

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare N. 53/2024 R.G.

Giudice dell'Esecuzione **Dott.ssa SARA FIORONI**

promossa da

DOVALUE SPA

(fabio.tavarelli@milano.pecavvocati.it)

contro

<<omissis>>

Udienza rinvio: 17/12/2024

Perito Stimatore

Geom. Longetti Stefano






RELAZIONE PER STIMA DI IMMOBILI

Con propria ordinanza del 16/04/2024 il Giudice dell'esecuzione **Dott.ssa Sara Fioroni**, nominava consulente esperto nel procedimento sopra richiamato, il sottoscritto Geom. Stefano Longetti, libero professionista con studio in Via Assisi n. 16 – 06084 Bettona (PG), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 3935 ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Perugia al n. 83. Successivamente, in data 17/04/2024 con comunicazione telematica indirizzata al Tribunale di Perugia, il sottoscritto accettava l'incarico prestando il giuramento rito, con l'incombenza di rispondere al seguente quesito:

“Provvede 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, art. 599 co 2, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei; successivamente esaminati gli atti del procedimento ed ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, dell'inizio delle operazioni peritali

PROVVEDA

1) *all'esatta identificazione dei beni oggetto di pignoramento, secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini e all'identificazione catastale dell'immobile, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'immissione del decreto di trasferimento, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39), acquisendo*



la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

2) ad una sommaria 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;

3) a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra i coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata;

4) ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero la 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;

5) 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 (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 concessi 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);

6) *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;

7) *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;*

8) *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 le opportune informazioni presso destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94 e i relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;*



9) *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 identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

10) *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 del 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 di 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.);*

11) *accertare con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ed eventuale incidenza sul valore dello stesso delle 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 assunti alla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

12) a valutare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita delle 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 comodamente divisibile, bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

13) 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 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 delle dichiarazioni di terzo occupante;

14) ad inviare, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai



creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail, e ad allegare all'originale della perizia attestazione di aver proceduto a tali invii;

15) a sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e ad avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;

16) a riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione nel 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;

17) a formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

^^^

Nella suddetta ordinanza il Giudice ha disposto che il CTU depositasse il proprio elaborato peritale entro il giorno 01/11/2024, ovvero prima dell'udienza di rinvio dalla stessa fissata al 17/12/2024.

Accettato l'incarico, il sottoscritto procedeva all'analisi della documentazione contenuta nel fascicolo d'ufficio verificandone la completezza ed individuando i beni da valutare evadendo contestualmente il primo punto del quesito.

Successivamente lo scrivente ha iniziato ad effettuare le richieste presso i vari uffici (Agenzia delle Entrate, Comune di Perugia ect) della documentazione tecnica ed amministrativa relativa al fabbricato allegata alla presente relazione.

Alla luce delle indagini svolte, delle informazioni assunte, dalla



documentazione contenuta in atti e di quanto visto ed accertato, il sottoscritto C.T.U. è in grado di espletare l'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice dell'Esecuzione rispondendo in ordine ai quesiti posti, come segue:

1 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Individuazione dei beni secondo le risultanze dei Pubblici Registri

Immobiliari

Dall'esame dell'atto di pignoramento (Allegato 1) notificato all'esecutato in data 26/02/2024 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 18/03/2024 al n. 5806 di registro particolare e n. 7873 di registro generale favore di:

- BCC NPLS 2018-2 SRL con sede in Conegliano (TV), c.f. 04970410264;

il pignoramento è stato trascritto a carico dei seguenti soggetti:

- <<omissis>> con sede in Arezzo (AR) P.iva 01716580517 per diritti di piena proprietà di 1/1;

sui seguenti immobili:

LOCALE AD USO NEGOZIO situato via Martiri dei Lager n. 94/c – Comune di Perugia, censito al **Catasto Fabbricati di Perugia:**

Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consist.	Rendita
251	2333	195	C/1	14	72 mq	€ 2.993,38

intestato ai seguenti soggetti titolari dei seguenti diritti di proprietà:

- <<omissis>> con sede in Arezzo (AR) P.Iva 01716580517 – proprietà per 1/1;



L'intestazione catastale è corrispondente con la titolarità dei diritti spettanti all'esecutato; (Allegato 2 e 12)

Le planimetrie catastali dell'unità immobiliare corrispondono con l'effettiva consistenza dell'immobile, ma non con la suddivisione interna dei locali, ovvero è stato realizzato un secondo bagno rispetto a quello esistente ed un ulteriore locale interno. (Allegato 3)

*****^^^*****

2 - SOMMARIA ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Trattasi di un locale destinato a Negozio, situato in Perugia Via Martiri del Lager n. 94/c, posto al piano terra del centro residenziale/commerciale/direzionale denominato "l'Ottagono".

