

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

* * * * *

Esecuzione Immobiliare n°4 / 2024 R.G. Es.

Promossa da:

- YODA SPV S.R.L. con sede sociale in Conegliano (TV), Via Alfieri n.1, (codice fiscale e numero di iscrizione nel registro delle imprese di Treviso-Belluno 05111630264), rappresentata da INTRUM ITALY S.P.A. con sede in Milano Via Bastioni di Porta Nuova n.19 (codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese presso la camera di commercio metropolitana di Milano-Monza-Brianza-Lodi 10311000961) rappresentata e difesa dall'Avv. ...**OMISSIS**.... con studio in Perugia (PG), Corso Vannucci n. 30, PEC **OMISSIS**

contro:

- Omissis

Parte Esecutata

con sede in Perugia (PG), **omissis** in persona del liquidatore e legale rappresentante **omissis**

* * * * *

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO

L'Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Sara Fioroni, nominava esperto nel presente procedimento il sottoscritto C.T.U. Ing. Roberto Zancanaro, iscritto al n°A3450 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia ed al n°2957 dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Perugia.

Il sottoscritto C.T.U. in data 03/04/2024 accettava l'incarico e prestava



il giuramento di rito di “Bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità”.

Ricevuto l'incarico, prima di ogni altra attività, controllava la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co. 2, 599 co.2 segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

Successivamente il C.T.U.,

PROVVEDEVA

esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria e previa comunicazione alle parti a mezzo posta raccomandata/pec dell'inizio delle operazioni peritali

- 1) 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;
- 2) 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 si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di un 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 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 coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esegutati;
- 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 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 indicazione 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 (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);
- 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 destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi n° 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, il 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 del 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;

- 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. Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed 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 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.);



- 11)** 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 ciascuno dei suddetti titoli;
- 12)** che risulti l'informazione 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 del bene pignorato;
- 13)** 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 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 urbanistico - catastale, o per la bonifica da eventuali rifiuti 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.
- 14)** 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, 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;

- 15)** ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e 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 le 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;
- 16)** 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.
- 17)** 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.);



18) 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 revoca dell'incarico e della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori;

Il G.E. assegnava al C.T.U. termine sino giorni 30 prima della prossima udienza, per il deposito presso la cancelleria della Consulenza Tecnica scritta.

Esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, il sottoscritto C.T.U. comunicava alle parti l'inizio delle operazioni peritali, avvenuto in data 03/04/2024 (all.to n° 6).

Non venivano nominati C.T. di parte.

Esaminava gli atti di Causa ed i documenti allegati relativi all'Esecuzione Immobiliare in oggetto, interpellava la parte Esecutata e si recava presso il luogo ove sono ubicati i beni pignorati, in Comune di Perugia, Via Leone Tolstoj angolo Via del Pino.

I rilievi proseguivano con le richieste di documentazioni e le visure inoltrate presso: gli Uffici Tecnici ed Amministrativi del Comune di Perugia e l'Agenzia delle Entrate–Ufficio del Territorio al fine di poter avere a disposizione tutti gli elementi necessari per l'espletamento della Consulenza Tecnica.

In data 24/10/2024 il C.T.U. richiedeva la proroga dei termini per la



consegna della perizia per i notevoli ritardi e difficoltà a reperire i documenti necessari per valutare la regolarità edilizio urbanistica dei beni oggetto di pignoramento.

In data 28/10/2024 il giudice dott. Sara Fioroni autorizzava la proroga dei termini per la consegna della perizia (all.to n° 7).

In data 15/01/2025 il C.T.U. richiedeva ulteriore proroga dei termini per la consegna della perizia in quanto, nonostante i vari solleciti presentati presso i competenti uffici del Comune di Perugia, la pratica di accesso atti non risultava ancora evasa. Il G.E. comunicava di depositare la perizia entro i termini prima della prossima udienza (all.to n° 8).

Svolti tutti gli accertamenti tecnici necessari, presa visione delle condizioni degli immobili pignorati, documentate con fascicolo fotografico (all.to n°1), raccolti sul luogo i dati relativi ai termini ed alle specifiche richieste dei quesiti formulati dal G.E., verificati tutti i dati tecnici reperiti sul posto, lo scrivente C.T.U. si ritiene ora essere in grado di poter riassumere i risultati delle indagini compiute nella seguente:

RELAZIONE PERITALE

nella quale, benché andremo a limitarla nella forma sommaria, come si ritiene di dover procedere in ordine della formulazione dell'incarico, distingueremo i seguenti capitoli essenziali

1) **–INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

1.1 – INDIVIDUAZIONE CATASTALE ATTUALE DEI BENI PIGNORATI;

1.2 – VERIFICA SULL'AGGIORNAMENTO DELLE VOLTURE;

2) **–DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI PIGNORATI**

2.1 –DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI PIGNORATI;



3) **–ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ AL MOMENTO DEL PIGNORAMENTO**

3.1 –ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI AL MOMENTO DEL PIGNORAMENTO;

4) **– STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

4.1 – STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI;

5) **– FORMALITA', VINCOLI, ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI DA CANCELLARE E NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

5.1 – FORMALITA', VINCOLI, ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;

5.2 – FORMALITA', VINCOLI, ED ONERI DA CANCELLARE A CARICO DELLA PROCEDURA E NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;

6) **– EVENTUALI SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE, STRAORDINARIE E CONDOMINIALI**

6.1 – EVENTUALI SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONI, SPESE STRAORDINARIE E CAUSE IN CORSO;

7) **– INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO**

7.1 INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO;

8) **– VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA-URBANISTICA E CATASTALE**

8.1 VERIFICA SITUAZIONE EDILIZIA;

8.2 VERIFICA SULLA SUSSISTENZA DEI VINCOLI URBANISTICI;

8.3 DIFFORMITÀ RISCONTRATE;

9) **– STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI**

9.1 STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI;

10) **– DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

10.1 – DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI;

11) **– VERIFICA ESISTENZA DI VINCOLI RAPPRESENTATI DA CENSI, LIVELLI O USI CIVICI**

11.1 – VERIFICA ESISTENZA VINCOLI RAPPRESENTATI DA CENSI, LIVELLI O USI CIVICI;

12) **– EVENTUALI SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE, STRAORDINARIE E CONDOMINIALI**



12.1 – EVENTUALI SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONI, SPESE STRAORDINARIE E CAUSE IN CORSO;

13) – **VALUTAZIONE DI MERCATO DELL'IMMOBILE**

13.1 – VALUTAZIONE DI MERCATO DELL'IMMOBILE;

14) – **IDENTIFICAZIONE QUOTA PROPRIETÀ E PARERE COMODA DIVISIBILITÀ DEL BENE**

14.1 – IDENTIFICAZIONE QUOTA PROPRIETÀ E PARERE COMODA DIVISIBILITÀ DEL BENE;

15) – **ALLEGATI ALLA PERIZIA**

15.1 –ALLEGATI ALLA PERIZIA;

15.2 – ATTESTAZIONE DI AVVENUTO INVIO DELLA C.T.U. ALLE PARTI

* * * * *

Il sottoscritto C.T.U. ha verificato prima di ogni attività la completezza della documentazione ipo-catastale, ai sensi dell'art. 567 co.2 c.p.c., 498 co.2, 599 co. 2 come modificato dalla L. 3.8.98 n°302 e s.m.i., ritenendo pertanto opportuno iniziare le operazioni peritali in data 03/04/2024.

* * * * *

– RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 1

**1.1 - INDIVIDUAZIONE CATASTALE ATTUALE DEI BENI
PIGNORATI**

Dal pignoramento immobiliare, relativo al procedimento n°4/2024 R.G. Es., rep. 5466 del 29/12/2023 Pubblico Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Perugia, a favore di YODA SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV), trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Perugia il 12/01/2024 al n°992 di formalità (all.to n°5) i beni pignorati risultano essere i seguenti (all.ti n°3-4):

**A) AUTORIMESSA SITO IN PERUGIA (PG), VIA DEL PINO N.16 E N. 3 DI VIA
LEONE TOLSTOJ**



- distinta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del suddetto comune al foglio n°97, particella n°1121, sub. 1, piano S1, cat. D/8, rendita 2.826,00 Euro per i diritti della quota di 1/1 di piena proprietà spettanti alla **omissis** con sede in Perugia;

Il bene immobile "A" presenta proporzionali diritti di proprietà come da codice civile (non risulta presente regolamento di condominio). Si precisa che l'elaborato planimetrico in allegato 4 presenta anomalie ed incongruenze che andranno regolarizzate.

