

# STUDIO TECNICO DÌ LALLA LORENZO

DOTTORE AGRONOMO

Via Fulvio Riccieri, n. 14 – 06134 – Perugia - Pretola

Tel/Fax St. 075/69.29.631 – Cell. 335/63.44.149

E-mail: l.dilalla@libero.it

E-mail pec: l.di\_lalla@epap.conafpec.it

## TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ELABORATO PERITALE

Nell'Esecuzione Immobiliare n° 231/20 R.G. Es.

Udienza del 03 Marzo 2022

Promossa da:

**Creditore procedente**

CONTRO

**Esecutata**

\*\*\*\*\*

Ill. mo G.I. Dott.ssa Elena STRAMACCIONI,

Nell'Esecuzione Immobiliare di cui in oggetto la S.V., con provvedimento del 19/07/2021, veniva disposta la nomina del sottoscritto Esperto Estimatore Dott. Agr. Lorenzo DI LALLA con le modalità telematiche.

Accettato l'incarico in data 21/07/2021, attraverso invio telematico del documento sottoscritto con firma digitale, lo scrivente prestava il giuramento di rito e la S.V. poneva il seguente quesito, provveda l'esperto:

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 essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

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

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 indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

5) ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (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 precedente;

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 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;

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 (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) 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 alcuno 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 relativi al 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 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; 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 almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

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;

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, **nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'articolo 569 del codice**, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all' originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;

Il sottoscritto, in accordo con il custode dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia fissava l'inizio delle operazioni peritali in Perugia, in Via A. Blasi n. 30, presso la proprietà esecutata per il giorno 27/08/2021 alle ore 16,30.

Come sopra stabilito, nel giorno e nell'ora fissata, il sottoscritto si recava in Perugia, presso l'immobile oggetto di esecuzione, ove incontrò l'Incaricato IVG OMISSIS, lo scrivente fece conoscere il mandato ricevuto dalla S.V., e letto il testo del quesito, iniziava subito le preliminari operazioni d'identificazione del luogo e una prima ricognizione esterna ai locali oggetto di

esecuzione attraverso una ripresa fotografica. Insieme con l'Incaricato IVG OMISSIS , si prese atto dell'assenza della parte esecutata e rinvenuto sul posto un contatto telefonico l'incaricato di IVG parlava con la OMISSIS la quale dichiarava di non poter presenziare al sopralluogo chiedendo di effettuare un secondo accesso in altra data da concordare.

In tale riunione fu esteso un Verbale di sopralluogo sottoscritto dai presenti (All. n. 1).

Previa comunicazione alle parti, lo scrivente fissava la data del secondo sopralluogo, il giorno 16/09/2021, alle ore 16,00, presso l'immobile esecutato, in Perugia, in Via A. Blasi n. 30, alla presenza del sottoscritto CTU Dott. Agr. Lorenzo Di Lalla, del tecnico incaricato dell'IVG di Perugia il OMISSIS e della OMISSIS quale liquidatore e legale rappresentante

della società OMISSIS, quindi lo scrivente fece conoscere il mandato ricevuto dalla S.V., e letto il testo del quesito, iniziava subito le preliminari operazioni d'identificazione del luogo. Durante l'accesso, lo scrivente procedeva ai rilievi metrici e analisi del bene, e a un'attenta e minuziosa ripresa fotografica interna ed esterna di tutta l'unità immobiliare. terminate le operazioni peritali, venne esteso un Verbale di sopralluogo sottoscritto dai presenti (All. n. 2).

Lo scrivente in adempimento all'incarico ricevuto, dopo aver esaminato gli atti dell'esecuzione immobiliare relativi al bene pignorato, dopo aver eseguito i necessari accertamenti e rilievi, ha redatto la seguente relazione peritale.

Il pignoramento trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia l'11/11/2020 al n. 17158 del Reg. particolare e al n. 24979 del Reg. generale, a cui l'esecuzione immobiliare n. 231/20 fa riferimento, colpisce i beni immobili come qui di seguito elencati al paragrafo 1).