Il locale si sviluppa per la superficie di circa mq. 175,00 ed è dotato di due servizi igienici. L'accesso esclusivamente pedonale avviene tramite due ingressi rivolti verso la corte e/o piazzetta condominiale.

Le finiture del locale hanno caratteristiche di medio livello, il locale su un lato è posto a confine con altra proprietà, mentre tre lati sono scoperti, due dei quali sono realizzati con vetrine che si affacciano nell'area condominiale.

La zona ove è situato l'edificio è a carattere residenziale ad alta densità abitativa, servita dai principali servizi pubblici/privati (farmacia, scuole, negozi, fermata autobus, chiesa, distributori, impianti sportivi ecc) e ben collegata con le principali vie di comunicazione.

*****^^^*****



3 - TITOLO DI PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

I diritti sugli immobili sono pervenuti alla società con:

a) Atto di compravendita del 10/09/2008 a rogito del notaio dott. Andrea Martini di Arezzo repertorio 142277 raccolta 15.200, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 19/09/2008 al numero 15.559 di registro particolare ed al numero 26.270 di registro generale, con il quale la società <<omissis>> ha acquistato detto immobile dalla società Monte dei Paschi di Siena Leasing & Factoring Banca per i Servizi Finanziari alle Imprese Spa. (Allegato 5)

*****^^^*****

4 - STATO DI POSSESSO DEL BENE E CONTROVERSIE

Dalla valutazione oggettiva effettuata sull'unità immobiliare, considerato che non può essere frazionata senza effettuare sostanziali modifiche agli impianti (termico ed elettrico), ritengo opportuno proporre la vendita come **LOTTO UNICO**.

Attualmente l'immobile è completamente vuoto libero da cose e non è detenuto in possesso da alcuna persona o società.

4.1. - Verifiche presso Agenzia Entrate di Perugia:

Dalle ulteriori ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia non sono emersi contratti di affitto in essere e controversie in genere legate all'immobile oggetto della procedura; (Allegato 6)

*****^^^*****

5 - FORMALITA' VINCOLI E ONERI CHE RESTANO A CARICO



DELL'ACQUIRENTE E QUELLI DA CANCELLARE E NON
OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dall'esame della documentazione in atti e dalla verifica effettuata dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Perugia, i beni pignorati, risultano avere i seguenti gravami:

5.1. – Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

- nessuno, ad esclusione dei vincoli di tipo urbanistico previsti nel PRG vigente del Comune di Perugia e regolamenti condominiali;

5.2. – Vincoli ed oneri non opponibili all'acquirente:

Per quanto concerne i vincoli ed oneri non opponibili all'acquirente, dalla documentazione contenuta nel fascicolo d'ufficio, gli immobili oggetto della stima risultano gravati dalle seguenti formalità:

a) **Iscrizione derivante da ipoteca volontaria iscritta al particolare**

n. 12 del 04/01/2010 per € 840.000,00 a favore della Banca Valdichiana Credito Cooperativo Tosco-umbro-società-cooperativa Ccon sede in Chiusi (SI), contro la società <<omissis>> con sede in Arezzo C.F. 01716580517, sui beni censiti al catasto fabbricati del Comune di Perugia (PG) al foglio n. 251 part. 2333 sub. 195; (Allegato n. 7)

b) **Iscrizione derivante da ipoteca volontaria iscritta al particolare**

n. 3363 del 25/08/2017 per € 562.503,20 iscritta da Agenzia delle Entrate-Riscossione, contro la società <<omissis>> con sede in Arezzo C.F. 01716580517, sui beni censiti al catasto fabbricati del Comune di Perugia (PG) al foglio n. 251 part. 2333 sub. 195; (Allegato



n. 8)

c) Trascrizione del 18/03/2024 derivante da Pignoramento registrato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia al n. 5806 del registro particolare e n. 7873 del registro generale, derivante atto di precetto depositato alla casa comunale di Arezzo il 06/11/2023; (Allegato 9)

5.3. – Vincoli a favore dell’acquirente:

- nessuno.