B) UFFICI SITI IN PERUGIA (PG), VIA DEL PINO N.16 E N. 3 DI VIA LEONE TOLSTOJ

- distinta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del suddetto comune al foglio n°97, particella n°1121, sub. 4, piano 1, cat. A/10, classe 2, consistenza 14,5 vani, totale superficie catastale 325 mq, rendita 3.894,09 Euro per i diritti della quota di 1/1 di piena proprietà spettanti alla **omissis** con sede in Perugia. Il bene immobile "B" presenta proporzionali diritti di proprietà come da codice civile (non risulta presente regolamento di condominio). Si precisa che l'elaborato planimetrico in allegato 4 presenta anomalie ed incongruenze che andranno regolarizzate.

C) UFFICI SITI IN PERUGIA (PG), VIA DEL PINO N.16 E N. 3 DI VIA LEONE TOLSTOJ

- distinta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del suddetto comune al foglio n°97, particella n°1121, sub. 5, piano 2, cat. A/10, classe 2, consistenza 2,0 vani, totale superficie catastale 45 mq, rendita 537,12 Euro per i diritti della quota di 1/1 di piena proprietà spettanti alla **omissis** con sede in Perugia; Il bene immobile "C" presenta proporzionali diritti di proprietà come da codice civile (non risulta presente regolamento di condominio). Si precisa che l'elaborato planimetrico in allegato 4 presenta anomalie ed incongruenze che andranno regolarizzate.

D) UFFICI SITI IN PERUGIA (PG), VIA DEL PINO N.16 E N. 3 DI VIA LEONE



TOLSTOJ

- distinta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del suddetto comune al foglio n°97, particella n°1121, sub. 6, piano 2, cat. A/10, classe 2, consistenza 12,5 vani, totale superficie catastale 277 mq, rendita 3.356,97 Euro per i diritti della quota di 1/1 di piena proprietà spettanti alla **omissis** con sede in Perugia; Il bene immobile "D" presenta proporzionali diritti di proprietà come da codice civile (non risulta presente regolamento di condominio). Si precisa che l'elaborato planimetrico in allegato 4 presenta anomalie ed incongruenze che andranno regolarizzate.

E) UFFICI SITI IN PERUGIA (PG), VIA DEL PINO N.16 E N. 3 DI VIA LEONE TOLSTOJ

- distinta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del suddetto comune al foglio n°97, particella n°1121, sub. 7, piano 3-4, cat. A/10, classe 2, consistenza 14,0 vani, totale superficie catastale 396 mq, rendita 3.759,81 Euro per i diritti della quota di 1/1 di piena proprietà spettanti alla **omissis** con sede in Perugia; Il bene immobile "E" presenta proporzionali diritti di proprietà come da codice civile (non risulta presente regolamento di condominio). Si precisa che l'elaborato planimetrico in allegato 4 presenta anomalie ed incongruenze che andranno regolarizzate.

Confinanti: Proprietà **omissis** salvo altri;

1.2 - VERIFICA SULL'AGGIORNAMENTO DELLE VOLTURE E SULL'ESECUZIONE DELLE DENUNCE DI SUCCESSIONE;

Il certificato di visura catastale degli immobili identificati dalla lettera "A", "B", "C", "D" ed "E" oggetto del suddetto pignoramento, risultano aggiornati a favore della **omissis**



con sede in Perugia (PG), Fraz. Ponte Pattoli, Via Leone Tolstoj n.5 (all.to n°3).

* * * * *

– RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 2

2.1– DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI PIGNORATI

Porzioni di immobile, composte da unità adibite ad uffici ai piani primo, secondo, terzo e quarto (soppalco), con autorimessa collettiva al piano interrato, di un più ampio fabbricato situato nel Comune di Perugia, Frazione Ponte Pattoli, in via Leone Tolstoj angolo via del Pino.

La palazzina con destinazione d'uso ad uffici ed attività commerciali (negozi), presenta cinque livelli fuori terra oltre un piano sottostrada ed insiste su terreno un distinto al C.T. al foglio 97 part. 1121 della superficie complessiva tra coperto e scoperto di mq. 1615.

I beni pignorati sono di seguito descritti:

- A) Autorimessa collettiva, distinta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Perugia al foglio n°97, particella n°1121, sub. 1, posta al piano interrato accessibile dal bene comune non censibile sub. 8 con scala ed ascensore interni oltre che da rampa carrabile avente larghezza 4,50 m e cancello automatico installato ma non funzionante. L'unità immobiliare ha un unico ambiente a pianta rettangolare, risulta intonacato con pavimento industriale e con n. 7 bocche di lupo aventi infissi in legno e vetro. La superficie utile del piano è di circa mq 443 e l'altezza utile interna è di circa 2,57 m. La superficie commerciale complessiva è di circa mq 469 (all.to n°18).
- B) Ufficio, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Perugia al foglio n°97, particella n°1121, sub. 4, posto al piano primo accessibile dal sub. 9 con scala ed ascensore esterni. L'unità immobiliare ha un unico



ambiente a pianta rettangolare. Il bagno e l'anti bagno sono completati a meno di alcune finiture e di una porta. La pavimentazione è del tipo tecnico galleggiante e gli infissi di alluminio e doppio vetro sono di buona fattura. Gli impianti elettrici risultano non ultimati in quanto mancano i frutti elettrici. L'impianto idrico sanitario risulta realizzato ed ultimato, con boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. L'impianto di riscaldamento indipendente non presenta terminali e, da informazioni ricevute dalla proprietà, risulta predisposto ma non completato. La superficie utile del piano è di circa mq 294, il terrazzo è di circa mq 60 e l'altezza utile interna è di circa 2,73 m. La superficie commerciale complessiva è di circa mq 329 (all.to n°18).

- C) Ufficio, distinta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Perugia al foglio n°97, particella n°1121, sub. 5, posto al piano secondo accessibile dal bene comune non censibile sub. 8 con scala ed ascensore interni. L'unità immobiliare condivide con il sub. 6 uno spazio comune di separazione (b.c.n.c. sub. 10). La pavimentazione è del tipo tecnico galleggiante e gli infissi di alluminio e doppio vetro sono di buona fattura. L'unità immobiliare presenta controsoffitti in cartongesso, al di sopra dei quali sono posizionati gli impianti di condizionamento, autonomo, con le singole unità esterne collocate nella parete retrostante il fabbricato. Gli impianti elettrici, di condizionamento (caldo e freddo) ed idrico sanitario (con boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria) risultano indipendenti ed ultimati ma allo stato dei sopralluoghi non funzionanti. Il bagno è accessibile dal bene comune non censibile sub. 8. Vi è inoltre un terrazzo coperto da quello sovrastante per tre lati di larghezza 140 cm che fa da ingresso al negozio. La superficie utile del piano è di circa mq 31,



l'altezza utile interna è di circa 2,73 m e 2,38 sotto il controsoffitto. La superficie commerciale complessiva è di circa mq 45 (all.to n°18).

