

**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**R.G. 147 / 2024**

**Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa SARA FIORONI**

*-Esecuzione promossa da:*

[REDACTED]

*contro:*

**RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO**

Ill.ma Dott.ssa Sara Fioroni, Giudice dell'Esecuzione

**1. PREMESSA**

Nell'Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe, la S.V. con Ordinanza del 26/06/2024 nominava il sottoscritto Dott. Ing. Massimiliano Garofoli, con studio in Gualdo Tadino (PG) alla via Franco Storelli n.70 ed iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia col n. A1242, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe; in data 01/07/2024 trasmettevo telematicamente il giuramento.

La S.V. poneva al sottoscritto il seguente 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

- 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 esecutati;

- 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 precedente;

- 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, 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 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, 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 ed le eventuali attività necessarie per il frazionamento, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuarlo 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;

- a fornire le eventuali informazioni 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;

- ad 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;

- 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, 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 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 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 segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori.

La S.V. nel conferire l'incarico concedeva, per il deposito della presente relazione di Perizia Tecnica d'ufficio, il termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza, fissata per il giorno 08/04/2025.

#### **Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Dopo aver verificato la completezza della documentazione ai sensi degli art. 567 co.2 c.p.c., 498 co. 2, 599 co.2 il sottoscritto, preliminarmente alla redazione della perizia:

- in data 10/07/2024 inviavo comunicazione alle parti, tramite lettera raccomandata A/R all'esecutata [REDACTED], fissando l'inizio delle operazioni peritali al giorno 29/07/2024 alle ore 11.30 presso gli immobili oggetto del pignoramento, siti nel Comune di Panicale, Loc. Tavernelle, in Via della Resistenza n.156.

Alla data ed all'ora stabilita mi recavo sul posto dove trovavo il Sig. [REDACTED] dell'IVG, ma nessuno presso gli immobili; procedevo alle riprese fotografiche dell'esterno ed attendevo inutilmente fino alle ore 12.00, dopodiché abbandonavo i luoghi lasciando un avviso in busta chiusa sotto la saracinesca del negozio (poiché non era presente una cassetta postale) contenente un invito all'esecutata a contattarmi il più presto possibile onde fissare una nuova data per il

sopralluogo. Così fece il [REDACTED] che mi contattò nei giorni immediatamente successivi, con il quale insieme all'IVG concordavo un nuovo sopralluogo previsto per il giorno 23/09/2024 alle ore 9,45.

Alla data ed all'ora stabilita mi recavo nuovamente sul posto dove trovavo il [REDACTED], legale rappresentante dell'esecutata, ed il [REDACTED] [REDACTED] che occupa il negozio in virtù di regolare Contratto di Affitto, oltre al funzionario IVG Sig. [REDACTED]. Il Sig. [REDACTED] cortesemente mi accompagnava nelle operazioni peritali, nel corso delle quali eseguivo i rilievi metrici degli ambienti ed i rilievi fotografici.

Precedentemente al sopralluogo il sottoscritto C.T.U. procedette alle indagini di rito tramite accessi ai pubblici uffici di competenza, e precisamente:

- in data 24/07/2024 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Tecnico Erariale provinciale di Perugia, per le opportune visure catastali consistenti nell'aggiornamento del certificato storico dell'immobile, l'elenco dei subalterni, l'elaborato planimetrico e per la richiesta delle planimetrie catastali;
- in data 05/08/2024, 13/08/2024 e 30/09/2024 presso l'ufficio della [REDACTED] – per la verifica della situazione condominiale degli immobili;
- in data 11/09/2024 presso L'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Perugia – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per la verifica e l'aggiornamento delle attuali intestazioni dei beni pignorati nei registri immobiliari e dei relativi gravami.

