioni effettuate in sede di



sopralluogo, **la vendita dei beni deve intendersi a corpo e non a misura.**

Da quanto sopra così si stima:

LOTTO UNICO così descritto: Comune di Perugia, civici Via Ruggia, n. 8, 10 e 12 e via Campo di Marte 109- 111. Comune di Perugia, diritti di piena proprietà della società [REDACTED] [REDACTED] con sede in Perugia su due negozi il primo ubicato al piano seminterrato ed il secondo ubicato al piano terra, un ampio magazzino all'attualità parzialmente dotato di un piano ammezzato con accesso autonomo esterno e dal negozio del piano seminterrato, un garage, un fondo, uno spazio esterno di proprietà esclusiva di 140 mq catastali utilizzabile come parcheggio privato oltre i proporzionali diritti sui beni ed impianti condominiali dell'edificio come elencate dall'art. 1117 c.c...

Per la valutazione si è tenuto in considerazioni:

- l'epoca di costruzione
- il grado di finitura dell'interno,
- lo stato di manutenzione,
- l'ubicazione degli immobili ed il contesto urbanistico,
- ogni caratteristica estrinseca ed intrinseca relazionata,
- il grado di finitura e la grandezza delle corte pertinenziale esterna.

Si è considerato inoltre il fatto che la vendita forzata dell'immobile non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi occulti per l'aggiudicatario e si sono considerate le specifiche condizioni di vendita.

Date: le caratteristiche strutturali e di finitura del piano mezzanino, le altezze eterogenee, l'esito non scontato della sanatoria, gli eventuali costi della sanatoria e della eventuale messa a norma degli impianti si è deciso di non attribuire al piano mezzanino un valore.

Il valore attribuito ai negozi ha tenuto in considerazione la presenza del contratto di locazione ad un **canone non congruo in scadenza il 31.01.2027.**

I valori sotto determinati devono intendersi comprensivi del valore della corte esclusiva e delle quote dei millesimi di proprietà condominiali.

VALUTAZIONE LOTTO UNICO

n. 2 Negozi ubicati al piano terra e seminterrato



321 mq x € 1.000,00/mq = € 321.000,00

Magazzino al piano seminterrato

513 mq x € 500,00/mq = € 256.500,00

Garage piano interrato

34 mq x € 400,00/mq = € 13.600,00

Fondo piano interrato

9 mq x € 300,00/mq = € 2.700,00

Valore compendio immobiliare € 593.800,00

Costo per il rilascio della SCIA in Sanatoria art. 154 L.R.1 per le difformità riscontrate:

Per la determinazione dei costi della sanatoria senza incremento della SUC e senza opere dovranno essere previsti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in misura doppia oltre al contributo di costruzione in misura doppia a titolo di oblazione definito in via presuntiva, ai sensi dell'art. 154 L.R. 1/2015 comma 2, sulle opere realizzate oltre i diritti di segreteria e i costi dei tecnici. Considerando però che l'esito della sanatoria in questo caso specifico potrebbe non andare a buon fine, la scrivente ritiene che tale importo determinato in via presuntiva e quindi non puntuale, in quanto lo stesso potrà essere determinato solo a seguito della redazione della SCIA in sanatoria, non verrà considerato come costo in detrazione, ma semplicemente verrà stimato per darne un'indicazione di massima. Costo della sanatoria comprensivo dei costi tecnici stimato circa € 18.000,00 a carico dell'acquirente.

Denuncia di variazione catastale:

Diritti catastali per le DV con cambio di categoria per i negozio € 200,00

Costi tecnici pratica € 1.800,00

Costi per la DV catastale delle 3 unità imm. € **2.000,00**

Totali detrazioni € 2.000,00

Da cui:

Valore compendio immobiliare € **593.800,00**

Detrazioni € **2.000,00**

Valore di stima del compendio € **591.800,00**

VALORE DEL LOTTO UNICO € 591.800,00



15. Dichiarazione d'invio della consulenza tecnica d'ufficio

La sottoscritta dott.ssa agr. Maria Teresa Pegiati attesta che ha provveduto in data **05.08.2024** ad inviare copia della presente relazione tecnica estimativa, completa di allegati, a mezzo PEC al custode dei beni IVG, al Creditore procedente [REDACTED] presso il proprio Avvocato [REDACTED] e al debitore presso il proprio Avvocato [REDACTED] e al CTP del debitore dott. agr. [REDACTED].