- D) Ufficio, distinta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Perugia al foglio n°97, particella n°1121, sub. 6, posto al piano secondo accessibile dal bene comune non censibile sub. 8 con scala ed ascensore interni e dal sub. 9 con scala ed ascensore esterni. L'unità immobiliare condivide con il sub. 5 uno spazio comune di separazione (b.c.n.c. sub. 10). La pavimentazione è del tipo tecnico galleggiante e gli infissi di alluminio e doppio vetro sono di buona fattura. L'unità immobiliare presenta controsoffitti e mobilio da esposizione in cartongesso, al di sopra dei quali sono posizionati gli impianti di condizionamento, autonomo, con le singole unità esterne collocate nella parete retrostante il fabbricato. Gli impianti elettrici, di condizionamento (caldo e freddo) ed idrico sanitario (con boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria) risultano ultimati ma allo stato dei sopralluoghi non funzionanti. Vi è inoltre un terrazzo coperto da quello sovrastante per tre lati di larghezza 140 cm che fa da ingresso al negozio. La superficie utile del piano è di circa mq 249, il terrazzo è di circa mq 60 e l'altezza utile interna è di circa 2,73 m e 2,38 sotto il controsoffitto. La superficie commerciale complessiva è di circa mq 281 (all.to n°18).
- E) Ufficio, distinta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Perugia al foglio n°97, particella n°1121, sub. 7, posto al piano terzo e quarto (soppalco) accessibile dal bene comune non censibile sub. 8 con scala ed ascensore interni. L'unità immobiliare sia al piano terzo che al piano soppalco è di pianta rettangolare con suddivisione degli ambienti con pareti in cartongesso. La pavimentazione è in gres con riscaldamento



radiante a pavimento e gli infissi di alluminio e doppio vetro sono di buona fattura. È presente una copertura in legno lamellare ed un soppalco ancorato a gondola alle capriate ed ai diagonali del tetto. L'impianto di raffrescamento è autonomo ed a vista con le singole unità esterne collocate nella parete retrostante il fabbricato. Gli impianti elettrici, di riscaldamento, raffreddamento ed idrico sanitario (con boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria) risultano ultimati ma allo stato dei sopralluoghi non funzionanti. L'accesso al piano soppalco è garantito da una scala di acciaio interna a due rampe. La superficie utile del piano terzo è di circa mq 279 con l'altezza utile interna sotto il soppalco di circa 2,60 m sotto tavolame e di circa 2,40 sotto trave. La superficie utile del piano soppalco è di circa mq 78 con l'altezza utile interna di circa 2,03 m sotto trave secondaria nei due punti più bassi e di circa 2,78 m sotto trave secondaria al colmo. La superficie commerciale complessiva del piano terzo più soppalco è di circa mq 395 (all.to n°18).

Sono presenti inoltre i seguenti locali condominiali:

- Al piano interrato le sale macchine degli ascensori ed una sala filtro;
- Al piano terra un bagno oltre ad un ripostiglio;
- Al piano primo un terrazzo per posizionamento impianti dove è anche presente una scala in ferro del tipo alla marinara per l'accesso alla copertura con due passerelle per la manutenzione degli impianti.
- Al piano primo un cavedio per passaggio impianti ed al piano terzo un locale tecnico per impianti.

Con il certificato di agibilità del 2007 vengono dichiarati i certificati di conformità di tutti gli impianti presenti per le unità immobiliari oggetto di pignoramento.



L'ascensore interno distinto al sub. 8 risulta installato, collaudato ed attualmente non funzionante.

L'ascensore esterno distinto al sub. 9 risulta installato con alcune finiture da completare, non collaudato e non funzionante.

Inoltre fa parte della corte condominiale, distinta al sub. 11, un'area a confine con lo stabilimento esistente ed il sub. 15, tale area non risulta attualmente accessibile.

* * * * *

– RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 3

3.1 – ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI AL MOMENTO DEL PIGNORAMENTO

Dalla documentazione in atti:

- in forza dell'atto di atto scissione società a rogito Notaio in Perugia Paolucci Enzo del 21.06.2005 rep. 113026 e trascritto a Perugia in data 06.07.2005 al n. 113026 di formalità, d **omissis** (all.to n°9).

la proprietà degli immobili:

A) AUTORIMESSA SITO IN PERUGIA (PG), VIA DEL PINO N.16 E N. 3 DI VIA LEONE TOLSTOJ

- distinta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del suddetto comune al foglio n°97, particella n°1121, sub. 1, piano S1, cat. D/8, rendita 2.826,00 Euro per i diritti della quota di 1/1 di piena proprietà spettanti alla **omissis** con sede in Perugia;

Il bene immobile "A" presenta proporzionali diritti di proprietà come da codice civile (non risulta presente regolamento di condominio). Si precisa che l'elaborato planimetrico in allegato 4 presenta anomalie ed incongruenze che andranno regolarizzate.

B) UFFICI SITI IN PERUGIA (PG), VIA DEL PINO N.16 E N. 3 DI VIA LEONE



TOLSTOJ

- distinta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del suddetto comune al foglio n°97, particella n°1121, sub. 4, piano 1, cat. A/10, classe 2, consistenza 14,5 vani, totale superficie catastale 325 mq, rendita 3.894,09 Euro per i diritti della quota di 1/1 di piena proprietà spettanti alla **omissis** con sede in Perugia. Il bene immobile "B" presenta proporzionali diritti di proprietà come da codice civile (non risulta presente regolamento di condominio). Si precisa che l'elaborato planimetrico in allegato 4 presenta anomalie ed incongruenze che andranno regolarizzate.

C) UFFICI SITI IN PERUGIA (PG), VIA DEL PINO N.16 E N. 3 DI VIA LEONE TOLSTOJ

- distinta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del suddetto comune al foglio n°97, particella n°1121, sub. 5, piano 2, cat. A/10, classe 2, consistenza 2,0 vani, totale superficie catastale 45 mq, rendita 537,12 Euro per i diritti della quota di 1/1 di piena proprietà spettanti alla **omissis**) con sede in Perugia; Il bene immobile "C" presenta proporzionali diritti di proprietà come da codice civile (non risulta presente regolamento di condominio). Si precisa che l'elaborato planimetrico in allegato 4 presenta anomalie ed incongruenze che andranno regolarizzate.

D) UFFICI SITI IN PERUGIA (PG), VIA DEL PINO N.16 E N. 3 DI VIA LEONE TOLSTOJ

- distinta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del suddetto comune al foglio n°97, particella n°1121, sub. 6, piano 2, cat. A/10, classe 2, consistenza 12,5 vani, totale superficie catastale 277 mq, rendita 3.356,97 Euro per i diritti della quota di 1/1 di piena proprietà spettanti alla **omissis** con sede in Perugia; Il bene immobile "D" presenta proporzionali diritti di proprietà come da codice civile (non risulta presente regolamento di condominio). Si precisa che l'elaborato planimetrico in allegato 4 presenta anomalie ed incongruenze che andranno regolarizzate.



E) UFFICI SITI IN PERUGIA (PG), VIA DEL PINO N.16 E N. 3 DI VIA LEONE TOLSTOJ

- distinta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del suddetto comune al foglio n°97, particella n°1121, sub. 7, piano 3-4, cat. A/10, classe 2, consistenza 14,0 vani, totale superficie catastale 396 mq, rendita 3.759,81 Euro per i diritti della quota di 1/1 di piena proprietà spettanti alla **omissis**) con sede in Perugia; Il bene immobile “E” presenta proporzionali diritti di proprietà come da codice civile (non risulta presente regolamento di condominio). Si precisa che l’elaborato planimetrico in allegato 4 presenta anomalie ed incongruenze che andranno regolarizzate.

Confinanti: **omissis** salvo altri;

risulta intestata a:

-| **omissis** Parte Esecutata

con sede in Perugia (PG), Fraz. Ponte Pattoli, Via Leone Tolstoj n.5 in persona del liquidatore e legale rappresentante **omissis**

* * * * *

– RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 4

4.1 – STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Il sottoscritto C.T.U. verificava presso l’Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di Perugia, con richiesta del 27/07/2024 (allto n°10), la sussistenza di contratti di locazione in cui compare “soggetto proprietario contro o dante causa”:



- **omissis**

Da tale richiesta l'Agenzia delle Entrate viste le informazioni assunte nel sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria, ed ogni altro strumento in dotazione attestava che alla data del 30/10/2024, il soggetto sopra identificato risultava (in qualità di dante causa) nei contratti di locazione sotto indicati per gli immobili oggetto dell'esecuzione:

CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 5050 SERIE 3T

CONTRATTO RLI UFFICIO ID. TELEM: T3H14T005050000OF

STIPULATO IL 01/01/2014 REGISTRATO IL 31/07/2014 E PRESENTATO IL 31/07/2014

RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: 02414360541

RELATIVO A: S2-LOCAZIONE IMMOBILE USO DIVERSO DA ABITATIVO CON LOCATORE SOGG.IVA

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

001 02414360541 A SOGGETTO A IVA

002 03336350545 B SOGGETTO A IVA

(A) LOCATORE (B) CONDUTTORE

Il contratto di locazione, stipulato tra la **omissis**, ha come oggetto i sub. 5 (bene immobile "C") e 6 (bene immobile "D"). Il contratto risulta scaduto e da comunicazione mail dell'agenzia delle entrate risolto in data 05/12/2016.