- in data 02/10/2024, 17/10/2024 e 28/10/2024 presso L’Agenzia delle Entrate –Ufficio Provinciale di Perugia – Anagrafe Tributaria, per la verifica della sussistenza di contratti di affitto;
- nelle date del 10/09/2024, 19/11/2024 e 27/11/2024 presso lo Studio del Notaio Vincenzo Lemmi di Perugia per la richiesta ed il ritiro della copia con firma digitale dell’Atto di Compravendita degli immobili;
- nei giorni 20/11/2024, 11/12/2024 e 28/01/2025 presso lo Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Panicale per le indagini sulla situazione urbanistica dell’immobile pignorato, la richiesta della documentazione, l’esame ed il ritiro della stessa;

Tutto ciò premesso ed in seguito ad un attento esame degli atti e dei documenti di causa;

- acquisita la necessaria documentazione;
- proceduto alla catalogazione ed analisi dei dati tecnici, economici ed estimativi, reperiti quest’ultimi attraverso indagini sull’attuale andamento del mercato immobiliare della zona;
- elaborati i risultati delle indagini ed i dati numerico-estimativi acquisiti, lo scrivente ritiene di poter rispondere alle richieste formulate dalla S.V. nel quesito attraverso la seguente

## RELAZIONE PERITALE

che sarà articolata nei seguenti capitoli:

- 1) IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI
- 2) CARICHI E GRAVAMI PENDENTI
- 3) ACCERTAMENTO DELLA RISPONDENZA DELL’IMMOBILE ALLE NORMATIVE URBANISTICO-EDILIZIE E VINCOLI PRESENTI

- 4) VALUTAZIONE
- 5) STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI
- 6) ELEMENTI NECESSARI PER LA VENDITA E RELATIVO DECRETO DI TRASFERIMENTO

## 1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

### 1.1) OGGETTO DELL'ESECUZIONE

L'oggetto della presente Esecuzione Immobiliare tratta quanto riportato nell'Atto di Pignoramento del 18/03/2024, atto Ufficiale Giudiziario Unep Corte di Appello di Perugia del 23/04/2024 rep.n.124, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale del Territorio di Perugia, data di presentazione 03/06/2024, Registro Particolare n.11616 Registro Generale n.15577, a favore di

*contro*

, proprietaria per la quota di 1/1 di “porzioni immobiliari site in Comune di Panicale (PG), Via della Resistenza n.156, e precisamente:

- negozio a piano terra della consistenza catastale complessiva di mq. 41 (quarantuno) circa, con annesso garage pertinenziale a piano primo sottostrada della consistenza catastale complessiva di mq.49 (quarantanove) circa. Confini: , parti comuni, salvo altri. Nel N.C.E.U. del Comune di Panicale (PG) le porzioni immobiliari in questione sono censite al FOGLIO 68:

- Particella 226 sub 3, viale della Resistenza n.156, P.T., Categoria C/1, Classe 4, mq. 41, rendita euro 609,83.
- Particella 226 sub 77, viale della Resistenza n.156, P.1S, Categoria C/6, Classe 2, mq. 49, rendita euro 75,92.” (All. n.2 – Atto di Pignoramento)

#### *1.2) IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI*

Gli immobili oggetto della presente valutazione sono rappresentati da una unità immobiliare adibita a negozio e da un locale accessorio (autorimessa); essi sono siti in Panicale (PG) in Viale della Resistenza n.156, e sono ubicati in un corpo di fabbrica dei complessivi quattro componenti un esteso edificio condominiale plurifamiliare, distribuito su quattro piani fuori terra ed un piano seminterrato, composto, in totale, da 14 unità destinate ad attività commerciale al piano terra, da 32 unità immobiliari a destinazione abitativa ai piani superiori e da altrettante unità adibite ad autorimessa al piano seminterrato dello stabile.

In particolare, gli immobili oggetto del pignoramento sono costituiti da un locale ad uso commerciale sito al piano terra e da una autorimessa al piano seminterrato; in virtù delle indagini svolte, si riferisce che il locale al piano primo, attualmente adibito ad ufficio, è classificato sia urbanisticamente che catastalmente come negozio (C1).

L'accesso al negozio avviene direttamente dalla corte condominiale su Via della Resistenza, tramite un passaggio esterno condominiale (All. n.1 – foto da n.1 a n.4) che porta verso la corte interna; da questa si accede alla vetrina di ingresso del locale, la terza a sinistra per chi entra (All. n.1 – foto da n.5 a n.8).

Il garage è direttamente accessibile dalla corte, e quindi dalla pubblica via, attraverso una rampa posta in corrispondenza del prospetto anteriore dell'edificio, all'estremità posta alla sinistra per chi guarda; percorrendo il percorso carrabile si

giunge ad un percorso interno condominiale che collega i diversi locali; l'autorimessa in oggetto è la quarta sulla destra (All. n.1 – foto da n.16 a n.20).

