

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

CRON.

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 11/11 R.G. promossa da

UNICREDIT S.p.A., già Unicredit Banca di Roma S.p.A. con sede in Roma (RM) Via

A. Specchi n° 16, partita IVA 00348170101, e per essa la sua mandataria

UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.p.A con sede in Verona, Piazzetta

Monte n° 1, in persona del suo legale rappresentante in carica, rappresentata e

difesa in virtù del mandato generale alle liti a rogito Notaio Marino di Verona,

dall'Avv. Luca Patalini elettivamente domiciliato in Perugia (PG) Piazza Italia n° 9

presso lo studio dell'Avv. Silvia Cutini;

contro

*- omissis -***GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Sara FIORONI**

Con richiesta del 21.07.2023, il G.E. comunicava al sottoscritto perito, di fornire

chiarimenti in merito ai profili evidenziati dal professionista delegato alla vendita

Avv. Confidati, riguardante la particella 751 sub 8.

Detta particella, infatti, è composta da 2 locali con accesso indipendente

dall'esterno, contenenti impianti e magazzini ad utilizzo comune tra le unità

immobiliari costituenti il lotto 3 e quelle costituenti il lotto 4.

Il sottoscritto ha interpellato il competente Ufficio Territorio presso l'Agenzia delle

Entrate – Prov. di Perugia in merito ad una eventuale trasformazione della

suddetta unità immobiliare in bene comune non censibile. Dopo ampia



trattazione, si è giunti alla conclusione che le caratteristiche del bene in oggetto sono in contrasto con le norme che contraddistinguono i cosiddetti Beni Comuni Non Censibili. Essi, infatti, rappresentano una proprietà indivisa comune a tutti i "condomini" che di cui loro non ne sono proprietari. Questa proprietà non produce reddito, può essere utilizzata da chiunque ne abbia titolo ma che rispetti l'obbligo di mantenere i beni agibili agli altri comproprietari. In genere si tratta di androne, scale, locale centrale termica, vano ascensore, centralina elettrica, ecc..

Così come configurati, i beni sono capaci di produrre un reddito e quindi a tutti gli effetti sono censibili.

Si prevede quindi di assegnare la quota di proprietà di ciascun lotto sui sopraccitati ambienti.

Nella perizia depositata, il prezzo per ciascun lotto è stato determinato dal sottoscritto perito, applicando il valore unitario a mq. ai metri quadrati ragguagliati. Nello specifico, l'unità immobiliare in oggetto, avente una superficie pari a 41.94 mq, è stato valutato per una superficie ragguagliata pari al 60% della metà ciascuno. Detto conteggio ha comportato i seguenti valori:

$12,58 \times \text{€ } 2650,00 = \text{€ } 33.337,00$ per il lotto 3;

$12,58 \times \text{€ } 2200,00 = \text{€ } 27.676,00$ per il lotto 4.

La differenza tra i valori è pari al 20,45%.

Vi è poi la diversa destinazione d'uso dei due lotti. Il lotto n° 3 è infatti una residenza d'epoca della superficie di 458,25 mq, mentre il lotto n° 4 è la residenza della proprietà avente una superficie di 312,69 mq. (diff. oltre il 46%).

Proprio in virtù del diverso "uso" dei locali – che contengono come già detto, anche gli impianti tecnici comuni ad entrambi i lotti, il sottoscritto perito ritiene quindi corretto assegnare al lotto n° 3 i diritti di proprietà pari a 2/3 e al lotto n° 2 il



restante 1/3.

Perugia, li 29.09.2023

IL PERITO

Geom. Fabrizio CARDACCIA

Firmato digitalmente da

fabrizio cardaccia

O = Collegio Geometri Perugia

T = GEOMETRA

SerialNumber =

TINIT-CRDFRZ70P01G478Y

C = IT

Data e ora della firma:

30/09/2023 17:19:48

