

TRIBUNALE DI PERUGIA

SECONDA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI R.G. 196/2017

PERIZIA E VALUTAZIONE TECNICA DI BENI IMMOBILI

OGGETTO: Esecuzione immobiliare R.G. N.196/2017 promossa da INTESA

SAN PAOLO S.P.A. contro [REDACTED], nata a [REDACTED] il

[REDACTED] e domiciliata in [REDACTED]

[REDACTED], garante del mutuo concesso al [REDACTED]

nato a [REDACTED] il [REDACTED] domiciliato a [REDACTED]

[REDACTED] contraente del mutuo di € 1.000.000,00.

Ill.mo Sig. Giudice dell' Esecuzioni immobiliari Dott. Arianna DE MARTINO,

dava incaricava il Geom. Ferrero Rossi, il quale veniva nominato quale

C.T.U. per la valutazione dei beni immobili riferiti alla suddetta Procedura

R.G. 196/2017 promossa da INTESA SAN PAOLO S.P.A. con sede in Torino

Piazza San Carlo N.156, contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il

[REDACTED] e residente in [REDACTED] in qualità di garante nei

confronti del [REDACTED] per aver acceso con detto istituto un

mutuo.

Cod. Fisc. RSS FRR 58T06 G478D - P.IVA 00745490540

06134 PONTE VALLECEPPI - Perugia - Via De Amicis, 6

Tel. 075/394763 - Fax. 075/5999967 - Cell. 335/6742412

Nel seguente procedimento veniva eseguito pignoramento immobiliare su immobili, negozi situati in Perugia – Via del Belocchio N.53 – 55 – 57 intestati a [REDACTED], negozi posti al piano terra, con ingressi separati da Via del Belocchio facente parte, di un fabbricato di maggiore consistenza, elevato su più piani fuori terra, ed un piano interrato.

Negozi con annesso piazzale esclusivo di Mq. 39,00 e fondo posto al piano primo sottostrada, raggiungibile da scala condominiale, graffato catastalmente con il negozio civico 53, così come il piazzale esterno riportato al Foglio 251 Particella 126 sub. 14 graffata con la Particella 127.

DESCRIZIONE NEGOZI

L'immobile in cui insistono i suddetti negozi, ricade nella città di Perugia ubicato nella prima periferia del centro storico Via Belocchio, a ridosso della stazione ferroviaria contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al Foglio 251 Particella 126 sub. 14 graffata con la Particella 127 (corte esclusiva), Foglio 251 Particella 126 sub. 15 secondo negozio, Foglio 251 Particella 126 sub. 16 terzo negozio.

Il fabbricato risulta essere di vecchia costruzione antecedente al 1967, e per questo motivo non esiste certificato di abitabilità.

L'immobile è elevato su sei piani fuori terra precisamente; piano terra formata da negozi, piano primo, secondo, terzo, quarto, quinto e sesto formato da appartamenti ed uffici, da cui si accede tramite scala condominiale ed ascensore, dall'interno dell'edificio, inoltre vi è anche un piano interrato dove vi sono delle cantine.

I negozi, descritti nella presente, ricadono al piano terra di detto fabbricato.

L' intero edificio si presenta in buono stato conservativo, sia nelle parti esterne, che in quelle interne con materiali buoni.

I 3 negozi hanno ciascuno, ingressi indipendenti e numerazione civica indipendente N.53-55-57.

I suddetti locali, internamente, sono al quanto ben rifiniti, si nota che hanno avuto una ristrutturazione interna da pochissimo tempo, sia nelle parti impiantistiche sia nei pavimenti e rifiniture interne.

Descrivendoli, possiamo constatare le seguenti finiture: pavimenti in parquet di tipo rovere, servizi igienici in gres ceramico sia pavimenti che rivestimenti, pareti interne divisorie in parte rivestite da pannelli in legno, ed in parte tinteggiate, le porte in legno tamburato laccate bianche, infissi esterni in alluminio e vetri camera.

L' impiantistica elettrica, completamente rifatta nuova in base alle normative vigenti CEE, impianto termico nuovo, con caldaia autonoma e split, impianto di condizionamento, ricambio aria, su tutti i locali anche quelli finestrati.