### **1) Identificazione dei beni oggetto di esecuzione (All. n. 3 - estratto di mappa)**

A) Magazzino, ubicato in Comune di Perugia (PG), Via A. Blasi n. 30, posto al piano 1° sottostrada, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 268 del Comune di Perugia, p.lla 893/sub. 17, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza mq. 875, Superficie Catastale Totale mq. 1009, Rendita €. 1.626,84 (graffata). Il bene immobile di cui sopra risulta intestato a: OMISSIS, diritti di

piena proprietà per 1/1 (All. n. 4). A detto immobile vi si accede: da via Settevalli provenendo da Nord da SS75bis, ci si immette a sinistra direttamente in via A. Blasi e dopo pochi metri si arriva al civico n. 30. Coerenze: confina con la sua corte ad est con la p.lla n. OMISSIS di proprietà del OMISSIS, a sud con via A. Blasi, e al piano terra con la p.lla n. OMISSIS di proprietà OMISSIS e con la p.lla n. OMISSIS di proprietà OMISSIS, salvo altri.

Per l'unità immobiliare in precedenza descritta, sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto, come da Regolamento di condominio, Titolo II° Art. 1, che qui si allega (All. n. 6).

Nell'ambito dell'unità immobiliare A), l'area coperta dal fabbricato oggetto di esecuzione, unitamente al resto dell'area cortilizia, è censita nel Catasto Terreni al Fg. n. 268, p.lla n. 893 di mq. 1.585,00 come Ente Urbano (All. n. 5).

## **2) Descrizione sintetica dei beni**

Il bene di cui al sottoparagrafo A) è facente parte di un edificio elevantesi su quattro piani fuori terra, circondato dalla corte di pertinenza, il tutto sito nel Comune di Perugia (PG), Via A. Blasi n. 30.

L'immobile facente parte della presente procedura esecutiva, è posto all'interno della zona commerciale e residenziale di Via Settevalli di Perugia, a sud della Città, all'interno della zona urbana, di facile accesso alla principale arteria stradale (quattro corsie), direzione Perugia-Firenze, dotata di tutti i servizi, comprese le scuole, gli sportelli bancari, l'ufficio postale, la stazione ferroviaria, i supermercati e i negozi.

Trattasi di zona con caratteristiche prevalentemente commerciali, infatti in tale comprensorio è prevalente l'attività commerciale, esercitata da diverse aziende operanti nelle vicinanze con la proprietà immobiliare oggetto del presente pignoramento.

L'immobile, è costituito da un edificio costruito con struttura in calcestruzzo armato, utilizzato



come magazzino e locale di deposito.

L'unità immobiliare esecutata distinta al C.F. del Comune di Perugia al Foglio n. 268, p.lla n. 893/sub. 17, è un magazzino posto al piano 1° sottostrada, ad esso vi si accede attraverso una rampa che scende fino all'ingresso indipendente al piano 1° sottostrada direttamente da via A. Blasi, attraversando parte della corte comune antistante l'unità ed è costituita allo stato attuale da:

- ✓ Un ingresso, un locale magazzino, sei uffici, due servizi igienici, due ripostigli e un locale centrale termica.

Per un totale complessivo di superficie calpestabile di mq. 865,46.

L'area cortilizia circostante di pertinenza dell'edificio comune a tutte le unità immobiliari, ricade sulla p.lla n. 893 (Catasto Terreni) di circa mq. 1.585,00, è adibita a parcheggio auto, ad accesso pedonale e carrabile, essa rappresenta la corte disposta intorno al fabbricato.

### **3) Accertamento della proprietà degli immobili al momento del pignoramento**

Il bene immobile oggetto di pignoramento, dalle risultanze del Catasto e dei Registri Immobiliari, risulta in piena proprietà per una quota di 1/1 dell'esecutata Soc. OMISSIS (v. rel.

Notarile All. n. 7).

### **4) Verificare il titolo di possesso**

Alla data della presente perizia, l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, risulta occupato dalla OMISSIS quale liquidatore e legale rappresentante della società OMISSIS

### **5) Esistenza di formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene**

#### **5.1 Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente**

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del comune di Perugia risulta a carico del bene oggetto di pignoramento un vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136, lett. c) e d) del D. Lgs N.

7131/95 ai sensi dell'art. 142 lett. c) del D. Lgs N. 42/2004 – Aree tutelate per legge (art. 84 del TUNA), come da Tav. 4/7 Parte strutturale da PRG (All. n. 8).