Allo stato dei sopralluoghi i beni oggetto di pignoramento sono in possesso della **omissis** Esecutata in buono stato di conservazione.

* * * * *



– RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 5

5.1 – FORMALITA', VINCOLI, ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dalle indagini svolte ed informazioni acquisite non risultano sussistere formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

5.2 – FORMALITÀ, VINCOLI, ED ONERI DA CANCELLARE A CARICO DELLA PROCEDURA E NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

In base a quanto indicato nei certificati della Conservatoria dei registri immobiliari di Perugia prodotti nel fascicolo di causa ed alle verifiche eseguite dallo scrivente, alla data del 29/10/2024 (all.to n° 5), per i beni immobili oggetto di pignoramento, si evidenzia che le formalità da cancellare a carico della procedura e non opponibili all'acquirente risultano:

ISCRIZIONI

= Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di
apertura di credito, rogata dal Notaio [REDACTED] il 28 lu-
glio 2005, Repertorio 113154/16061, iscritta presso l'Agenzia
delle Entrate di PERUGIA - Territorio Servizio di Pubblicità
Immobiliare il 03 agosto 2005 ai NN.26610/6372 di formalità in
favore di CASSA DI RISPARMIO DI SPOLETO S.P.A. con sede in
Spoletto (PG) - C.F.01943160547 (domicilio ipotecario eletto
SPOLETO VIA F. CAVALLOTTI 6) e contro la [REDACTED]
[REDACTED] per i di-
ritti pari ad 1/1 di proprietà), per la complessiva somma di
Euro 2.000.000,00 (capitale di Euro 1.000.000,00);



=	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di
	mutuo, rogata dal Notaio [REDACTED] il 12 marzo 2007, Re-
	pertorio 114827/17080, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate
	di PERUGIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il
	14 marzo 2007 ai NN.9878/2276 di formalità in favore di CASSA
	DI RISPARMIO DI SPOLETO S.P.A. con sede in Spoleto (PG) -
	C.F.01943160547 (domicilio ipotecario eletto SPOLETO VIA F.
	CAVALLOTTI 6) e contro la [REDACTED]
	[REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1
	di proprietà), per la complessiva somma di Euro 3.000.000,00
	(capitale di Euro 1.500.000,00);

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

=	Pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudizia-
	rio Corte Di Appello di Perugia il 04 febbraio 2019, Reperto-
	rio 518/2019, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di
	PERUGIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 28
	febbraio 2019 ai NN.5102/3667 di formalità in favore di INTESA
	SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino (TO) - C.F.00799960158 e
	contro la [REDACTED]
	[REDACTED] per i diritti pari ad 1/1 di proprietà);

gravante sui diritti 1/1 di piena proprietà degli immobili distinti ai subb. 13,15,16,17,18 e particella 1121;



= Pignoramento immobiliare notificato dall'UNEP Corte	
D'Appello Di Perugia il 29 dicembre 2023, Repertorio 5466,	
trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di PERUGIA - Terri-	
torio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 12 gennaio 2024 ai	
NN.1226/992 di formalità in favore di YODA SPV S.R.L. con sede	
in Conegliano (TV) - C.F.05111630264 e contro la	
per i diritti pari ad 1/1 di proprietà rela-	
tivamente gli immobili descritti nell'unità negoziale 1 e per	
i diritti pari di proprietà relativamente gli immobili de-	
scritti nell'unità negoziale 2).	

gravante sui diritti 1/1 di piena proprietà degli immobili oggetto di pignoramento "A", "B", "C", "D" ed "E" oltre i b.c.n.c. distinti ai subb. 8,9,10,11.

* * * * *

– RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 6

6.1 – EVENTUALI SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONI, SPESE STRAORDINARIE E CAUSE IN CORSO

Dalle verifiche svolte per i beni pignorati, oggetto della procedura di esecuzione immobiliare R.G. 4/2024, non risulta costituito un condominio e redatte tabelle millesimali.

Inoltre, in base a quanto è stato possibile accertare, ad oggi, per i beni pignorati non risultano spese fisse di gestione o manutenzione e spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

Si specifica che andrà costituito necessario regolamento di condominio



con le relative tabelle millesimali e dovranno essere regolamentate tra le Parti le relative spese di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Si precisa infine che:

- la proprietà informa di avere debiti tributari con il Comune di Perugia;
- a seguito di verifica presso cancelleria civile del Tribunale di Perugia e di informazioni ricevute dalla proprietà non risultano procedimenti civili a nome della **omissis**

* * * * *

RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 7

7.1 – INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO. (PROVENIENZA)

Il diritto di piena proprietà pari a 1/1 della **omissis** *Parte Esecutata* con sede in Perugia (PG), Fraz. Ponte Pattoli, Via Leone Tolstoj n.5 in persona del liquidatore e legale rappresentante **omissis**

pervenuto il terreno sul quale è stato edificato quanto
d'interesse, con atto di scissione di società rogato dal No-
taio [REDACTED] il 21 giugno 2005, Repertorio 113026, tra-
scritto presso l'Agenzia delle Entrate di PERUGIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare il 06 luglio 2005 ai
NN.23042/13620 di formalità dalla società [REDACTED]
[REDACTED]
ta [REDACTED] quanto d'interesse, era pervenuto



con atto di trasformazione di società rogato dal Notaio Mario
Donati Guerrieri il 11 dicembre 1983, trascritto presso
l'Agenzia delle Entrate di PERUGIA - Territorio Servizio di
Pubblicità Immobiliare il 29 gennaio 1984 al N.2084 di forma-
lità, cui ha fatto seguito atto di rettifica di dati catastali
rogato dal Notaio Mario Donati Guerrieri il 15 maggio 1984,
Repertorio 180313, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate
di PERUGIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il
19 maggio 1984 ai NN.10074/7522 di formalità.

Dalla documentazione in atti, non risultano altri passaggi di proprietà nel ventennio per gli immobili oggetto di pignoramento.

* * * * *

– RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 8

8.1 – VERIFICA SITUAZIONE EDILIZIA

A seguito delle verifiche effettuate presso il Comune di Perugia (all.to n° 12) per gli immobili oggetto di esecuzione, identificati dalla lettera “A”, “B”, “C”, “D” ed “E” si è riuscito a reperire quanto segue:

1. Provvedimento n. 1854 del 14/10/2004 relativo alla costruzione di edificio destinato a negozi e uffici (all.to n° 13);
2. Provvedimento n. 2292 del 30/11/2005 in variante al n. 1854 del 14/10/2004 relativo alla costruzione di edificio destinato a negozi e uffici e relativi grafici allegati (all.to n° 14);
3. D.I.A. pratica n. 2027/2007 del 24/05/2007 per ristrutturazione ingresso



stabilimento, variante al progetto esecutivo (all.to n° 15);

4. D.I.A. pratica n. 3068/2007 del 07/08/2007 per ristrutturazione ingresso stabilimento, variante al progetto esecutivo (all.to n° 16);

5. Agibilità n. 601 del 18/12/2009 relativo all'immobile sito in Via del Piano n. 16 e n. 3 di Via Leone Tolstoj (all.to n° 17) relativa a:

- Autorimessa al piano interrato (sub.1);
- Locali ingresso ufficio e servizi (sub. 8,12)
- Locale ufficio con annesso servizio al piano primo (sub. 4)
- Locali uffici con annessi servizi al piano secondo (sub. 5, 6);
- Locale ufficio con annessi servizi al piano terzo (sub. 7);
- Locali uffici al piano soppalco (sub. 7);

8.2 – VERIFICA SULLA SUSSISTENZA DEI VINCOLI URBANISTICI;

Il complesso immobiliare interessa una zona classificata:

- Spr – “Zone per servizi di interesse privato” - rispetto al P.R.G. vigente – Parte Operativa approvato con delibera del C.C. n.83 del 24/06/2002 e successive varianti;
- PR “Ambiti prevalentemente residenziali” - rispetto al P.R.G. vigente - Parte Strutturale adottato con delibera del C.C. n.83 del 24/06/2002 e successive varianti.