L'edificio si trova nella zona urbana della popolosa Tavernelle, frazione del Comune di Panicale, che si sviluppa lungo la Strada Stradale 220 - Pievaiola: la Via della Resistenza costituisce una delle arterie principali della Frazione, raggiungibile da Via Pievaiola dall'uscita "Tavernelle Est" percorrendo Via 8 marzo; esso si trova a ridosso della zona centrale della frazione.

L'area in cui si trova l'immobile è caratterizzata principalmente dalla presenza di costruzioni adibite a civile abitazione e servizi, di tipo condominiale. Trovandosi in zona centrale, essa risulta ben dotata dei principali servizi pubblici e commerciali, scolastici, etc. Per quanto non presente si deve far riferimento al capoluogo Panicale, distante circa 7,5 km.

Confini: [REDACTED] parti comuni, salvo altri, etc.

#### *1.2.1) PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI*

Gli immobili pignorati sono pervenuti agli esecutati tramite l'Atto di Compravendita rogito Notaio Vincenzo Lemmi di Perugia in data 11/03/2011 rep.n.41019/10257, trascritto alla Conservatoria di Perugia il 18/03/2011, Registro Particolare n.4620 Registro Generale n.6935. (All. 3 – Atto di Compravendita).

#### **Diritti di Comproprietà**

Allo stato attuale i diritti sugli immobili sono i seguenti:

- [REDACTED], titolare dei diritti per la quota di 1/1.

Non sussistono quindi diritti di comproprietà.

#### **Precedenti proprietari**

Part. 226 sub 3 (negoziato)

- Dall'impianto al 05/08/1986 (antecedente impianto meccanografico) di proprietà della [REDACTED], per i diritti di 1/1;
- dal 05/08/1986 al 09/06/2008 di proprietà dei [REDACTED], per i diritti di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni;
- dal 09/06/2008 all'11/03/2011 di proprietà della [REDACTED], per i diritti di 1/1;
- dall'11/03/2011 ad oggi di proprietà della [REDACTED], per i diritti di 1/1;

Part. 226 sub 77 (autorimessa)

- Dall'impianto al 09/11/1984 (antecedente impianto meccanografico) di proprietà della [REDACTED], per i diritti di 1/1;
- dal 09/11/1984 al 09/06/2008 di proprietà del [REDACTED], per i diritti di 1/1;
- dal 09/06/2008 all'11/03/2011 di proprietà della [REDACTED], per i diritti di 1/1;
- dall'11/03/2011 ad oggi di proprietà della [REDACTED], per i diritti di 1/1.



Panicale, in Viale della Resistenza, in zona adiacente al centro della frazione; tale edificio costituisce un complesso edilizio avente destinazione residenziale e commerciale, composto da due corpi di fabbrica che si estendono tra le parallele Viale della Resistenza e Via Lenin.

L'edificio è stato costruito negli anni dal 1980 al 1983 ed è composto da n.4 piani fuori terra ed un piano seminterrato; in quest'ultimo sono ubicati i locali destinati ad autorimessa. Esso presenta caratteristiche architettoniche tipiche dell'epoca di costruzione ed è dotato di numerosi balconi (All. n.1 – foto da n.1 a n.4).

L'accesso al negozio, sito al piano terra, avviene dall'ingresso condominiale principale posto sulla corte che fronteggia Viale della Resistenza, che a sua volta conduce ad una corte interna nella quale si trovano i locali ad uso commerciale (All. n.1 – foto da n.5 a n.8). L'autorimessa, ubicata al primo piano seminterrato, si raggiunge dalla stessa corte attraverso una rampa con pavimentazione in calcestruzzo, che conduce ad uno spazio condominiale interno nel quale affacciano i garages (All. n.1 – foto da n.16 a n.21).

### **Negozio piano terra**

Al negozio si accede attraverso la vetrina di ingresso posta nella corte condominiale di ingresso (All. n.1 – foto n.8).

Si segnala che attualmente, come verificato durante il sopralluogo, il locale originario è stato suddiviso in due ambienti separati, essendo stata realizzata una tramezzatura con una porta che li collega, e che gli stessi vengono utilizzati come ufficio; è stato inoltre realizzato un bagno con accesso dal locale posteriore. Le tramezzature sono tutte in pannelli di cartongesso.

