

TRIBUNALE CIVILE di PERUGIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

All'III.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa G. M. Lignani

Relazione di Perizia Tecnica d'Ufficio nell'Esecuzione

Immobiliare n°218/2021 promossa da CERVED MASTER

SERVICES SpA contr [REDACTED] invio udienza 12/07/2022.

La sottoscritta Dr. Agr. Marilena Morisco, iscritta all'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Provincia di Perugia al n°606 e all'Albo dei Periti e Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Perugia al n°1167, domiciliata per lo svolgimento dell'attività professionale a Perugia in via F. Petrarca, 9 in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare su emarginata, a seguito di nomina del 01/02/2022, stende la presente relazione rispondendo ai seguenti quesiti posti dal Sig. G.E.:

PROVVEDA

1) *Prima di ogni altra attività, controlli la completezza dei documenti di cui all'art567 co. 2 c.p.c., 498 co. 2, 599 co. 2, segnalando immediatamente 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) *all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura*

del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;

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

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

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

- ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o

limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico — edilizie, difformità catastali);

- a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

d. eventuali cause in corso;

- ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;

- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n380 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'art.40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art.45, comma quinto del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

- ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini. 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;

- che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

- accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; 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 sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; 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 di dichiarazione del terzo occupante;

- a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica ed di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso.

- riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.).

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

- L'esperto, terminata la relazione, come previsto dall'art. 173 bis d.a. c.p.c., dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.

Dopo aver comunicato alle parti l'inizio delle operazioni peritali, la sottoscritta, esaminati gli atti del procedimento, svolti gli accertamenti tecnico-urbanistici e ipo-catastali, effettuate indagini del mercato immobiliare, presa visione dei beni in oggetto, reperita la relativa documentazione tecnica ed amministrativa, ha redatto la presente relazione che, ha suddiviso, nei seguenti paragrafi:

Paragrafo 1 - Verifica della completezza della documentazione ai sensi dell'art.567 secondo comma c.p.c.; Sopralluoghi e Accessi;

Paragrafo 2 - Formazione di uno o più lotti e, nel caso di pignoramento di quota, parere su comoda divisibilità dei beni;

Paragrafo 3 - Individuazione e identificazione degli immobili pignorati ed eventuali variazioni intervenute;

Paragrafo 4 - Elencazione e descrizione sintetica degli immobili, accertamento della proprietà;

Paragrafo 5 - Stato di possesso degli immobili;

Paragrafo 6 - Individuazione di formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente e di quelli da cancellare o non opponibili all'acquirente;

Paragrafo 7 - Importo delle spese fisse di gestione e manutenzione e delle spese straordinarie deliberate; spese condominiali scadute non pagate; cause in corso;

Paragrafo 8 - individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio con l'elenco degli atti di acquisto;

Paragrafo 9 - Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, pratiche edilizie svolte, eventuale presentazione di domande di sanatoria e relativi costi;

Paragrafo 10 - Descrizione analitica dei beni pignorati;

Paragrafo 11 – Criteri di stima e valutazione dei beni pignorati;

Paragrafo 12 – Conclusioni e Attestazione invii copie perizia.

RELAZIONE di PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

Paragrafo 1 - Verifica della completezza della documentazione ai sensi dell'art.567 secondo comma c.p.c.; Sopralluoghi e Accessi

Dall'analisi della documentazione ipo-catastale prodotta dalla parte procedente e dalle risultanze delle ricerche effettuate si può affermare che la documentazione allegata agli atti processuali risulta completa e regolare tranne che per la mancanza della planimetria del fabbricato. Il C.T.U. ha provveduto ad acquisire tale documentazione presso l'Agenzia del Territorio e ad inserirla negli allegati della perizia.

Il sottoscritto C.T.U. ha dato inizio alle operazioni peritali in data 06/02/2022. In data 18/03/2022, alla presenza del Sig. [REDACTED] per il custode IVG, si è effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima sito nel Comune di Gualdo Tadino in Largo Trattati di Roma snc, verificandone tipologia costruttiva, lo stato conservativo inoltre si scattavano alcune fotografie, come riportato nel verbale di sopralluogo (**All.to n°1**). Si effettuava, poi, un'ispezione delle zone per constatarne la viabilità e la consistenza edilizia. La comunicazione del sopralluogo era stata inviata alle parti tramite pec.