5.4. - Ulteriori indagini

Lo scrivente C.T.U. ha provveduto ad effettuare un aggiornamento dei gravami a tutto il 10/10/2024, rilevando che nessun'altra restrizione, oltre a quelle sopra riportate è stata trascritta a carico dell'esecutato. (Allegato 10)

*****^^^*****

6 - INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Lo scrivente precisa che l'immobile fa parte del complesso immobiliare denominato "l'Ottagono", pertanto vi è condominio costituito ed è soggetto al rispetto del regolamento condominiale. Dalla ricerche effettuate presso l'amministratore condominiale, alla data del 08/05/2024 è pendente la somma di € 18.350,26 (euro diciottomilatrecentocinquanta virgola ventisei) dovuta al mancato pagamento di spese condominiali. (Allegato 11)

*****^^^*****



7 - PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Sulla base della documentazione in atti nonché dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, si riporta di seguito la cronologia dei passaggi di proprietà intervenuti nel ventennio:

a) A <<omissis>> con sede in Arezzo C.F. 01716580517 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'unità immobiliare è pervenuta con atto pubblico notarile del Notaio Andrea Martini del 10 settembre 2008 repertorio n. 142277/15200 e trascritto presso l'ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 19 settembre 2008 al numero di registro generale 26270 e numero di registro particolare 15559 da Monte dei Paschi di Siena Leasing & Factoring Banca per i servizi finanziari alle imprese S.p.A. con sede in Siena C.F. 92034720521 per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà. (Allegato 5)

b) A Monte dei Paschi di Siena Leasing & Factoring Banca per i servizi finanziari alle imprese S.p.A. con sede in Siena C.F. 92034720521 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, l'unità immobiliare è pervenuta per atto pubblico notarile di fusione del Notaio Zanchi del **3 ottobre 2002** repertorio n. 19205 non rilevato trascritto da Merchant Leasing & Factoring S.p.A con sede in Prato (FI) C.F. 03594800488 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

c) A Marchant Leasing & Factoring S.p.A con sede in Prato (FI) C.F. 03594800488 per i diritti di 1/1 di piena proprietà, l'immobile è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Andrea Martini di Arezzo del **16 luglio 2002** repertorio 70922 e



trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 1 agosto 2002 al numero di registro generale 19566 e numero di registro particolare 13566 da Digital Service S.r.l. con sede in Arezzo C.F. 01612160513 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà;

*****^^^*****

8 - REGOLARITA' URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI

Sulla base delle informazioni e documentazione assunta presso il competente ufficio tecnico del Comune di Perugia, per l'unità immobiliare oggetto della procedura risultano essere rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 2605 del 10/10/1991; (Allegato 13)
- Concessione Edilizia n. 847 del 28/04/1993;
- Concessione Edilizia n. 2641 del 20/11/1993; (Allegato 14)
- Concessione Edilizia n. 1478 del 11/07/1994; (Allegato 15)
- Concessione Edilizia n. 2227 del 05/10/1994; (Allegato 16)
- Concessione Edilizia n. 308 del 04/03/1996; (Allegato 17)
- DIA del 19/02/2002 (P.E. n. 624-2002); (Allegato 18)

L'unità immobiliare è sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica.

8.1. - Giudizio di conformità edilizia

Dai rilievi effettuati dal sottoscritto confrontati con le autorizzazioni Edilizie rilasciate dal Comune di Perugia, si sono riscontrate alcune difformità edilizie, meglio evidenziate nella planimetria allegata :

- realizzazione di un servizio igienico;
- realizzazione fondellature interne in cartongesso; (Allegato 19)



Benché nell'atto di provenienza viene attribuito all'unità immobiliare oggetto della perizia il certificato di agibilità n. 18 del 22/06/1995, lo stesso non risulta essere attinente all'unità immobiliare in questione, dall'accesso atti effettuato presso il comune di Perugia, non si è riusciti a reperire altri certificati di Agibilità. A parere del sottoscritto nulla osta il rilascio di un eventuale certificato di agibilità, una volta sanate le difformità edilizie mediante la presentazione di pratica per Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 154 della L.R. 1/2015;

I costi burocratici per le spese tecniche ed amministrative, necessarie per l'aggiornamento edilizio e catastale dell'unità immobiliare sono evidenziati nella stima e decurtati dal valore del lotto.