Il fabbricato costruito antecedentemente al 1967 è costruito con struttura portante in cemento armato, travi, pilastri, solette, solai intermedi in latero cemento con aggiunta di armatura metallica, gettati sul posto, tromba ascensore e rampanti scala in C.A., tamponatore esterna in mattoncini faccia vista di colore rosso, internamente camera d' area con isolante e fondellatura con forato da cm 8 con sovrastante intonaco e tinteggio.

Esternamente come già detto usufruisce di un piazzale pavimentato per il posteggio di autovetture.

L' immobile (negozi) essendo suddiviso sia catastalmente, sia come numerazione civica, con tre ingressi separati e tre civici, si potrebbero formare almeno due lotti di vendita, non tre perché una porzione del negozio è al quanto piccola, ma due lotti di vendita, sono al quanto ben divisibili.

Il fondo al piano interrato viene abbinato con un lotto di vendita, come è già abbinato, così come piazzale fuoristante per il parcheggio, con abbinamento al sub. 14 come risulta ad oggi, mentre il secondo lotto è formato dal sub. 15 e 16.

ESTREMI CATASTALI E PARTICHE EDILIZIE

La [REDACTED], nata a [REDACTED]
[REDACTED] è proprietaria con donazione dei 3 negozi, 1 fondo e una corte esclusiva esterna posta in Perugia – Via Belocchio N. 53 – 55 – 57, non risultano agli atti del Comune di Perugia pratiche a carico del medesimo immobile a nome della Signora.

CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI PERUGIA:

1. NEGOZIO, FONDO E CORTE ESCLUSIVA ESTERNA: riportato al catasto fabbricati del Comune di Perugia Foglio 251 Particella 126 sub. 14 graffata con la Particella 127 (corte esterna) Zona Censuaria 1 Categoria C/1 di classe 6 Rendita € 777,63;



2. NEGOZIO: riportato al catasto fabbricati del Comune di Perugia
Foglio 251 Particella 126 sub. 15 Zona Censuaria 1 Categoria C/1 di
classe 8 Rendita € 217,53;
3. NEGOZIO: riportato al catasto fabbricati del Comune di Perugia
Foglio 251 Particella 126 sub. 16 Zona Censuaria 1 Categoria C/1 di
classe 7 Rendita € 502,51.

PROVENIENZA IMMOBILI

Gli immobili sopra descritti sono pervenuti alla [REDACTED]
nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED] con atto di donazione
notaio [REDACTED] del [REDACTED] repertorio [REDACTED] e trascritto a Perugia
presso l'Ufficio Territorio di Perugia il [REDACTED] al n. [REDACTED] a parte del
[REDACTED].

Il [REDACTED] diventa proprietario dei 3 negozi con i seguenti atti di
acquisto:

- Atto notaio [REDACTED] del [REDACTED] Rep. [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] acquisto immobile Comune di
Perugia Foglio 251 Particella 126 sub. 15;
- Atto notaio [REDACTED] del [REDACTED] Rep. [REDACTED] contro
[REDACTED] acquisto immobile Comune di Perugia Foglio
251 Particella 126 sub. 14;
- Atto notaio [REDACTED] del [REDACTED] Rep. [REDACTED] contro
[REDACTED] acquisto immobile Comune di Perugia Foglio 251
Particella 126 sub. 16.



ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

ISCRIZIONE N. [REDACTED]

Ipoteca volontaria concessione con garanzia di mutuo atto notaio [REDACTED]
[REDACTED] del [REDACTED] Rep. [REDACTED] a favore della Cassa di
Risparmio di Spoleto S.P.A. con sede in Spoleto per un capitale €
1.000.000,00 – garanzia ipoteca € 2.000.000,00.

FORMAZIONE DUE LOTTI DI VENDITA

Gli immobili oggetto della presente perizia di cui si destinati a negozi,
essendo suddivisi sia catastalmente, sia come numerazione civica,
potremmo formare due lotti di vendita, senza modificare i catastali e
numerazione civica o opportune modifiche interne.

I due lotti di vendita vengono così contraddistinti e definiti:

1. LOTTO 1 - Negozio riportato con il numero civico 53 e descritto al
catasto fabbricati del Comune di Perugia al Foglio 251 Particella 126
sub. 14 graffata con la particella 127 che è il piazzale, esterno ed il
fondo posto al piano interrato, essendo riportato catastalmente
insieme allo stesso elaborato planimetrico;
2. LOTTO 2 – Negozi al piano terra, con i civici N.55 – 57 e
catastalmente riportati al Foglio 251 particella 126 sub. 15 e sub. 16
comprendenti le due porzioni di negozio indipendenti e possibile
unirle tra di loro internamente.