In data 08/02/2022 si richiedeva alla Sezione Urbanistica del Comune di Gualdo Tadino copia della documentazione tecnica che veniva regolarmente fornita.

In data 06 e 07/02/2022 presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Perugia – Servizi Catastali, si acquisivano: le Visure per soggetto e per immobile, la Planimetria, l'elaborato planimetrico e l'estratto di mappa.

In data 06/02/2022, presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Perugia – Servizio di Pubblicità Immobiliare, si otteneva l'elenco sintetico delle formalità relative agli immobili in oggetto aggiornato al 04/02/2022 ad integrazione della Relazione Notarile presente in atti.

Infine si sono svolte indagini di mercato immobiliare nella zona in cui è situato l'immobile oggetto di esecuzione.

Paragrafo 2 - Formazione di uno o più lotti e, nel caso di pignoramento di quota, parere su comoda divisibilità dei beni;

L'immobile pignorato consiste in un ufficio posto al primo piano oltre a sottotetto, di un edificio facente parte di un complesso residenziale di maggior consistenza denominato "Centro Commerciale Flaminia". I locali sono individuati catastalmente da due sub differenti, tuttavia la presenza di un unico accesso dal corridoio condominiale e di un solo bagno fanno prospettare la vendita in un unico lotto.

Paragrafo 3 – Individuazione e identificazione degli immobili pignorati, ed eventuali variazioni intervenute;

Dall'esame della documentazione ipo-catastale il pignoramento in oggetto risulta colpire i diritti di piena proprietà intestati a [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] **All.to n°2).**

Vi è esatta corrispondenza fra i dati ipo-catastali e quelli riportati nell'atto di pignoramento. Inoltre lo stato dei luoghi coincide con quanto riportato nelle planimetrie in atti al Catasto Edilizio tranne che

per la presenza di una porta di comunicazione fra le particelle 97 e 98 nonché per l'assenza della botola di accesso al sottotetto della particella 97.

L'immobile oggetto di valutazione risulta catastalmente identificato al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni nel Comune di Perugia come di seguito specificato:

Foglio	Part.	Sub	Categ.	Classe	Consist.	Sup. Catastale	Rendita
---------------	--------------	------------	---------------	---------------	-----------------	-----------------------	----------------

40	1163	97	A/10	2	3 vani	142 m ²	€650,74
----	------	----	------	---	--------	--------------------	---------

40	1163	98	A/10	1	2 vani	93 m ²	€371,85
----	------	----	------	---	--------	-------------------	---------

Paragrafo 4 – Elencazione e descrizione sintetica degli immobili, accertamento della proprietà;

Descrizione sommaria

Il bene oggetto del presente pignoramento è rappresentato da un ufficio con annessa sala riunioni e archivio al piano primo e sottotetto al secondo livello. Il tutto è posto a confine con i locali identificati con i sub.40, 42, 44 e 49, salvo se altri. L'immobile è ubicato in largo Trattati di Roma snc del Comune di Gualdo Tadino all'interno del "Centro Commerciale Flaminia" dotato di ampio parcheggio circostante (**All.to n.8 foto n°1, 2 e 3**).

Accertamento della proprietà al momento del pignoramento

Dall'esame della documentazione ipo-catastale in atti ed a seguito dell'aggiornamento effettuato dalla sottoscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (situazione al 04/02/2022) risulta che la piena proprietà dell'immobile al momento del pignoramento è da attribuirsi all'esecutata XXXXXXXXXX

Paragrafo 5 – Stato di possesso degli immobili;

Al momento del sopralluogo effettuato in data 18/03/2022 l'immobile pignorato, risulta nel pieno possesso della società esecutata. Si segnala l'esistenza di un contratto sottoscritto in data 01/03/2015 ma che non risulta oggetto di registrazione tra [REDACTED] [REDACTED] consulente del Lavoro per concessione in uso di parti del proprio studio ad altro professionista (studio, aula didattica, archivio, sala di attesa, reception e sala riunioni) che interessa anche locali di non pignorati.