Dalla porta si entra direttamente nel locale anteriore, avente superficie calpestabile pari a circa mq 22.10 (All. n.1 – foto n.9/10/11); attraverso una porta nel tramezzo

divisorio si accede al locale posteriore, avente superficie pari a circa mq 17.00 (All. n.1 – foto n.12/13) e dotato di un'ampia finestra sul prospetto laterale dell'edificio; da questo si accede al bagno avente superficie pari a circa 1.80mq il quale risulta sprovvisto di aperture finestrate e di dispositivi per l'aerazione forzata (All. n.1 – foto n.14/15).

Tutti i vani hanno un'altezza interna pari a circa 2.90m.

### **Garage piano seminterrato**

Dalla rampa condominiale si giunge ad un percorso interno comune, sul quale affacciano i garage di pertinenza delle unità immobiliari dei piani superiori. Il vano garage di competenza dell'appartamento oggetto dell'esecuzione è l'ultimo sulla parete ubicata alla destra per chi entra (All. 1, Foto da n.16 a n.21). Il locale, alto circa 2.85m ed avente una superficie calpestabile di circa 48.70mq, è provvisto di tre finestre sul prospetto laterale, è pavimentato in cemento e dotato di una porta di ingresso in lamiera del tipo basculante (All. 1, Foto da n.22 a n.26).

Si riporta di seguito una tabella con le superfici calpestabili dei singoli vani componenti l'appartamento al piano terra:

<i>LOCALE</i>	<i>SUPERFICIE NETTA (arrotondata a 0.1mq)</i>
NEGOZIO locale anteriore	22.20
NEGOZIO locale posteriore	17.00
BAGNO	1.80
GARAGE p.semint. (snr)	48.70
<b>TOTALE SUPERFICIE NEGOZIO</b>	<b>41.00 mq</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE PERTINENZIALE</b>	<b>48.70 mq</b>

## **Finiture ed impianti**

Esternamente, le facciate dell'edificio risultano rivestite in mattoni a faccia vista, in buone condizioni. In generale, lo stato di conservazione dell'immobile è buono.

L'unità immobiliare ad uso commerciale oggetto della presente relazione mostra finiture di livello medio, anche in relazione al tipo di materiali utilizzati. Tutti i pavimenti sono in gres porcellanato, il rivestimento del bagno è in piastrelle di ceramica. In generale, così come gli intonaci e le tinteggiature, si presentano in buono stato di conservazione.

Gli infissi interni sono in legno, posti in opera in epoca recente, contestualmente alla realizzazione delle tramezzature interne, e si presentano in buono stato di conservazione.

L'infisso esterno della vetrina di ingresso è in alluminio con vetro semplice, dotato di serranda esterna avvolgibile in acciaio; quello della finestra del locale posteriore è in legno verniciato trasparente al naturale, dotato di vetro semplice e serranda avvolgibile in pvc.

L'impianto elettrico appare di recente realizzazione, anch'esso probabilmente risalente all'epoca della costruzione delle tramezzature interne; il bagno è dotato di impianto idrico-sanitario. Non è presente l'impianto di riscaldamento. Per quanto è stato possibile riscontrare, tutti gli impianti sono funzionanti ed in efficienza.

In generale, i materiali impiegati per le finiture interne e gli impianti appartengono alla fascia media del mercato.

## **Stato di conservazione e manutenzione**

Nel complesso può definirsi buono, in considerazione dell'anno di costruzione dell'edificio (1983) e delle condizioni generali di manutenzione.

### **Condizione/utilizzazione dell'immobile**

Alla data del sopralluogo (23/09/2024) il negozio al piano terra risultava occupato dalla [REDACTED]

[REDACTED]. Come risulta dalla Attestazione emessa in data 24/10/2024 dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Territoriale di Perugia (All.n.7 – Attestazione Agenzia Entrate) in seguito alla richiesta inoltrata dal sottoscritto il giorno 03/10/2024 prot.n.186350, [REDACTED] occupava l'immobile in virtù del Contratto di Locazione stipulato il 02/01/2020, registrato in data 16/01/2020 al n. 473 serie 3T, corrispettivo annuo € 3.240,00, avente durata dal 01/01/2020 al 31/12/2025 (All.n.4 – Contratto di Affitto); nella stessa Attestazione si dichiara che tale contratto è stato risolto in data 30/09/2024. Alla data della presente relazione pertanto il negozio può considerarsi libero.