16. Allegati

- A1 Planimetria del Piano seminterrato
- A2 Planimetria del Piano terra
- A.3 Planimetria del Piano Primo

Alleg. Verbale del sopralluogo del 24.04.2024

Alleg. Verbale del sopralluogo del 03.05.2024

Alleg. da n. 1 al n. 10 Documentazione catastale

Alleg. n. 11 Attestato dell'AdE e contratto di locazione uso di verso dall'abitazione

Alleg. n. 12 Titolo di provenienza donazione di quota e trasformazione di Società

Alleg. n. 13 Atto di compravendita del 19.04.1999 rep. n. 37384/8782

Alleg. n. 14 Atto di compravendita del 04.07.1984 rep. n. 45048/19523

Alleg. n. 15 Atto di compravendita del 15.01.1981 rep. n. 428228/17574

Alleg. n. 16 regolamento di condominio

Alleg. da 17 a 22 Titoli abilitativi

Alleg. n. 23 Autorizzazione di agibilità.

Allegati fotografici composti da n. 40 foto.

17. Conclusioni

Nella presente relazione tecnica di stima si è proceduto alla individuazione e alla valutazione del compendio immobiliare di proprietà dell'esecutato. Detti beni vengono a formare un

LOTTO UNICO così descritto: Comune di Perugia, civici Via Ruggia, n. 8, 10 e 12 e via Campo di Marte 109- 111, diritti di piena proprietà della società [REDACTED]. con sede in Perugia su due negozi il primo ubicato al piano seminterrato ed il secondo ubicato al piano terra, un ampio magazzino, all'attualità parzialmente dotato di un piano ammezzato, con accesso autonomo esterno e dall'adiacente negozio del piano seminterrato, un garage, un fondo, uno



spazio esterno di proprietà esclusiva di 140 mq catastali utilizzabile come parcheggio privato oltre i proporzionali diritti sui beni ed impianti condominiali dell'edificio come elencate dall'art. 1117 c.c.. I due negozi sono collegati tra loro da una scala interna, ma ambedue hanno accessi esterni autonomi.

Superficie commerciale dei due negozi circa 321 mq, superficie commerciale magazzino circa 512 mq, Superficie commerciale garage circa 34 mq e superficie commerciale Fondo circa 9 mq.

Questi beni sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Perugia – Territorio - Servizi Catastali, comune censuario di Perugia come segue:

Beni intestati a Omissis– Perugia di Omissis e C. S.a.S. sede in Perugia cod. fisc. [REDACTED] proprietà per i diritti di 1/1,

Beni ubicati in via Campo di Marte n. 109-111, piano T, Fg. 252 part. 2100 sub 5, cat. C/1, cl 10; consistenza 117 mq, Rendita € 2.652,68

Beni ubicati in via Campo di Marte n. 109-111, piano S2, Fg. 252 part. 2100 sub 36, cat. C/6, cl 4; consistenza 36 mq, superficie catastale 38 mq, Rendita € 124,57

Beni ubicati in via Campo di Marte n. 101-103, piano S1, Fg. 252 part. 2100 sub 21, cat. C/1, cl 7; consistenza 320mq, superficie catastale 693 mq, Rendita € 4.594,40

Beni ubicati in via Campo di Marte, piano S2, Fg. 252 part. 2100 sub 37, cat. C/2, cl 1; consistenza 8 mq, superficie catastale 9mq, Rendita € 7,44

C.F. – Comune di Perugia

Fg. 252 part. 1085, qualità Orto Irriguo, cl 3, superf. are 1 e 40 ca, R.D. € 1,30 e R.A. € 0,72

Valore del LOTTO unico € **591.800,00**

Letto, confermato e sottoscritto,

Perugia 05.08.2024

l'Esperta estimatrice

dott.ssa agr. Maria Teresa Pegiati