Paragrafo 6 - Individuazione di formalità, vincoli ed oneri, che resteranno a carico dell'acquirente e di quelli da cancellare o non opponibili all'acquirente;

6.1 Vincoli ed oneri giuridici da cancellare non opponibili all'acquirente

Dall'esame della documentazione ipo-catastale in atti (situazione al 19/11/2021) ed a seguito dell'aggiornamento effettuato dalla sottoscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (situazione al 04/02/2022) sul bene pignorato risultano i seguenti gravami (**All.to n°3**):

Trascrizioni

a) **Pignoramento** derivante da atto esecutivo, verbale di pignoramento n.3407 del 25/10/2021, trascritto a Perugia in data 17/11/2021 Reg. Part. **22932** Reg. Gen. 31213, a favore di

Iscrizioni

a) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta a Perugia in data 22/01/2002 Reg. Part. **279** Reg. Gen. 1913 a favore di *Cassa di Risparmio di Foligno S.p.A.*

di mutuo fondiario, iscritta a Perugia in data 22/01/2002 Reg. Part. **280** Reg. Gen. 1914 a favore di *Cassa di Risparmio di Foligno S.p.A.*

c) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta a Perugia in data 09/11/2010 Reg. Part. **6543** Reg. Gen. 29507 a favore di *Banca Popolare di Spoleto S.p.A.*

6.2 Vincoli ed oneri giuridici e oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale che resteranno a carico dell'acquirente.

Non si sono rilevati oneri giuridici né di regolarizzazione catastale e/o urbanistica in base alla documentazione resa disponibile dal Comune di Gualdo Tadino (**All.to 5**).

Paragrafo 7 – Importo delle spese fisse di gestione e manutenzione e delle spese straordinarie deliberate; spese

condominiali scadute non pagate; cause in corso;

Il CTU ha acquisito (**All.to n°4b**) dalla [redacted] nella persona della sig.ra [redacted] amministratore del condominio di cui l'immobile esecutato fa parte, le seguenti informazioni:

- Spese condominiali annue fisse pari a circa €709,14.
- Non sono stati comunicati debiti nei confronti del condominio.
- Non risultano preventivate spese straordinarie.

Non risultano cause in corso relative all'immobile pignorato.

Paragrafo 8 – Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio con l'elenco degli atti di acquisto;

Dall'esame della documentazione in atti e visto l'aggiornamento effettuato dalla sottoscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (situazione al 04/02/2022) per l'immobile in oggetto risulta quanto di seguito esposto (**All.to n°3**):

[redacted]
forza di atto di compravendita a rogito del notaio Fabi Antonio Rep. 76441/25686 del 04/11/2010 (**All.to n°4a**), trascritto a Perugia il 09/11/2010 Reg. Part. **17983** Reg. Gen. 29506.

8.2 Precedenti proprietari:

[redacted]
compravendita a rogito del notaio Fabi Antonio Rep. 31159 del 27/12/2001, trascritto a Perugia il 11/01/2002 Reg. Part. **655** Reg.

Gen. 873.

b) [REDACTED], piena proprietà in forza di Atto di Compravendita a rogito notai [REDACTED] Rep. 41082 del 16/11/1995, trascritto a Perugia il 27/11/1995 Reg. Part. **16201** Reg.

Gen. 23261.

Per quanto sopra esposto sembra sussistere la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

Paragrafo 9 – Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, pratiche edilizie svolte, eventuale presentazione di domande di sanatoria e relativi costi;

La destinazione di PRG dell'area in cui insiste il fabbricato in oggetto risulta essere Zona B4 - Zone con destinazione prevalente per attività economiche urbane (**All.to n°5f**). Il sottoscritto C.T.U. ha effettuato un'indagine presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Gualdo Tadino al fine di reperire la documentazione urbanistica relativa agli immobili oggetto del presente pignoramento come di seguito riportato (**All.to n°5a-5e**): *Concessione Edilizia n.167/1983* per la realizzazione centro commerciale -direzionale; *Concessione n.337/1997* per manutenzione straordinaria e sistemazione tetto; Comunicazione interventi prot. 20932 del 25/09/2013 per realizzazione opere interne per nuova distribuzione interna locali adibiti ad attività direzionale uffici. *Autorizzazione di agibilità del 30/07/1984; Certificato di agibilità n.77 del 21/10/2013. L'Attestato di Prestazione Energetica* emesso in data 04/03/2010 (**All.to n.7**) valuta l'edificio in oggetto di **classe F**.