Alla data del sopralluogo nel garage al piano erano presenti materiali ed attrezzatura di proprietà dell'esecutata [REDACTED]; il garage può considerarsi libero.

### **Spese fisse di gestione o manutenzione derivanti da vincoli ed oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente**

In riferimento all'unità immobiliare oggetto del presente procedimento, si è provveduto a contattare l'amministratore condominiale pro-tempore, Studio [REDACTED], per la specifica richiesta dell'esistenza di rate insolute in capo agli esecutati negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, e di altre informazioni utili inerenti il complesso condominiale ai fini della stesura della stessa.

L'unità immobiliare condominiale fa parte del Condominio di Via della Resistenza n.156, del quale è titolare della seguenti quote condominiali:

- Negozio p.terra (part. 226 sub3) individuata come “quota S/S3” millesimi 10,35;  
- Garage p.sem.(part. 226 sub77) individuata come “quota S/S77 millesimi 2,66”;  
il compendio pignorato è quindi titolare della quota millesimale totale pari a 13,01/1000.

Come risulta dalla comunicazione inviata dall’Amministratore in data 13/08/2024, risultano da pagare le quote condominiali dell’anno 2023 pari a ad € 70,99, oltre alla quota in preventivo per l’anno 2024 dello stesso importo, per un totale di **€141,98**.

L’importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione del condominio ammonta ad € 84,00.

Alla data della comunicazione dell’Amministratore non erano sussistenti spese straordinarie deliberate e non erano in corso contenziosi.

(All. 7 – Documenti condominiali)

#### *CONSISTENZE VENDIBILI*

Attraverso l’esame delle visure e degli elaborati grafici reperiti presso il Comune di Perugia, nonché dai rilievi effettuati sul posto, sono stati ricavati dati metrici e consistenze necessari alla quantificazione della stima (All. 8 - Documentazione Tecnica reperita in Comune).

L’unità di consistenza riferita alle unità immobiliari oggetto di valutazione è stata la **superficie commerciale**, ricavata sommando il 100% della superficie dell’unità immobiliare, adibita a negozio, con le superfici delle pertinenze (autorimessa) corrette convenzionalmente con coefficienti di valutazione (o di differenziazione) rapportati al loro valore rispetto al valore della parte principale.

In particolare, la superficie commerciale è stata calcolata in base ai dettami della norma UNI 10750 elaborata dall’organo UNITER, alla quale si sono uniformate la

Borsa Immobiliare dell'Umbria e la corrente pressì estimativa. Per immobili destinati ad uso residenziale/servizi, la norma prevede che si considerino:

- 1) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- 2) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, ecc.;
- 3) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, ecc.)

comutate nel modo seguente:

- a) il 100% delle superfici calpestabili;
- b) il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti);
- c) il 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali.

Il contributo delle superfici di cui al punto c) non deve comunque eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

In base a tali criteri, si ottengono i seguenti valori delle superfici commerciali:

n°	Piano	Descrizione	Superficie reale	Coefficiente	Superficie commerciale
1	Seminterrato	GARAGE	48.70	0.50	24.35
2	Seminterrato	MURATURE PORTANTI (1)	8.93	0.50	2.43
3	Primo	NEGOZIO	42.10	1.00	42.10
4	Primo	MURATURE PORTANTI (3)	5.20	0.50	2.60
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>					<b>71.48 mq</b>

La superficie commerciale risulta quindi di mq 71.48, che si arrotonda a **mq72,00**.

## 2) CARICHI E GRAVAMI PENDENTI

Nella data del 11/09/2024 il sottoscritto ha eseguito un'ispezione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia per verificare eventuali formalità avvenute nel periodo compreso tra il giorno 03/06/2024 ed il 11/09/2024. In seguito all'aggiornamento, ho accertato che sui beni oggetto della presente valutazione ed in nome degli esecutati **non risultano alla data del 11/09/2024 ulteriori Iscrizioni Ipotecarie e/o Trascrizioni contro**, oltre a quelle indicate in atti aggiornate al 03/06/2024.

Di seguito si riepilogano le formalità riportate nella precedente certificazione in atti:

### Trascrizioni:

- nota del 03/06/2024 Reg.Part. 11616 Reg.Gen. 15577: Verbale di Pignoramento Immobili Atto Ufficiale Giudiziario dell'UNEP Tribunale di Perugia in data 23/04/2024 repertorio n.124, *a favore* [REDACTED] *contro* [REDACTED], proprietaria per la quota di 1/1.