Il complesso immobiliare interessa una zona non soggetta a vincoli urbanistici.

8.3 – DIFFORMITÀ RISCONTRATE

Dai sopralluoghi eseguiti si riscontrano le seguenti difformità.

- Con il certificato di agibilità del 2007 vengono dichiarati i certificati di conformità di tutti gli impianti presenti per le unità immobiliari oggetto



di pignoramento anche se al piano primo l'impianto di riscaldamento indipendente non presenta terminali e, da informazioni ricevute dalla proprietà, risulta predisposto ma non completato.

- Al piano secondo ed al piano terzo in corrispondenza dei terminali di condizionamento caldo e freddo l'altezza interna si abbassa a 237 cm. Tale altezza non risulta congruente con gli elaborati in comune, catasto ed USL.
- Al piano terzo l'altezza utile interna sotto il soppalco è di circa 2,60 m sotto tavolame e di circa 2,40 sotto trave ed al piano soppalco l'altezza utile interna è di circa 2,03 m sotto trave secondaria nei due punti più bassi e di circa 2,78 m sotto trave secondaria al colmo. Tale altezza non risulta congruente con gli elaborati in comune ed in catasto.

Essendo stato conseguito certificato di Agibilità n. 601 del 18/12/2009 con sopralluogo dei funzionari incaricati per l'agibilità il giorno 20-05-2009 che non hanno riscontrato difformità a quanto autorizzato, ai sensi dell'art. 147 bis della L.R. 1/2015 comma 3 *“3. Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono altresì tolleranze costruttive le parziali difformità, realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge nonché le parziali difformità rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile. È fatta salva la possibilità di assumere i provvedimenti di cui all' [articolo 21](#) -nonies della [l. 241/1990](#) , nei limiti e condizioni ivi previste”*



tali difformità si ritengono tolleranze costruttive.

* * * * *

– RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 9

9.1 – STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI;

Per la particolare natura, posizione, disposizione ed uso dei beni oggetto della presente esecuzione, trattandosi di beni distinti ed indipendenti, ritenendo che la separazione potrebbe comportare un aumento del valore venale nonché dell'appetibilità nel mercato immobiliare, si ravvisa l'opportunità, per una migliore aggiudicazione, di porre alla pubblica asta gli stessi beni distinti in CINQUE lotti distinti così costituiti:

LOTTO n°1:

Diritti di piena proprietà (1/1) spettanti a

omissis

Parte Esecutata

con sede in Perugia (PG), Fraz. Ponte Pattoli, Via Leone Tolstoj n.5 in persona del liquidatore e legale rappresentante

omissis

su autorimessa collettiva, distinta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Perugia al foglio n°97, particella n°1121, sub. 1, posta al piano interrato accessibile dal bene comune non censibile sub. 8 con scala ed ascensore interni oltre che da rampa carrabile avente larghezza 4,50 m e cancello automatico installato ma non funzionante. L'unità immobiliare ha un unico ambiente a pianta rettangolare, risulta intonacato con pavimento industriale e con n. 7 bocche di lupo aventi infissi in legno e vetro. La superficie utile del piano è di circa mq 443 e l'altezza utile interna è di circa 2,57 m. La superficie commerciale complessiva



è di circa mq 469 (all.to n°18).

Confinanti: **omissis** salvo altri.

Il bene presenta certificato di agibilità n. 601 del 18/12/2009.

Allo stato dei sopralluoghi il bene oggetto di pignoramento è in possesso della Soc. Esecutata in buono stato di conservazione.

LOTTO n°2:

Diritti di piena proprietà (1/1) spettanti a

omissis

Parte Esecutata

con sede in Perugia (PG), Fraz. Ponte Pattoli, Via Leone Tolstoj n.5 in persona del liquidatore e legale rappresentante

omissis

su ufficio, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Perugia al foglio n°97, particella n°1121, sub. 4, posto al piano primo accessibile dal sub. 9 con scala ed ascensore esterni. L'unità immobiliare ha un unico ambiente a pianta rettangolare. Il bagno e l'anti bagno sono completati a meno di alcune finiture e di una porta. La pavimentazione è del tipo tecnico galleggiante e gli infissi di alluminio e doppio vetro sono di buona fattura. Gli impianti elettrici risultano non ultimati in quanto mancano i frutti elettrici. L'impianto idrico sanitario risulta realizzato ed ultimato con boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. L'impianto di riscaldamento indipendente non presenta terminali e, da informazioni ricevute dalla proprietà, risulta predisposto ma non completato. Vi è inoltre un terrazzo coperto da quello sovrastante per tre lati di larghezza 140 cm



che fa da ingresso al negozio. La superficie utile del piano è di circa mq 294, il terrazzo è di circa mq 60 e l'altezza utile interna è di circa 2,73 m. La superficie commerciale complessiva è di circa mq 329 (all.to n°18).

Confinanti: **omissis** salvo altri.

Il bene presenta certificato di agibilità n. 601 del 18/12/2009.

Allo stato dei sopralluoghi il bene oggetto di pignoramento è in possesso della Soc. Esecutata in buono stato di conservazione.

LOTTO n°3:

Diritti di piena proprietà (1/1) spettanti a

- **_omissis**

- *Parte Esecutata*

con sede in Perugia (PG), Fraz. Ponte Pattoli, Via Leone Tolstoj n.5 in persona del liquidatore e legale rappresentante

omissis su ufficio, distinta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Perugia al foglio n°97, particella n°1121, sub. 5, posto al piano secondo accessibile dal bene comune non censibile sub. 8 con scala ed ascensore interni. L'unità immobiliare condivide con il sub. 6 uno spazio comune di separazione (b.c.n.c. sub. 10). La pavimentazione è del tipo tecnico galleggiante e gli infissi di alluminio e doppio vetro sono di buona fattura. L'unità immobiliare presenta controsoffitti in cartongesso, al di sopra dei quali sono posizionati gli impianti di condizionamento, autonomo, con le singole unità esterne collocate nella parete retrostante il fabbricato. Gli impianti elettrici, di condizionamento (caldo e freddo) ed idrico



sanitario (con boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria) risultano indipendenti ed ultimati ma allo stato dei sopralluoghi non funzionanti. Il bagno, accessibile dal bene comune non censibile sub. 8, è rivestito con mattonelle in ceramica in varie tonalità e dimensioni e dotato di apparecchi idrosanitari completi e di rubinetterie. La superficie utile del piano è di circa mq 31, l'altezza utile interna è di circa 2,73 m e 2,38 sotto il controsoffitto. La superficie commerciale complessiva è di circa mq 45 (all.to n°18).

Confinanti: **omissis** salvo altri.

Il bene presenta certificato di agibilità n. 601 del 18/12/2009.

Allo stato dei sopralluoghi il bene oggetto di pignoramento è in possesso della Soc. Esecutata in buono stato di conservazione.

LOTTO n°4:

Diritti di piena proprietà (1/1) spettanti a

- **_omissis**

- *Parte Esecutata*

con sede in Perugia (PG), Fraz. Ponte Pattoli, Via Leone Tolstoj n.5 in persona del liquidatore e legale rappresentante

omissis su ufficio, distinta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Perugia al foglio n°97, particella n°1121, sub. 6, posto al piano secondo accessibile dal bene comune non censibile sub. 8 con scala ed ascensore interni e dal sub. 9 con scala ed ascensore esterni. L'unità immobiliare condivide con il sub. 5 uno spazio comune di separazione (b.c.n.c. sub. 10). La pavimentazione è del tipo tecnico



galleggiante e gli infissi di alluminio e doppio vetro sono di buona fattura L'unità immobiliare presenta controsoffitti e mobili da esposizione in cartongesso, al di sopra dei quali sono posizionati gli impianti di condizionamento, autonomo, con le singole unità esterne collocate nella parete retrostante il fabbricato. Gli impianti elettrici, di condizionamento (caldo e freddo) ed idrico sanitario (con boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria) risultano ultimati ma allo stato dei sopralluoghi non funzionanti. Vi è inoltre un terrazzo coperto da quello sovrastante per tre lati di larghezza 140 cm che fa da ingresso al negozio. La superficie utile del piano è di circa mq 249, il terrazzo è di circa mq 60 e l'altezza utile interna è di circa 2,73 m e 2,38 sotto il controsoffitto. La superficie commerciale complessiva è di circa mq 281 (all.to n°18).

