

Perugia, 16 maggio 2024

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 296/23 R.G. Es.

UDIENZA: 25/06/2024

GIUDICE delle ESECUZIONI

Dott.ssa Sara Fioroni

PROMOSSA DA:

- ORGANA SPV S.p.A.

CONTRO:

## RELAZIONE DI STIMA

Allegati n. 10

L'esperto stimatore

e documentazione fotografica

Dott. Agr. Leonardo Casucci

**DATI DEL C.T.U.**

Dott. Agr. Leonardo Casucci nato a Perugia l'11 maggio 1974 ed ivi residente, con studio in via Bartolo n. 24 - 06123 Perugia, iscritto all'ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia n. 982.

**NOMINA DI INCARICO E GIURAMENTO**

Con ordinanza del 31 gennaio 2024 il Sig. Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Sara Fioroni nominava il soprascritto C.T.U. che, in data 31-01-2024, accettava l'incarico di rispondere con relazione scritta al seguente quesito.

**QUESITO**

1) *Provveda l'esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2, segnalando immediatamente (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;*

2) *qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 10 giorni dall'avvenuta accettazione dell'incarico;*

3) *provveda quindi*

*- aall'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'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*





*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 l'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; qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;*

*- ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;*

*- a procedere ad accesso forzoso, autorizzando 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 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 data di scadenza dello 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 segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori;*

*L'esperto, terminata la relazione, 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 del codice, 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.*







159.000,00.

- Verbale di pignoramento immobili in data 03/01/2024 N. 141 a favore

ORGANA S.r.l., sede Conegliano (TV), contro \_\_\_\_\_ i, con sede a

Bastia Umbra (PG).

- Spese condominiali:

Quanto ai Millesimi e spese ordinarie di proprietà si riporta la

documentazione fornita dall'amministratore: \_\_\_\_\_ drea

"Amministrazioni Condominiali". (Doc n.7).

- Proprietà nel ventennio:

Dalla consultazione della certificazione notarile è risultato che ante ventennio

il compendio immobiliare di cui i beni oggetto di stima fanno parte era di

proprietà di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ & C. Snc con sede in Bastia Umbra (PG), pervenuto con

Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Briganti Mario del

12/07/1990 rep.151374, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di

Pubblicità Immobiliare di Perugia il 02/08/1990 al n.10239 di formalità.

Di seguito con atto notarile pubblico Mutamento di Denominazione o Ragione

Sociale a rogito Dott. Briganti Mario del 12/07/1990 rep.151372, trascritto

presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia

il 29/08/1990 al n. 11130 di formalità a favore di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ & C. Snc con sede in Bastia Umbra (PG) e contro

\_\_\_\_\_ Di Anzola \_\_\_\_\_

& C.Snc con sede in Bastia Umbra (PG), successivamente sempre con atto

notarile pubblico di Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale a rogito

Dott. Briganti Mario del 12/02/1996 rep.187918, trascritto presso l'Agenzia



Dal sopralluogo, si evidenzia che il fondello che divide l'antibagno e il bagno è posizionato in maniera differente rispetto alle planimetrie e tavole di progetto non implicando le caratteristiche e superfici dei sudetti vani. Si rileva che il locatore ha effettuato modifiche interne al negozio con pareti divisorie in cartongesso e apportando alcune modifiche estetiche come consentito dal contratto. Sarà poi cura dell'affittuario ripristinare le condizioni in cui è stato dato in locazione il locale al momento della stipula. In fine si segnala che una delle vetrate perimetrali ad est, presenta una incrinatura del cristallo. Dopo aver esaminato la consistenza e le caratteristiche dei beni colpiti dal pignoramento, il C.T.U. ritiene opportuno proporre la vendita in un unico lotto, precisamente:

**Diritti di 1/1 della piena proprietà di locale commerciale ad uso negozio sito al piano terra e magazzino al piano primo sottoterra, ubicato in Comune di Bastia Umbra, Via Cesare Fani n. 10/O.**

• DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE:

Il lotto oggetto di pignoramento è costituito da negozio, bagno-antibagno sito al piano terra e magazzino al piano primo sottoterra, ubicato in Comune di Bastia Umbra, Via Cesare Fani n. 10/O oltre a pertinenza accessione e quote di parti comuni.

L'accesso diretto alla pubblica via del negozio, si ha tramite portoncino in vetro, a fianco vi è una vetrina sempre che affaccia sulla via pubblica.

Inoltre sono presenti altre vetrate per tutta la superficie laterale (est) con un'altra apertura per un secondo accesso. Il magazzino, attraverso la scala interna posto al piano sottoterra, presenta una porta con serratura in metallo che da accesso alle corsie dei garage.

Le superfici nette dei locali, riassunte nella tabella sottostante, sono state rilevate a seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e sulla base della documentazione grafica disponibile (planimetrie catastali e tavole di progetto).

Per il computo della superficie commerciale sono stati seguiti i criteri dettati dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, che considerano:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, magazzini, cantine e simili, va computata nella misura del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani principali e del 25 per cento qualora non comunicanti.

Si precisa che nel conteggio della superficie convenzionale non si è tenuto conto delle superfici adibite a beni comuni il cui valore tuttavia verrà tenuto in considerazione nella determinazione del valore unitario di riferimento.

Locale	Sup. netta	Altezza interna
Negozi	96,00	2,70
Antibagno	2,4	2,70
Bagno	2	2,70
Scale	5	0,0
Magazzino	36,80	2,24-2,80





Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile infine definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima. Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel **metro quadrato**

Trattandosi di rilievi e calcoli sommari che fanno esplicito riferimento alle superfici riportate nelle visure e nelle planimetrie catastali, e solo in parte verificate in loco, la valutazione dei beni è comunque da intendersi a corpo e non a misura.

- **Determinazione del valore**

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato, attenendosi al principio di ordinarietà e concretezza che contraddistingue l'attività dello stimatore, nella valutazione che segue, si terrà conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale.

In particolare si tiene conto delle attuali condizioni del fabbricato, come già sopra specificato.

**PROCEDENDO ALLO SVILUPPO DEI CONTEGGI, SI OTTIENE:**

➤ **Negozi**

Mq 129 x €/mq 1.300,00 = € 167.700,00

Con riferimento alla cifra sopra determinata, si può stabilire che il valore arrotondato ad **€ 168.000,00** (Euro centosessantottomila/00) rappresenta il prezzo base d'asta attribuito al lotto in oggetto, che verrà indicato nel bando di vendita.

Come già anticipato ed esplicitato, il valore di stima individuato tiene conto dei diritti pro-quota sui beni comuni.

**RIEPILOGO DEI DATI DI RELAZIONE**

- PAGINE ELABORATE AL COMPUTER
- ALLEGATI
- PAGINE CON FOTOGRAFIE A COLORI

Perugia, 16 maggio 2024

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Agr. Leonardo Casucci