### Iscrizioni:

- nota del 03/08/2011, Reg.Part. 3657 Reg.Gen. 20747: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, capitale €54.000,00, come da atto notarile pubblico a rogito Notaio Lemmi Vincenzo di Perugia in data 29/07/2011 rep.41311/10470, *a favore* di [REDACTED] *contro* [REDACTED], proprietaria per la quota di 1/1, durata anni 15, somma totale €108.000,00;

- nota del 09/12/2019, Reg.Part. 4483 Reg.Gen. 30121: Ipoteca

*a favore*

*contro* \_\_\_\_\_, proprietaria

per la quota di 1/1, somma totale €57.179,60;

(All. 6 – Visure Conservatoria Registri Immobiliari)

### **3) ACCERTAMENTO DELLA RISPONDENZA DELL'IMMOBILE PIGNORATO ALLE NORMATIVE URBANISTICO-EDILIZIE E VINCOLI PRESENTI**

In seguito agli accertamenti svolti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Panicale, è risultato che l'edificio è stato costruito negli anni dal 1980 al 1983. Gli immobili oggetto della presente Relazione costituisce una piccola frazione dell'intervento realizzato in Via della Resistenza, costituito da un complesso immobiliare adibito ad uso commerciale e residenziale, composto da quattro "blocchi" o corpi di fabbrica di grandi dimensioni; l'unità in oggetto è contenuta nel blocco anteriore ubicato alla sinistra per chi guarda il prospetto principale, avente la facciata principale su Via della Resistenza.

A motivo delle grandi dimensioni, il progetto dell'intervento è stato articolato e quindi oggetto di molteplici provvedimenti abilitativi, alcuni dei quali non riguardanti il blocco nel quale si trovano le unità immobiliari in esame.

Di seguito si riportano i principali provvedimenti abilitativi emersi dalla ricerca, rilasciati dal Comune di Panicale (All. 8 – Documentazione tecnica reperita in Comune), in virtù dei quali il fabbricato è giunto alla consistenza attuale, con riferimento agli immobili oggetto del pignoramento:

- **Concessione per Eseguire Attività Edilizia o di Trasformazione Urbanistica Prot. n. 1460 del 18/06/1980** intestata alla [REDACTED]  
[REDACTED], per i lavori di "costruzione fabbricato civile per uso abitazione e negozi";
- **Concessione per Eseguire Attività Edilizia o di Trasformazione Urbanistica Prot. n. 4774 del 09/10/1981** intestata [REDACTED]  
[REDACTED], per i lavori di "costruzione di fabbricato plurifamiliare con negozi, in variante al progetto di cui alla concessione n°1460 di prot. pratica n°1/43/80";
- **Concessione per Eseguire Attività Edilizia o di Trasformazione Urbanistica Prot. n. 2362 del 01/09/1983** [REDACTED]  
[REDACTED], per i lavori di "variante in corso d'opera al progetto di cui alla concessione n°4774 pratica n°12/55/81 del 9/10/1981 relativo alla costruzione di un fabbricato plurifamiliare e negozi";
- **Permesso di Abitabilità o Agibilità del 10/12/1983** intestata a [REDACTED]  
[REDACTED], avente ad oggetto "l'abitabilità e l'agibilità del fabbricato sopra descritto composto di n.5 piani, n.32 appartamenti, n.142 vani utili e n.65 vani accessori + 14 negozi al piano terreno";
- **Autorizzazione Prot. n. 6153 del 04/11/1986 pratica n.14 verb.8/86** intestata [REDACTED]