CRITERI, METODI E VALUTAZIONI DI STIMA BENI IMMOBILI

Nella scelta dei criteri di valutazione da adottare per i beni immobili, non si
può prescindere dalla sua particolare destinazione urbanistica e la sua
posizione.

Per i beni immobili in questione si adotterà un metodo sintetico di stima, prendendo in esame la sua superficie, utilizzando come parametro tecnico la superficie coperta espressa in mq. reperendo recenti valori di compravendita di beni simili in zona, rapportando successivamente tali valori, con il bene oggetto di stima e prendendo in esame il suo stato attuale.

COSTO DI COSTRUZIONE DEGLI IMMOBILI

- Coeff. A = particolarità del bene, tipologia, destinazione ed ubicazione;
- Coeff. B = conformazione, ampiezza, numero dei vani utili, condizioni attuali.
- Coeff. C = particolarità strutturali dell' intero fabbricato e della singola unità immobiliare.

VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

Nella valutazione delle unità immobiliari, si è provveduto alla loro classificazione distinguendo in merito alla loro ubicazione ed attribuendo a ciascuna un proprio valore di stima e la propria destinazione urbanistica.

DESTINAZIONE	MQ.	EURO/ MQ.	VALORE
OMOGENEA			EFF.IMMOBILI
Lotto 1 part. 126 sub.14 graff.12:			
Negozi sub.14	63,00	€ 1.150,00	€ 72.450,00
Fondo	7,50	€ 250,00	€ 1.875,00
Piazzale esterna sub.127	39,00	€ 15,00	€ 585,00

SOMMANO			€ 74.910,00

Lotto 2 Part. 126 sub. 15 - 16

Negozio sub. 15	13,00	€ 1.150,00	€ 14.950,00
-----------------	-------	------------	-------------

Negozio sub. 16	35,00	€ 1.150,00	€ 40.250,00
-----------------	-------	------------	-------------

SOMMANO € 55.200,00

Valutazione complessiva dei 2 lotti di vendita € 130.110,00

SPESE ARRETRATE DI CONDOMINIO

Di seguito si elenca l'ammontare del debito della Sig.ra [REDACTED]

verso il condominio su cui insistono gli immobili (Amm. Project S.n.c.):

- Per gli immobili distinti al Foglio 251 Particella 126 Sub. 14 - 15 - 16, negozi posti al piano terra con fondo e corte esclusiva, viene comunicato al CTU un debito alla data del 20/08/2018 pari ad **€ 10.747,15**, che verranno decurtati dal valore degli immobili.

Alla presente si allegano i consuntivi consegnati dall' Amministratore del condominio.

Pertanto avremmo un valore dei due lotti di vendita come di seguito riportati:

LOTTO 1: Foglio 251 Particella 126 sub. 14 e graffata con la particella 127 che si riferisce al piazzale esterno e fondo al piano interrato. Valore del seguente lotto € 74.910,00, debiti condominiali ad oggi sono pari a € 10.747,15 di cui verranno imputati ad ogni lotto la metà € 5.373,57, per cui **valore lotto 1 € 69.536,43;**

LOTTO 2: Foglio 251 Particella 126 sub. 15 - 16 negozio al numero civici 55 e 57, valore del seguente lotto € 55.200,00 valore debiti condominiali ad oggi sono pari ad € 5.373,57, per cui **valore lotto 2 € 49.826,43.**

PARTI CONFINANTI

Negozi: confinano con Via Pievaiola, vano scala condominiale, proprietà [REDACTED] e salvo altri.

RIEPILOGO E CONCLUSIONI

Per gli immobili destinati a negozi ubicati in Perugia Via Pievaiola N. 53-55-57 posto al piano terreno, con esclusiva pertinenza della cantina posta la piano primo sotto strada e della corte posta al piano terra, censiti al catasto fabbricati del Comune di Perugia al Foglio 251 Particella 126 sub.14 graffata con la particella 127, sub. 15 e sub. 16 la valutazione ad complessiva è pari a **€ 130.110,00** a tale somma andranno decurtate **€ 10.747,15** somma da corrispondere al condominio, come da precedente specifica.

Perugia li 21/08/2018

IL CTU

Geom. Ferrero Rossi