8.2. – Conformità catastale

La planimetria catastale del fabbricato depositate presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia ufficio del Territorio, rileva con esattezza la consistenza dell'immobile, ma non riporta le modifiche legate alla distribuzione degli spazi interni. In ogni modo rimangono non conformi.

^

9 - FORMAZIONE DEI LOTTI

Visto e considerato la natura, l'omogeneità del bene, la destinazione d'uso, l'accesso al bene ed il suo collocamento all'interno del complesso immobiliare, le particolari condizioni di accesso, l'impiantistica (termica ed elettrica) ritengo opportuno procedere alla vendita del bene in unico lotto.



TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA – RG. ES. IMM. N. 53/2024

- **LOTTO UNICO** -

Locale ad uso negozio su unico livello (piano terra) costruito a metà anni '90, possiede due ingressi diretti rivolti verso la piazza interna del centro commerciale, ha tre lati liberi ove sono posizionate le aperture per aria e luce. L'accesso al locale è esclusivamente pedonale.

L'unità immobiliare fa parte del complesso direzionale, commerciale, residenziale "l'Ottagono" è situato a pochi chilometri dal centro storico di Perugia, la zona circostante è ad alta densità edilizia, è ben servita dai principali servizi pubblici e ben collegata con i mezzi di trasporto pubblico.

L'unità immobiliare sopra descritta è così composta:

- **Negozio (piano terra):** si sviluppa per la superficie utile complessiva di circa mq. 162,00, è composto da unico locale con due servizi igienici, suddiviso internamente con pareti mobili in 5 spazi. L'altezza interna dei locali è di mt. 2,70.

Normale è il livello delle finiture e discreto è lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'unità immobiliare.

All'interno non si sono rilevate particolari criticità legate a muffe o infiltrazioni di umidità.

L'immobile è censito **al Catasto Fabbricati Comune di Perugia** :

Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consist.	Rendita
251	2333	195	C/1	14	72 mq	€ 2.993,38

Confini: L' unità immobiliare confina con parti condominiali a più lati



Archema srl, Eurotur s.s., salvo altri;

*****^^^*****

10 - DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI PIGNORATI

LOTTO UNICO – localizzazione urbana

L'immobile oggetto della stima è situato in Via Martiri dei Lager n. 94/c all'interno del complesso commerciale "l'Ottagono" zona urbana semicentrale vicina al dal centro storico di Perugia, servita dai principali servizi pubblici e privati (Chiesa, Farmacia, Scuole, negozi, banche, uffici pubblici, stazione ferroviaria ect..). La zona ove sorge l'edificio è ad alta densità edilizia a carattere residenziale, direzionale e commerciale, ben curata, pulita e ben collegata con le principali vie di comunicazione regionali, provinciali ed alla stazione ferroviaria.

Componenti edilizie generali degli appartamenti

Porte ingresso: Porte in alluminio inglobale nella vetrina esterna.

Porte interne: legno tamburato.

Finestre: alluminio con vetro camera doppio protette da inferriata esterna;

Pavimenti interni: Piastrelle in ceramica monocottura;

Rivestimenti bagno: piastrelle in ceramica monocottura.

Impianti tecnologici

Impianto elettrico: impianto tipo tradizionale, tensione 220 V, adeguato alle vigenti normative;

Idrico: impianto idrico allacciato alla rete comunale.

Termico/sanitario: impianto autonomo alimentato a gas, diffusori con



ventilconvettori a parete.