- [REDACTED], per “la realizzazione di un fondello che separi le due quote del negozio sito in Tavernelle, distinto catastalmente al Foglio n.68 con la particella n.226”;
- **Concessione per Eseguire Attività Edilizia o di Trasformazione Urbanistica Prot. n. 5772 del 13/12/1994**, intestata a [REDACTED], in nome e per conto del “Condominio Tavernelle 80” per i lavori di "realizzazione di una recinzione e relativo passo carrabile con sbarra telecomandata”;
  - **Sanatoria di opere edilizie abusive del 04/06/1996 (N.26 del Registro) Prot. N.ro 1283 del 28/02/1995** intestata a [REDACTED], “per le seguenti opere edilizie abusive: delimitazione del posto macchina al Piano Interrato di fabbricato plurifamiliare mediante la chiusura con tramezzi in muratura”;
  - **Concessione/Autorizzazione in Sanatoria per le opere abusivamente eseguite Prot. N.ro 1929/86 del 17/12/2001(N.ro 0000147 del Registro Condoni)** intestata a [REDACTED], “per le opere abusivamente eseguite” (realizzazione di fondelli in muratura a chiusura del posto auto di proprietà – pagamento oblazione);
  - **Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) Prot. N.ro 3697 del 14/03/2005** presentata da [REDACTED], in qualità di Amministratore dell’immobile censito al N.C.T./N.C.E.U. del Comune di Panicale, al foglio 68, mappale n.1532-1533, situato in Panicale, Fraz. Tavernelle, via della Resistenza n.156, avente ad oggetto “opere di manutenzione straordinaria dell’edificio”.

In base a quanto emerso in sede di accesso agli atti presso il SUAPE del Comune di Panicale, in merito alla regolarità urbanistica del negozio al piano terra si rileva che l'ultima planimetria autorizzata dell'immobile risulta essere quella allegata all'Autorizzazione Prot. n. 6153 del 04/11/1986, intestata a [REDACTED], rilasciata per la realizzazione del divisorio tra le due unità immobiliari distinte con le particelle 226 subalterno 3 (oggetto della presente Relazione) e subalterno 4. Dal confronto tra essa e lo stato attuale degli immobili, rilevato durante il sopralluogo dal sottoscritto (All. 9 - Rilievo negozio), emerge che **l'attuale distribuzione interna è difforme rispetto a quella assentita**, in quanto non sono presenti la tramezzatura che separa il negozio in due locali ed il locale bagno.

Allo stato attuale delle conoscenze, pertanto, **si riferisce che l'unità immobiliare oggetto della presente Relazione identificata con la particella 226 sub 3 (negozio) deve considerarsi difforme rispetto a quanto autorizzato con l'Autorizzazione Prot. n. 6153 del 04/11/1986**, e che tale difformità è sanabile con la presentazione al Comune di Panicale di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) a Sanatoria, riguardante soltanto modifiche interne, ai sensi del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii e della Legge Regionale n.1/2015 e ss.mm.ii.; successivamente dovranno essere aggiornati la planimetria catastale ed il Certificato di Agibilità.

Il costo per la presentazione della Sanatoria e per la richiesta del Certificato di Agibilità, comprensivo del costo dei necessari adempimenti ed il pagamento delle sanzioni amministrative, viene quantificato approssimativamente in questa sede in € 3.000,00; tale costo verrà detratto dal valore di stima.

In virtù delle Concessioni/Autorizzazioni in Sanatoria di opere edilizie abusive del 04/06/1996 (N.26 del Registro) Prot. N.ro 1283 del 28/02/1995 e Prot. N.ro 1929/86 del 17/12/2001, **il garage al piano seminterrato, identificato con la particella 226 sub 77 risulta conforme ai progetti ed alle normative urbanistico-edilizie.**

#### 4) VALUTAZIONE

La valutazione dell'immobile interesserà l'aspetto economico del più probabile valore di mercato, attraverso il procedimento estimativo della comparazione diretta, determinando il valore unitario per confronto diretto con i prezzi realizzati nella zona per beni simili.

Sulla base di un'indagine di mercato condotta a mezzo di contatti con operatori del settore ed agenzie immobiliari e mediante l'approfondimento di fonti emerografiche e on-line è stato possibile determinare, per comparazione diretta all'attualità, il più frequente prezzo ordinario unitario di mercato con riferimento ad immobili simili a quello in esame.

Nella determinazione di tale valore unitario sono state considerate tutte le caratteristiche quantitative e qualitative dei beni descritti in precedenza. In particolare, si è tenuto conto della consistenza complessiva, del grado di finitura, dello stato di conservazione e di manutenzione, dell'epoca di costruzione e delle caratteristiche strutturali in riferimento alla stabilità dell'immobile, delle dotazioni dei servizi e dell'ubicazione, della conformità alle norme urbanistico-edilizie, della disponibilità e di tutti gli altri aspetti ritenuti sensibili per la formulazione della stima. Va precisato inoltre che al prezzo medio-ordinario, risultante dall'indagine di mercato, sono state apportate aggiunte e detrazioni per adeguarlo alle condizioni reali dell'immobile in oggetto. In particolare sono stati considerati,

come caratteristiche *positive* tali da far apportare aggiunte al valore ordinario, la presenza di un box garage, come caratteristiche *negative* la mancanza dell'impianto termico.