## **5.2 Vincoli e oneri a carico della procedura**

Dalle risultanze dei Registri Immobiliari risultano invece sul bene oggetto di pignoramento le seguenti:

### *Iscrizioni*

a) ipoteca volontaria, n. 6323 del 13/07/2007 a favore di OMISSIS

. con sede in OMISSIS a garanzia di un mutuo della durata di quindici anni e contro OMISSIS con sede in OMISSIS; per Euro 444.000,00 di cui Euro 222.000,00 per capitale; atto pubblico notarile rep. n. 103871/15184 del 06/07/2007 a rogito Dott. OMISSIS notaio in OMISSIS.

### *Trascrizioni contro pregiudizievoli:*

- pignoramento immobiliare, iscritto l'11 novembre 2020 all' Agenzia del Territorio di Perugia al n. 17158 del registro particolare e al n. 24979 del registro generale, per Atto Giudiziario del Tribunale di Perugia del 16/10/2020 rep. n. 2992 – a favore di OMISSIS

; contro OMISSIS, gravante per una quota di

1/1 sulla seguente unità immobiliare posta in Perugia, via A. Blasi n. 30, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al Foglio n. 268, p.lle n. 863/17.

### **6) a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:**

L'unità immobiliare, censita al C.F. del Comune di Perugia al Foglio n. 268, p.lla n. 893/17, fa parte del Condominio "Via Blasi 32" e si forniscono le seguenti informazioni:

a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione ordinarie ammontano ad €. 541,28 + €. 9,76 Resp. Tratt. dati personali GDPR;

b. sono state deliberate spese straordinarie pari ad €. 1.950,00 + iva per tinteggio vano scala, €. 2.500,00 + iva e €. 320,00 + iva per il tinteggio del portico e delle porte in metallo, il tutto da ripartire;

c. le spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ammontano ad €. 1.354,50 rispettivamente €. 1.327,30 per quote ordinarie, €. 27,20 per spese postali, spese e/c e Resp. Tratt. dati personali GDPR e €. 556,32 per spese straordinarie;

d. non ci sono in corso cause condominiali;

E' presente un regolamento di condominio (All. n. 6) e un amministratore regolarmente nominato e i millesimi tabellari sono i seguenti:

✓ Tabella millesimi di proprietà magazzino piano 1° sottostrada 97,190/1000

Riepilogando alla data odierna l'esecutata risulta non in regola con il pagamento delle quote condominiali, per un debito complessivo che ammonta ad €. 1.910,82 corrispondenti agli ultimi due anni, salvo eventuali conguagli (All. n. 8).

### **7) Individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto con indicazione dei suoi estremi**

Dalle risultanze dei Registri Immobiliari risultano i seguenti passaggi di proprietà sul bene in oggetto:

- a seguito di atto di compravendita a rogito del Dott. OMISSIS Notaio in OMISSIS, del 07/06/1999, rep. n. 80337, trascritto a Perugia il 15/06/1999 al n. 8205 di formalità, la Soc. OMISSIS, vendeva la piena proprietà di un immobile posto in

Perugia, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al Foglio n. 268 e p.lla n. 893/17, alla Soc. OMISSIS con sede a OMISSIS, che acquistava l'intera piena proprietà per una quota di 1/1.

- a seguito di atto di compravendita a rogito del Dott. OMISSIS, Notaio in OMISSIS, del 06/07/2007, rep. n. 103874/15185, trascritto a Perugia il 13/07/2007 al n. 13419 di formalità, la

Soc. OMISSIS con sede a OMISSIS, vendeva la piena proprietà di un immobile posto in Perugia, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al Foglio n. 268 e p.lla n. 893/17, alla Soc. OMISSIS con sede a OMISSIS, che acquistava l'intera piena proprietà per una quota di 1/1.

#### **8) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile**

Dall'esame della documentazione tecnica che l'ufficio competente del Comune di Perugia ha messo a disposizione del sottoscritto, si è accertato il rilascio delle seguenti autorizzazioni.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare esecutata è stato edificato su rilascio di Concessione a costruire n. 1357 del 23/06/1981 con prot. n. 22151 e 36077, riguardante la costruzione di un edificio in loc. Settevalli ad uso ufficio e magazzino (All. n. 10) e successivamente si sono succedute le seguenti autorizzazioni:

- Con la Concessione n. 1519 del 15/07/1982 con prot. n. 26855, si apportavano delle varianti in corso d'opera al progetto di cui alla concessione edilizia n. 1357 del 23/06/1981 consistenti in modeste varianti alle piante, ai prospetti e alle sezioni, varianti alla copertura, da piana a padiglione e creazione di una soffitta adibita a locali di servizio (All. n. 11).
- Con la Concessione n. 815 del 14/05/1983 con prot. n. 15230, si apportavano delle varianti al progetto relativo alla costruzione di un edificio ad uso uffici, magazzino e negozi, di cui alla concessione edilizia n. 1519 del 15/07/1982 (All. n. 12).
- Con la Concessione n. 845 del 14/05/1986 con prot. n. 1083, si rilasciava concessione edilizia per apportare delle varianti a sanatoria ex art. 15 L. 45/85 di un piano (quota + 8,50) di un edificio destinato ad uffici e negozi posti in Perugia Via Settevalli di cui alla Conc. Edilizia n. 815 del 14/05/1983 (All. n. 13).
- Con la Concessione n. 3783 del 07/12/1988 con prot. n. 26855, si apportavano delle varianti al progetto di cui alla concessione edilizia n. 815 del 14/05/1983 consistenti in una diversa

distribuzione interna al 2° piano di un edificio posto in Perugia Via Settevalli (All. n. 14).

- Con la Concessione n. 2345 del 03/10/1989 con prot. n. 55963, si apportavano delle varianti al progetto di cui alla concessione edilizia n. 3783 del 07/12/1988 consistenti in una diversa distribuzione interna al 1° piano sottostrada di un edificio posto in Perugia Via Settevalli (All. n. 15).

- Con la Concessione n. 2813 del 17/11/1989 con prot. n. 76607, si eseguivano lavori vari da effettuare al 1° piano sottostrada di un edificio posto in Perugia Via Settevalli (All. n. 16).

- Con il Provvedimento n. 856 del 17/05/2002, si eseguiva la manutenzione straordinaria del piazzale condominiale sito in Perugia, via Blasi n. 32 (All. n. 17).

- Con la Concessione a sanatoria n. 5971 del 24/09/1991 con prot. n. 158, si sanavano i lavori eseguiti in assenza di concessione edilizia, relativi al cambio di destinazione d'uso da sottotetto ad abitazione in Perugia Via A. Blasi, censita al N.C.E.U., Fg. 268 e part.IIa n. 893/16 (All. n. 18).

- Con la Concessione a sanatoria n. 7425 del 14/09/1993 con prot. n. 157, si sanavano i lavori eseguiti in assenza di concessione edilizia, relativi al cambio di destinazione d'uso da sottotetto ad abitazione in Perugia Via A. Blasi, censita al N.C.E.U., Fg. 268 e part.IIa n. 893/15 (All. n. 19).

L'immobile è dotato delle seguenti autorizzazioni di abitabilità e di agibilità:

- ✓ Certificato n. 293/273 rilasciato in data 12/07/1983 con prot. n. 026488 (All. n. 20),
- ✓ Certificato n. 105/122 rilasciato in data 27/03/1990 con prot. n. 017405 (All. n. 21).

Non risulta presente alcun certificato di attestazione energetica.

Dal Piano Regolatore Generale, Parte Operativa, si evince quanto segue: la zona dove è inserita la porzione immobiliare A) in oggetto, nel P.R.G. dello Strumento Urbanistico del Comune di Perugia in base alle N.T.A. Art. 141, ricade nei tessuti prevalentemente per attività terziario-direzionali, in particolare - Zona Spr 47 - "Zone per servizi di interesse privato", e in parte in Spazi pubblici al

servizio degli insediamenti residenziali in particolare - Zona P - “Aree per parcheggi pubblici”, il tutto come da “Tavola 8” da Elaborato PO 8/15 (All. n. 22).

Dal raffronto delle planimetrie catastali e quelle di progetto con lo stato di fatto in cui si trova a oggi l’immobile, emergono le seguenti difformità interne:

1) nell’immobile dell’unità A), censito al C. F., Fg. 268, p.lla n. 893 sub 17, dal sopralluogo effettuato, è evidente *la creazione di un vano d’ingresso che lo separa dal magazzino e dagli uffici, di un piccolo ripostiglio in prossimità del w.c. affianco all’ingresso, di una parete proprio di fronte ai locali destinati all’ufficio e infine la divisione del magazzino in quattro locali attraverso delle mezze pareti in poroton alte circa 2,00 ml rispetto ai 4,54 ml totali dell’altezza dell’unità immobiliare, opere realizzate in mancanza di autorizzazione edilizia (v. planimetria stato attuale All. n. 23).*