Paragrafo 10 – Descrizione analitica dei beni pignorati;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è ubicata a circa 1,4km dal centro storico di Gualdo Tadino e a 2,4km dallo svincolo della S.S.3 – Gualdo Tadino Centro.

L'Ufficio si trova al piano primo di una palazzina di tre livelli fuori terra sita a Gualdo Tadino in Largo Trattati di Roma snc (**All.to n°8 foto n°1 e 2**). Dalla pubblica via si accede al parcheggio che circonda l'edificio e attraverso un portone in alluminio e vetro si entra nel vano scala (**All.to n°8 foto n°3, 4 e 5**). È composto da ufficio con bagno, sala riunioni/aula didattica, archivio e sottotetto con altezza degradante da 3,1m a 0,2m, balconcino (**All.to n°8 foto da n°6 a n°18**), ha una Superficie catastale di **142m²** il sub97 + **93m²** il sub98. Attualmente i locali oggetto di pignoramento risultano essere comunicanti con i sub44 e 87 medesimo proprietario, pertanto bisognerà prevedere delle tamponature in corrispondenza delle attuali porte. L'accesso al sottotetto avviene unicamente attraverso una scala a chiocciola presente nel sub87. Pertanto si renderà necessaria l'apertura della botola prevista e segnata in mappa nel sottotetto del sub97. Inoltre il locale sottotetto risulta ancora allo stato grezzo.

Componenti edilizie e costruttive

Fabbricato

Struttura: cemento armato - *Tetto:* a falde - *Facciata:* rivestimento con livello manutentivo buono - *Ascensore:* assente - *Impianto citofonico:* buono - *Scala condominiale:* Tipologia: a rampa, Gradini in linoleum, Ringhiera e corrimano in

ferro, Condizioni: buone. - *Pavimentazione e rivestimento parti comuni*: Condizioni buone.

Ufficio

Portoncino d'ingresso: Tipologia: a battente, Condizioni buone - *Infissi interni*:

Materiale: alluminio e vetro, Condizioni: buone - *Porte interne*: Tipologia:

legno tamburato, Condizioni: buone - *Pavimentazione interna*: gres porcellanato -

Pareti e soffitti: intonacati e tinteggiati - *Rivestimenti bagno*: piastrelle in

monocottura. Il servizio igienico è costituito da bagno dotato di aeratore meccanico

essendo privo di finestra.

Impianti tecnologici

Citofonico: citofono tradizionale. - *Elettrico residenziale*: Tipologia: sottotraccia –

Tensione 220V. - *Idrico*: Impianto condominiale allacciato a rete pubblica. -

Fognatura: rete di smaltimento collegata a pubblica fognatura. - *Telefonico*:

impianto sottotraccia di tipo tradizionale. - *Termico (riscaldamento ed acqua*

sanitaria): Tipologia: autonomo con caldaia a gas – Diffusori: radiatori a parete. -

Allarme antintrusione: assente.

Paragrafo 11 – Criteri di stima e valutazione dei beni pignorati (punto 11 del quesito);

11.1 Criterio di Stima adottato

Il calcolo estimativo per la determinazione del valore economico dell'immobile in oggetto si baserà sulla determinazione dell'attuale valore commerciale, facendo ricorso al metodo di stima sintetico-comparativo per valori tipici. Tale metodo di stima si basa sull'applicazione dei prezzi unitari per metro quadrato realizzati nel mercato immobiliare della zona riferiti all'attualità, tenendo conto

delle caratteristiche tecnico-funzionali dell'immobile, della sua ubicazione, dello stato di conservazione, della destinazione d'uso, dell'accessibilità, dell'appetibilità e degli altri fattori sia intrinseci e che estrinseci. Si è ritenuto opportuno adottare tale procedimento di stima in quanto, grazie al ricorso ai dati storici di compravendita, consente di formulare un giudizio basato su riferimenti obiettivi.

Consultando i dati dell'Osservatorio Nazionale dei Beni immobiliari risulta che i valori unitari rilevati dallo stesso riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda), per unità immobiliari della medesima destinazione di quella in oggetto, ubicate nella medesima zona, oscillano tra un valore minimo di 570€/m² ed un valore massimo di 720€/m² determinati sulla base di contrattazioni avvenute, di orientamento per le vendite ed acquisti futuri, che riferendosi ad una scala vasta di valori, si svincolano, di fatto, dai pareri del mercato locale. Tali valori sono accessibili tramite il sito Internet della Agenzia delle Entrate.