Confinanti: **omissis** salvo altri.

Il bene presenta certificato di agibilità n. 601 del 18/12/2009.

Allo stato dei sopralluoghi il bene oggetto di pignoramento è in possesso della Soc. Esecutata in buono stato di conservazione.

LOTTO n°5:

Diritti di piena proprietà (1/1) spettanti a

- **_omissis**

- *Parte Esecutata*

con sede in Perugia (PG), Fraz. Ponte Pattoli, Via Leone Tolstoj n.5 in persona del liquidatore e legale rappresentante

omissis

Su ufficio, distinta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Perugia al



foglio n°97, particella n°1121, sub. 7, posto al piano terzo e quarto (soppalco) accessibile dal bene comune non censibile sub. 8 con scala ed ascensore interni. L'unità immobiliare sia al piano terzo che al piano soppalco è di pianta rettangolare con suddivisione degli ambienti con pareti in cartongesso. La pavimentazione è in gres con riscaldamento radiante a pavimento e gli infissi di alluminio e doppio vetro sono di buona fattura. È presente una copertura in legno lamellare ed un soppalco ancorato a gondola alle capriate ed ai diagonali del tetto. L'impianto di raffrescamento è autonomo ed a vista con le singole unità esterne collocate nella parete retrostante il fabbricato. Gli impianti elettrici, di riscaldamento, raffrescamento ed idrico sanitario (con boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria) risultano ultimati ma allo stato dei sopralluoghi non funzionanti. L'accesso al piano soppalco è garantito da una scala di acciaio interna a due rampe. La superficie utile del piano terzo è di circa mq 279 con l'altezza utile interna sotto il soppalco di circa 2,60 m sotto tavolame e di circa 2,40 sotto trave. La superficie utile del piano soppalco è di circa mq 78 con l'altezza utile interna di circa 2,03 m sotto trave secondaria nei due punti più bassi e di circa 2,78 m sotto trave secondaria al colmo. La superficie commerciale complessiva del piano terzo più soppalco è di circa mq 395 (all.to n°18).

Confinanti: **omissis** salvo altri.

Il bene presenta certificato di agibilità n. 601 del 18/12/2009.

Allo stato dei sopralluoghi il bene oggetto di pignoramento è in possesso della Soc. Esecutata in buono stato di conservazione.

Sono presenti inoltre i seguenti locali condominiali:



- Al piano interrato le sale macchine degli ascensori ed una sala filtro;
- Al piano terra un bagno oltre ad un ripostiglio;
- Al piano primo un terrazzo per posizionamento impianti dove è anche presente una scala in ferro del tipo alla marinara per l'accesso alla copertura con due passerelle per la manutenzione degli impianti.
- Al piano primo un cavedio per passaggio impianti ed al piano terzo un locale tecnico per impianti.

Con il certificato di agibilità del 2007 vengono dichiarati i certificati di conformità di tutti gli impianti presenti per le unità immobiliari oggetto di pignoramento.

L'ascensore interno distinto al sub. 8 risulta installato, collaudato ed attualmente non funzionante.

L'ascensore esterno distinto al sub. 9 risulta installato con alcune finiture da completare, non collaudato e non funzionante.

Inoltre fa parte della corte condominiale, distinta al sub. 11, un'area a confine con lo stabilimento esistente ed il sub. 15, tale area non risulta attualmente accessibile.

* * * * *

– RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 10

10.1 – DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI PIGNORATI;

Porzioni di immobile, composte da unità adibite ad uffici ai piani primo, secondo, terzo e quarto (soppalco), con autorimessa collettiva al piano interrato, di un più ampio fabbricato nella metà degli anni duemila su terreno edificabile adiacente un piccolo fabbricato esistente.

L'immobile è inserito nel contesto urbanistico, di tipo residenziale, dell'abitato di Ponte Pattoli in via Leone Tolstoj angolo via del Pino ed è posto nelle vicinanze dello svincolo della strada statale 3 (E45), con caratteristiche costruttive di buon



livello.

La palazzina con destinazione d'uso ad uffici ed attività commerciali (negozi), presenta cinque livelli fuori terra oltre un piano sottostrada ed insiste su terreno un distinto al C.T. al foglio 97 part. 1121 della superficie complessiva tra coperto e scoperto di mq. 1615.

Vi sono due accessi distinti, uno da via del Pino (b.c.n.c. sub. 9) attraverso una corte condominiale avente parcheggio privato ad uso pubblico ed uno esclusivo da via Leone Tolstoj (b.c.n.c. sub. 8) tramite cancello e corte condominiale con fontana di abbellimento e buone finiture.

La corte è priva di recinzione lungo via del Pino e via Leone Tolstoj mentre sui lati confinanti con altra proprietà presenta recinzione di divisione delle proprietà. Sulla corte, lungo via del Pino, sono ubicati i contatori delle utenze di tutte le unità immobiliari.

Il fabbricato è di forma rettangolare con dimensioni esterne di circa 28,40 m x 11,00 m. Strutturalmente l'edificio è realizzato in calcestruzzo armato tradizionale gettato in opera con pilastri e travi. I solai principali di tutti i piani sono del tipo "poker", quelli secondari di collegamento sono in laterocemento. Ad ogni piano dei tre lati del fabbricato, prospicienti le strade comunali, sono stati realizzati sbalzi in calcestruzzo armato. La copertura è a padiglione con capriate in legno, arcarecci, tavolato, coibentazione, impermeabilizzazione e tegole di copertura. In adiacenza al fabbricato sono stati costruiti due corpi di fabbrica in calcestruzzo armato gettato in opera, uno sul retro ed uno sul fianco, all'interno dei quali sono stati realizzati corpi scala e vano ascensore.

La tamponatura esterna, realizzata parte in laterizio parte in calcestruzzo armato facciavista, è rifinita con intonaco e tinteggiata mentre al piano terra è rivestita in pietra naturale.



Gli infissi esterni sono in alluminio verniciato con vetri termici doppi di buona fattura e le soglie sono in pietra naturale. Il tetto, con tipologia a padiglione e manto di copertura in tegole e coppi, è rifinito con sporto di gronda in calcestruzzo armato gettato in opera con i canali di gronda inclusi, come i discendenti pluviali, nello spessore murario di tamponamento.

I beni pignorati sono di seguito descritti:

- A) Autorimessa collettiva, distinta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Perugia al foglio n°97, particella n°1121, sub. 1, posta al piano interrato accessibile dal bene comune non censibile sub. 8 con scala ed ascensore interni oltre che da rampa carrabile avente larghezza 4,50 m e cancello automatico installato ma non funzionante. L'unità immobiliare ha un unico ambiente a pianta rettangolare, risulta intonacato con pavimento industriale con n. 7 bocche di lupo aventi infissi in legno e vetro. La superficie utile del piano è di circa mq 443 e l'altezza utile interna è di circa 2,57 m. La superficie commerciale complessiva è di circa mq 469 (all.to n°18).
- B) Ufficio, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Perugia al foglio n°97, particella n°1121, sub. 4, posto al piano primo accessibile dal sub. 9 con scala ed ascensore esterni. L'unità immobiliare ha un unico ambiente a pianta rettangolare. Il bagno e l'anti bagno sono completati a meno di alcune finiture e di una porta. La pavimentazione è del tipo tecnico galleggiante e gli infissi di alluminio e doppio vetro sono di buona fattura. Gli impianti elettrici risultano non ultimati in quanto mancano i frutti elettrici. L'impianto idrico sanitario risulta realizzato ed ultimato con boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. L'impianto di riscaldamento indipendente non presenta terminali e, da informazioni ricevute dalla



proprietà, risulta predisposto ma non completato. Vi è inoltre un terrazzo coperto da quello sovrastante per tre lati di larghezza 140 cm che fa da ingresso al negozio. La superficie utile del piano è di circa mq 294, il terrazzo è di circa mq 60 e l'altezza utile interna è di circa 2,73 m. La superficie commerciale complessiva è di circa mq 329 (all.to n°18).