Determinazione della consistenza: NEGOZIO – PIANO TERRA

DESCRIZIONE	SUP.(MQ.)	SUP. (MQ.)	ESPOS.	STATO DI
DESTINAZIONE	CALPEST.	COMMERC.	ESPOSIZIONE	
Negozi	162,00	175,00		n-c
SUPERFICI TOTALI	MQ. 162,00	175,00		

^

11 - CRITERI DI STIMA E VALORE DEI BENI PIGNORATI

Il C.T.U. ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo, procedendo alle necessarie misurazioni dei beni ed ai successivi conteggi estimativi. Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili, lo scrivente ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori ed esperti della zona di Perugia, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale. Per la determinazione del valore degli immobili si è proceduto come di seguito specificato:

- si sono eseguite le effettive e necessarie misurazioni dei beni;
- si è suddiviso ciascun immobile in porzioni omogenee per caratteristiche e destinazione d'uso;
- si è stabilito il valore unitario di ciascuna porzione omogenea in base ai prezzi effettivamente pagati nella zona per beni con caratteristiche simili;
- si sono eseguiti i necessari conteggi estimativi;

Per quanto concerne i criteri generali di valutazione, si fa inoltre presente



che:

- le consistenze dei fabbricati sono riferite alla “superficie commerciale” e sono state determinate sulla base della norma UNI 10750, ed alla quale si è uniformata la Borsa Immobiliare dell’Umbria.

- i valori espressi per gli immobili tengono conto dello stato di manutenzione generale del fabbricato ivi compresi impianti, infissi, pavimenti e tutto quant’altro compreso nel bene;

Si precisa che nella determinazione del prezzo si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni descritti in precedenza, oltre che dell’attuale congiuntura economica e di mercato nel settore edilizio che ne hanno determinato una flessione, sia in termini di atti di compravendite effettuati nell’ultimo periodo, sia, conseguentemente nel prezzo unitario degli immobili. Sulla base di tutto quanto sopra riportato il C.T.U. esprime di seguito la propria valutazione degli immobili, con riferimento alla formazione dei lotti di cui al precedente capitolo 9 e della consistenza del capito 10 :

STIMA

Negoziio (Piano Terra)

mq. 175,00 x €/mq. 1.000,00 = € 175.000,00

Detrazione costi per sanatoria art. 154 L.R. 1/2015 € - 3.200,00

Detrazione costi per aggiornamento Catastale € - 1.200,00

Detrazione costi per l’ottenimento dell’agibilità € - 2.300,00

Sommano Complessivamente € 168.300,00

VALORE LOTTO - € 168.300,00



Con riferimento all'analisi analitica sopra esposta, si può stabilire che il valore **della piena proprietà per 1/1 è pari ad € 168.300,00** (euro centosessantoottomilatrecento virgola zero).

Il prezzo di € 168.300,00 (euro centosettantoottomilatrecento virgola zero), rappresenta il prezzo per la base d'asta attribuito al lotto da indicare nel bando di vendita.

Inoltre si fa presente che l'immobile non è comodamente divisibile per una eventuale divisione.

^

**14 - ATTESTAZIONE DI AVVENUTO INVIO DELLA C.T.U.
ALLE PARTI**

Lo scrivente CTU ha provveduto ad inviare, a mezzo plico raccomandato al debitore esecutato e mezzo pec creditore precedente, copia del presente elaborato peritale completo di tutti gli allegati, come da copia delle ricevute postali e pec che si allegano in copia.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Passaggio di Bettona, 15 ottobre 2024

L'Esperto

Geom. Stefano Longetti






ALLEGATI:

“1” – Trascrizione pignoramento nota 5806 del 18/03/2024;

“2” – Visure Catastali;

“3” – Planimetria Catastale immobile;

“4” – Elaborato Planimetrico;

“5” – Atto di Provenienza;

“6” – Verifica esistenza contratti di Affitto – Agenzia Entrate;

“7” – Trascrizione nota 12-2020

“8” – Trascrizione nota 3363-2017;

“9” – Trascrizione nota 5806-2024

“10” – Visura Ipotecaria al 10/10/2024;

“11” – Pendenze Condominiali;

“12” – Visura catastale storica;

“13” – Concessione Edilizia n. 2605-1991

“14” – Concessione Edilizia n. 2641-1993

“15” – Concessione Edilizia n. 1478-1994

“16” – Concessione Edilizia n. 2227-1994

“17” – Concessione Edilizia n. 308-1996

“18” – D.I.A. n. 624-2002;

“19” – Planimetria abusi edilizi;