Si sono poi presi a riferimento i dati desunti da borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, ad annunci immobiliari di vendita di beni con analoghe caratteristiche. Dagli annunci reperiti nei giorni di indagine sui siti internet del settore immobiliare, si sono individuati prezzi che vengono riportati in forma sintetica e schematica nella seguente tabella:

Sito vendite immobiliari	Localizzazione immobile	m²	Prezzo €/ m²
Immobiliare.it	Piazza B. Angelico	161	652
Casa.it	CC Flaminia	120	458

I valori così reperiti sono stati selezionati in base alla realtà dei beni oggetto di stima e alle realtà storiche del momento di riferimento della presente valutazione al fine di giungere alla determinazione di valori certi ed attendibili sui quali basare il presente giudizio di stima tenendo conto delle aggiunte/detractions ai valori unitari per le particolari condizioni intrinseche ed estrinseche del bene risultando così possibile attribuire all'immobile il seguente valore unitario pari a 500€/m².

Per quanto concerne i criteri di valutazione, si precisa che:

- Le consistenze degli immobili sono riferite alla "superficie commerciale" e sono state determinate sulla base della norma UNI 10750, con riferimento alle planimetrie catastali ed ai rilievi effettuati sul posto;

Descrizione	Sup. convenzionale
-------------	--------------------

Ufficio sub97	142m ²
---------------	-------------------

Ufficio sub98	93m ²
---------------	------------------

11.2 Fonti di informazione

Le fonti di informazione a cui si è fatto riferimento, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale, sono: le principali banche dati disponibili on line quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (periodo di rilevazione II semestre 2021), la Bii della Camera di Commercio di Perugia (periodo di rilevazione I trimestre 2022), oltre ai più diffusi portali di vendite immobiliari (**All.to 6**).

11.3 Valutazioni delle superfici

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. commerciale</i>	<i>Valore unitario €/m²</i>	<i>Valore totale €</i>
UFFICIO	235m ²	500,00	117.500,00

Il valore espresso tiene debitamente conto dello stato manutentivo generale. Tutte le valutazioni, anche se basate su parametri di superficie, sono da intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, con tutte le relative pertinenze e accessori, diritti, azioni e ragioni e con tutte le servitù attive e passive di cui si giovano e/o sono gravate, nonché di tutti i patti a favore e contro.

11.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Si applica una riduzione del 15% dovendo tenere conto dei costi da sostenere per i lavori di divisione dagli altri ambienti dell'ufficio non pignorati oltre alla apertura della botola per accedere al sottotetto e ai lavori di tamponatura e pavimentazione del sottotetto. Inoltre si applica una riduzione pari al 5% in considerazione dell'assenza di garanzia per i vizi occulti per cui $117.500,00 \times 20\% = \text{€}23.500,00$.

11.5 Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: $\text{€}117.500,00 - \text{€}23.500,00 = \text{€}94.000,00$

Paragrafo 12 – Conclusioni e Attestazione invii copie perizia.

12.1 Conclusioni

In riferimento ai quesiti posti dall'III.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione sulla base degli atti di causa, delle risultanze dei sopralluoghi, delle ricerche effettuate e delle considerazioni espresse

nella presente relazione, il sottoscritto C.T.U. ritiene di sintetizzare il contenuto di quanto precede:



il cui valore, è stato determinato pari a:

Lotto UNICO

€94.000,00

12.2 Attestazione invii copie perizia

Il sottoscritto C.T.U. dichiara di aver trasmesso alle parti copia dell'elaborato a mezzo pec alla mail dell'esecutato [redacted] al legale del creditore procedente [redacted] al custode [redacted]

Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con Osservanza

il C.T.U

Perugia li 12/06/2022

Documentazione allegata:

- 1) Verbale di sopralluogo
- 2) Planimetrie e visure catastali
- 3) Ispezione ipotecaria

4) Atto di Provenienza

5) Pratiche edilizie

6) Banca dati quotazioni immobiliari

7) Attestato di prestazione energetica

8) Documentazione fotografica

Bozza ordinanza di vendita