- C) Ufficio, distinta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Perugia al foglio n°97, particella n°1121, sub. 5, posto al piano secondo accessibile dal bene comune non censibile sub. 8. L'unità immobiliare condivide con il sub. 6 uno spazio comune di separazione (b.c.n.c. sub. 10). La pavimentazione è del tipo tecnico galleggiante e gli infissi di alluminio e doppio vetro sono di buona fattura. L'unità immobiliare presenta controsoffitti in cartongesso, al di sopra dei quali sono posizionati gli impianti di condizionamento, autonomo, con le singole unità esterne collocate nella parete retrostante il fabbricato. Gli impianti elettrici, di condizionamento (caldo e freddo) ed idrico sanitario (con boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria) risultano indipendenti ed ultimati ma allo stato dei sopralluoghi non funzionanti. Il bagno, accessibile dal bene comune non censibile sub. 8, è rivestito con mattonelle in ceramica in varie tonalità e dimensioni e dotato di apparecchi idrosanitari completi e di rubinetterie. La superficie utile del piano è di circa mq 31, l'altezza utile interna è di circa 2,73 m e 2,38 sotto il controsoffitto. La superficie commerciale complessiva è di circa mq 45 (all.to n°18).
- D) Ufficio, distinta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Perugia al foglio n°97, particella n°1121, sub. 6, posto al piano secondo accessibile dal bene comune non censibile sub. 8 con scala ed ascensore interni e dal sub. 9 con scala ed ascensore esterni. L'unità immobiliare condivide



con il sub. 5 uno spazio comune di separazione (b.c.n.c. sub. 10). La pavimentazione è del tipo tecnico galleggiante e gli infissi di alluminio e doppi vetri sono di buona fattura. L'unità immobiliare presenta controsoffitti e mobilio da esposizione in cartongesso, al di sopra dei quali sono posizionati gli impianti di condizionamento, autonomo, con le singole unità esterne collocate nella parete retrostante il fabbricato. Gli impianti elettrici, di condizionamento (caldo e freddo) ed idrico sanitario (con boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria) risultano ultimati ma allo stato dei sopralluoghi non funzionanti. Il bagno è rivestito con mattonelle in ceramica in varie tonalità e dimensioni e dotato di apparecchi idrosanitari completi e di rubinetterie. Vi è inoltre un terrazzo coperto da quello sovrastante per tre lati di larghezza 140 cm che fa da ingresso al negozio. La superficie utile del piano è di circa mq 249, il terrazzo è di circa mq 60 e l'altezza utile interna è di circa 2,73 m e 2,38 sotto il controsoffitto. La superficie commerciale complessiva è di circa mq 281 (all.to n°18).

- E) Ufficio, distinta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Perugia al foglio n°97, particella n°1121, sub. 7, posto al piano terzo e quarto (soppalco) accessibile dal bene comune non censibile sub. 8 con scala ed ascensore interni. L'unità immobiliare sia al piano terzo che al piano soppalco è di pianta rettangolare con suddivisione degli ambienti con pareti in cartongesso. La pavimentazione è in gres con riscaldamento radiante a pavimento e gli infissi di alluminio e doppi vetri sono di buona fattura. È presente una copertura in legno lamellare ed un soppalco ancorato a gondola alle capriate ed ai diagonali del tetto. L'impianto di raffrescamento è autonomo ed a vista con le singole unità esterne collocate nella parete retrostante il fabbricato. Gli impianti elettrici, di



riscaldamento, raffreddamento ed idrico sanitario (con boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria) risultano ultimati ma allo stato dei sopralluoghi non funzionanti. I bagni sono rivestiti con mattonelle in ceramica in varie tonalità e dimensioni e dotati di apparecchi idrosanitari completi e di rubinetterie. L'accesso al piano soppalco è garantito da una scala di acciaio interna a due rampe. La superficie utile del piano terzo è di circa mq 279 con l'altezza utile interna sotto il soppalco di circa 2,60 m sotto tavolame e di circa 2,40 sotto trave. La superficie utile del piano soppalco è di circa mq 78 con l'altezza utile interna di circa 2,03 m sotto trave secondaria nei due punti più bassi e di circa 2,78 m sotto trave secondaria al colmo. La superficie commerciale complessiva del piano terzo più soppalco è di circa mq 395 (all.to n°18).

Sono presenti inoltre i seguenti locali condominiali:

- Al piano interrato le sale macchine degli ascensori ed una sala filtro;
- Al piano terra un bagno oltre ad un ripostiglio;
- Al piano primo un terrazzo per posizionamento impianti dove è anche presente una scala in ferro del tipo alla marinara per l'accesso alla copertura con due passerelle per la manutenzione degli impianti.
- Al piano primo un cavedio per passaggio impianti ed al piano terzo un locale tecnico per impianti.

Per l'accesso ai vari piani sono presenti due scale e due ascensori, interni distinti al sub. 8 ed esterni distinti al sub. 9.

Con il certificato di agibilità del 2007 vengono dichiarati i certificati di conformità di tutti gli impianti presenti per le unità immobiliari oggetto di pignoramento.

L'ascensore interno distinto al sub. 8 risulta installato, collaudato ed attualmente



non funzionante.

L'ascensore esterno distinto al sub. 9 risulta installato con alcune finiture da completare, non collaudato e non funzionante.

Inoltre fa parte della corte condominiale, distinta al sub. 11, un'area a confine con lo stabilimento esistente ed il sub. 15, tale area non risulta attualmente accessibile.

Lo stato manutentivo del fabbricato è da considerarsi MOLTO BUONO.

Si riscontrano però:

- punti di infiltrazione di acque meteoriche provenienti dalla copertura del terrazzo per posizionamento impianti;
- umidità di risalita e muffa in alcune pareti del piano seminterrato;
- accurata pulizia da guano dei piccioni in alcuni locali.

Si precisa inoltre che andrà costituito necessario regolamento di condominio con le relative tabelle millesimali e dovranno essere regolamentate tra le Parti le relative spese di manutenzione ordinaria e straordinaria.

* * * * *

– RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 11

11.1 – VERIFICA ESISTENZA VINCOLI RAPPRESENTATI DA CENSI, LIVELLI O USI CIVICI;

Per quanto è stato possibile accertare ed in base alle dichiarazioni rese dai proprietari negli atti di provenienza, i beni pignorati non risultano soggetti a censo, livello o uso civico.

* * * * *

– RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 12

12.1 – EVENTUALI SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONI, SPESE STRAORDINARIE E CAUSE IN CORSO



Si veda la risposta del punto n°6.

* * * * *

– RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 13

13.1 – VALUTAZIONE DI MERCATO DELL'IMMOBILE;

Il C.T.U. ritiene equo determinare il valore venale degli immobili adottando il criterio della stima comparativa, (parametro adottato il mq. commerciale), procedendo alle necessarie misurazioni del bene ed ai successivi conteggi estimativi.

I criteri per la determinazione della superficie commerciale ai fini della stima dell'immobile sono quelli del parametro della superficie commerciale determinata secondo i criteri definiti dall'Agenzia delle Entrate:

100 % della superficie utile calpestabile (a);

100% della superficie dei tramezzi interni (b);

100% della superficie delle pareti esterne per uno spessore massimo di 50 cm se di proprietà esclusiva;

100% della superficie delle pareti esterne per uno spessore massimo di 25 cm se di proprietà in comune;

30% della superficie delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare fino a mq 25;

10% della superficie delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare per la quota eccedente i mq 25;

50% della superficie delle pertinenze esclusive accessorie direttamente comunicanti con i vani principali e/o i vani accessori;

25% della superficie delle pertinenze esclusive accessorie qualora non direttamente comunicanti con i vani principali e/o i vani accessori;

dell'unità immobiliare fino a mq 25;



Si precisa infine che la quantificazione a misura è riportata solo perché utilizzata per i calcoli di valutazione. Il valore dei beni deve in ogni caso intendersi “a corpo” e non “a misura”, e quindi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, comprese tutte le pertinenze, esclusive e comuni, e le servitù attive e passive, esistenti o comunque emergenti.