Il parametro tecnico adottato per la comparazione è rappresentato dalla **superficie commerciale** del fabbricato espressa in metri quadrati, calcolata come precedentemente descritto e considerando l'immobile libero.

In base a quanto sopra descritto, il sottoscritto ha formulato il valore reale unitario di stima, che rappresenta il più probabile valore di mercato e risulta pari ad **€ 760,00/mq.**

Pertanto, considerando il box autorimessa al piano seminterrato (identificato con la particella n. 226 sub 77) di calpestabili mq 48.70, come vera e propria pertinenza dell'unità immobiliare ad uso ufficio, identificata con la part. n.226 sub 3, data anche la significativa rilevanza della presenza del garage nella formulazione del valore della stima, sono giunto alla seguente determinazione del valore di mercato dell'immobile, come di seguito specificato:

A)NEGOZIO E AUTORIMESSA (distinto al Catasto fabbricati del Comune di Perugia al Foglio 68, Part.226, sub 3 e sub 77)

Valore complessivo dell'immobile

Mq 72,00 x 760,00 €/mq = € 54.720,00

che si arrotonda ad € 55.000,00

a detrarre costo Sanatoria e Agibilità - € 3.000,00

si giunge alla determinazione del valore di stima dell'immobile che si quantifica in **€ 52.000,00**

(diconsi euro cinquantadueemila/00)

Il valore della perizia non comprende gli arredi ed il mobilio ad eccezione di ciò che può considerarsi infisso e/o costruito su misura.

### 5) STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI

In base a quanto già espresso nelle presente relazione tecnica, in considerazione:

- dell'utilità e funzionalità dell'unità immobiliare distinta con la particella 226 sub 77, sita al piano seminterrato ed adibita ad autorimessa, come pertinenza dell'unità immobiliare adibita a negozio, che ne aumenta l'appetibilità commerciale, lo scrivente ritiene che per consentire la maggior probabilità di vendita unitamente alla previsione di massimo realizzo economico si debba formulare un unico lotto così come di seguito identificato:

**LOTTO UNICO:** Diritti di **intera proprietà** spettanti alla [REDACTED]  
[REDACTED], su negozio posto al piano terra di edificio condominiale, libero, con accesso dalla corte pertinenziale, composto da due locali e bagno, di superficie calpestabile pari a circa 41.00 mq, sito in Comune di Panicale, Via della Resistenza n.156, censito al Catasto Fabbricati al Foglio n.68, **Particella n.226 sub 3**, piano T, Cat. C/1, classe 4, Consistenza 41mq, Sup. Cat. Totale 45mq, Rendita Catastale € 609,83; e su locale sito al piano seminterrato dello stesso edificio, adibito ad autorimessa, libero, di superficie calpestabile pari a circa mq 48,70, censito al Catasto Fabbricati al Foglio n.68, **Particella n.226 sub 77**, piano S1, Cat. C/6, classe 2, Consistenza 49mq, Sup. Cat. Totale 61mq, Rendita Catastale € 75,92.

Il negozio necessita di Sanatoria Urbanistica.

Confini: [REDACTED]

**Valore: € 52.000,00** (euro cinquantaduemila/00)

## **6) ELEMENTI NECESSARI PER LA VENDITA E RELATIVO**

### **DECRETO DI TRASFERIMENTO**

Tutti gli aspetti trattati e descritti nei capitoli precedenti, a parere dello scrivente, non costituiscono ostacolo alla vendita giudiziaria del bene pignorato.

Si allegano infine le ricevute che testimoniano l'avvenuto invio di copia della C.T.U. tramite PEC al Creditore procedente e tramite lettere raccomandate all'Esecutata (All.n.10 – attestazioni di invio perizia).

Tanto si doveva in evasione dell'incarico ricevuto.

Gualdo Tadino, 17/02/2025

Allegati n. 10

A parte Bozza del Bando di Vendita

Con osservanza.

Il C.T.U.

Dott. Ing. Massimiliano Garofoli