Si è inoltre tenuto conto:

- stato di manutenzione e conservazione;
- stato di possesso;
- grado di finitura;
- presenza di difformità giudicabili ai sensi del comma 3 dell'art. 147 bis della L.R. 1/2015 come tolleranze costruttive;
- ubicazione e consistenza;
- piano, esposizione e luminosità;
- eventuale capacità edificatoria;
- informazioni desunte sull'andamento del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di valutazione;
- attuale costo delle costruzioni per immobili analoghi;

Inoltre, per individuare l'attuale valore di mercato dell'immobile, il C.T.U. ha raffrontato il bene in esame con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad altri simili ubicati nella zona oggetto di recenti valutazioni.

L'indagine di mercato ha portato a recuperare:

- 1- Perizia C.T.U. 45/2019 R.G. per stesso immobile ma diverse unità immobiliari. Il C.T.U. ha stimato euro/mq 600 per uffici ed euro/mq 800 per negozi. Da informazioni ricevute l'immobile è stato acquistato ad un prezzo ribassato;
- 2- informazioni (fonte, sito casa.it) riguardo un fabbricato di mq 1.067 in una



zona periferica ma migliore per posizione e caratteristiche simili a quelle del negozio oggetto di pignoramento. Il fabbricato risulta locato fino al 31-12-2029.

La richiesta economica per la vendita negozio è pari ad Euro 890.000,00, si ha un costo €/mq commerciali per il negozio pari a circa 890,00.

- 3- Banca quotazioni immobiliari O.M.I. primo semestre 2024 e listino immobili della camera commercio Perugia IV trimestre 2024.

Pertanto, considerando anche le valutazioni di raffronto recuperate e la contrazione del mercato di tali beni si ritiene equo considerare, computando la superficie commerciale degli immobili come somma delle superfici coperte calpestabili e delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali il sottoscritto C.T.U. ritiene di attribuire le seguenti valutazioni:

LOTTO 1

autorimessa collettiva, distinta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Perugia al foglio n°97, particella n°1121, sub. 1, posta al piano interrato

Superficie commerciale

$$\text{mq } 469 \quad \times \quad \text{Euro/mq } 400,00 \quad = \quad \text{Euro } 187.600,00$$

Si precisa che il valore suddetto stimato comprende:

- diritti sulla corte del fabbricato e sui beni comuni non censibili.

Si decurta dal valore come sopra calcolato la percentuale del 5% quale abbattimento forfettario in relazione all'assenza della garanzia per vizi occulti ottenendo un valore pari ad Euro 178.220,00 arrotondato ad Euro 178.000,00 (CENTOSETTANTOTTOMILAEURO/00).

LOTTO 2

Ufficio, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Perugia al foglio



n°97, particella n°1121, sub. 4, posto al piano primo

Superficie commerciale

$$\text{mq } 329 \times \text{Euro/mq } 750,00 = \text{Euro } 246.750,00$$

Si precisa che il valore suddetto stimato comprende:

- diritti sulla corte del fabbricato e sui beni comuni non censibili.

Si decurta dal valore come sopra calcolato la percentuale del 5% quale abbattimento forfettario in relazione all'assenza della garanzia per vizi occulti ottenendo un valore pari ad Euro 234.412,50 arrotondato ad Euro 234.000,00 (DUECENTOTRENTANTAQUATTROMILAEURO/00).

LOTTO 3

Ufficio, distinta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Perugia al foglio n°97, particella n°1121, sub. 5, posto al piano secondo

Superficie commerciale

$$\text{mq } 45 \times \text{Euro/mq } 1.000,00 = \text{Euro } 45.000,00$$

Si precisa che il valore suddetto stimato comprende:

- diritti sulla corte del fabbricato e sui beni comuni non censibili.

Si decurta dal valore come sopra calcolato la percentuale del 5% quale abbattimento forfettario in relazione all'assenza della garanzia per vizi occulti ottenendo un valore pari ad Euro 42.750,00 arrotondato ad Euro 43.000,00 (QUARANTATREMILAEURO/00).

LOTTO 4

Ufficio, distinta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Perugia al foglio n°97, particella n°1121, sub. 6, posto al piano secondo

Superficie commerciale

$$\text{mq } 281 \times \text{Euro/mq } 900,00 = \text{Euro } 252.900,00$$

Si precisa che il valore suddetto stimato comprende:



- diritti sulla corte del fabbricato e sui beni comuni non censibili.

Si decurta dal valore come sopra calcolato la percentuale del 5% quale abbattimento forfettario in relazione all'assenza della garanzia per vizi occulti ottenendo un valore pari ad Euro 240.255,00 arrotondato ad Euro 240.000,00 (DUECENTOQUARANTAMILAEURO/00).

LOTTO 5

Ufficio, distinta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Perugia al foglio n°97, particella n°1121, sub. 7, posto al piano terzo e quarto (soppalco)

Superficie commerciale

$$\text{mq } 395 \quad \times \quad \text{Euro/mq } 900,00 \quad = \quad \text{Euro } 355.500,00$$

Si precisa che il valore suddetto stimato comprende:

- diritti sulla corte del fabbricato e sui beni comuni non censibili.

Si decurta dal valore come sopra calcolato la percentuale del 5% quale abbattimento forfettario in relazione all'assenza della garanzia per vizi occulti ottenendo un valore pari ad Euro 337.725,00 arrotondato ad Euro 338.000,00 (TRECENTOTRENTOTTOMILAEURO/00).

* * * * *

– RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 14

14.1 – IDENTIFICAZIONE QUOTA DI PROPRIETA' E PARERE SULLA COMODA DIVISIBILITA' DEL BENE;

Sulla base di quanto accertato e rilevato i beni oggetto di pignoramento sono di proprietà per la quota di 1/1 di piena proprietà e pertanto non viene valutata la comoda divisibilità del bene.

* * * * *



– RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 15

15.1 – ALLEGATI ALLA PERIZIA

La presente perizia è composta da n°19 allegati, comprendenti fotografie esterne ed interne del bene, planimetrie catastali, visure catastali attuali, visure aggiornate in conservatoria, copie concessioni edilizie, copie degli atti di provenienza degli immobili pignorati e tutta la documentazione resa necessaria per la stesura della relazione peritale.

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

Lo scrivente C.T.U. ha provveduto ad inviare, a mezzo pec alla società esecutata ed al creditore procedente, copia del presente elaborato peritale completo di tutti gli allegati. Si allegano copia delle ricevute di trasmissione (all.to n°19).

Il sottoscritto C.T.U. Ing. Roberto Zancanaro tanto doveva riferire in evasione dell'incarico ricevuto.

Perugia, lì 13 Marzo 2025

Il C.T.U.
Ing. Roberto Zancanaro



Allegati che fanno parte integrante della presente relazione peritale:

- 1- Documentazione fotografica;
- 2- Pignoramento immobiliare;
- 3- Certificati catastali;
- 4- Vax e planimetrie catastali;
- 5- Certificazione notarile e certificati conservatoria dei RR.II. PG;
- 6- Convocazione esecutato per sopralluogo immobile e comunicazione inizio operazioni peritali;
- 7- Autorizzazione 1° proroga G.E.;
- 8- Disposizioni 2° proroga G.E.;
- 9- Atto di scissione società
- 10- Accesso atti Agenzia entrate;
- 11- Contratto di locazione;
- 12- Accesso atti Comune di Perugia;
- 13- Provvedimento n. 1854 del 14/10/2004 relativo alla costruzione di edificio destinato a negozi e uffici;
- 14- Provvedimento n. 2292 del 30/11/2005 in variante al n. 1854 del 14/10/2004;
- 15- D.I.A. pratica n. 2027/2007 del 24/05/2007;
- 16- D.I.A. pratica n. 3068/2007 del 07/08/2007;
- 17- Agibilità n. 601 del 18/12/2009;
- 18- Tabella di calcolo superfici commerciali;
- 19- Ricevute di trasmissione perizia CTU