Tali modifiche realizzate, a oggi e allo stato attuale, possono essere sanate trattandosi di opere interne di modesta entità e non idonee ad apportare alcuna modifica sostanziale al manufatto, è necessaria una semplice presentazione di una richiesta al comune con aggiornamento delle planimetrie catastali, per un costo presumibile di circa €. 2.600,00. Da segnalare inoltre la mancanza delle scale in metallo di accesso ai locali ufficio del piano rialzato (Foto n. 8), le quali scale dovrebbero essere ripristinate come in origine, il cui costo di costruzione ammonterebbe indicativamente in €. 1.500,00. Lo scrivente ne terrà conto in fase di valutazione.

#### **9) Proceda alla formazione dei lotti**

Tenuto conto delle caratteristiche, della tipologia, della natura, della conformazione e della consistenza del bene immobile pignorato, costituito, come detto, da una unità immobiliare: A) locale magazzino e uffici, e parte della corte condominiale, la vendita sarà fatta in unico lotto.

#### **10) Descrizione analitica del lotto**

##### **Lotto unico**

A) Magazzino e uffici al piano 1° sottostrada

*Descrizione generale del bene oggetto di stima* - il bene dell'unità A) oggetto del pignoramento fa parte di un complesso immobiliare edificato nei primi anni ottanta costituito da un unico corpo di fabbrica con struttura in cemento armato, la forma è a pianta regolare, con quattro piani fuori terra ed un piano sottostrada il tutto ad uso commerciale (Foto nn. da 50 a 55).

Al piano terra è posto l'ingresso principale dotato di un portone in alluminio e vetro (Foto n. 1) che permette l'accesso a tutte le unità immobiliari dal primo al terzo piano. L'accesso alle unità del piano terra e del piano 1° sottostrada sono indipendenti.

*Caratteristiche esterne e interne* – Il complesso immobiliare nel suo insieme è realizzato con struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento, scale e ascensore in c.a. con tamponature laterizie, e copertura del sottotetto a padiglione. Le tamponature sono intonacate esternamente con intonaco civile e tinteggiate di color grigio (Foto n. 54).

I prospetti esterni e il manto di copertura si presentano in buone condizioni di manutenzione. Di gradevole forma e prospettiva, il fabbricato si colloca all'interno del centro urbano della città di Perugia, distante pochi chilometri dal centro storico di Perugia.

#### Magazzino e uffici

Le superfici dell'unità immobiliare posta al piano 1° sottostrada (All. n. 24), sono così suddivise:

- Piano 1° sottostrada: ingresso di mq. 26,46 (Foto n. 2), magazzino di 727,59 mq. (Foto nn. da 3 a 8 e da 13 a 22), due locali ufficio di mq. 15,01 (Foto da 9 a 12), un bagno e antibagno di mq. 4,42 (Foto nn. 23 e 24), due ripostigli di mq. 6,02 (Foto nn. 42 e 43), quattro locali ufficio al piano rialzato mq. 75,18 (Foto nn. da 25 a 34), un bagno e antibagno al piano rialzato di mq. 5,98 (Foto nn. 35 e 36), un locale centrale termica di mq. 4,78 (Foto nn. 40 e 41). Per un totale computato, di circa 865,46 mq. di superficie calpestabile.

L'altezza dell'unità immobiliare è la seguente: nel magazzino è di ml. 4,50, mentre nella zona uso

ufficio del piano rialzato è di ml. 3,00.

Non ci sono particolari finiture da menzionare, l'interno è tinteggiato di colore bianco.

Il magazzino è costituito da un vano molto ampio uso deposito, diviso in quattro locali da mezze pareti di poroton, il pavimento è in gettato di cemento lisciato al quarzo nel magazzino e in mattonelle (Foto n. 34) negli uffici posti sul piano ammezzato. Le pareti divisorie degli uffici sono in legno.

Le pareti interne del magazzino non sono intonacate, lasciate a cemento a vista verniciate di bianco, mentre parte di quelle degli uffici sono intonacate e tinteggiate di bianco, in generale lo stato di conservazione e manutenzione sono nel complesso buone.

L'immobile ha le classiche caratteristiche di un capannone industriale (Foto nn. 20 a 21). Gli infissi esterni presentano delle grosse finestre a bocca di lupo, con telaio in metallo e vetri semplici.

La porta esterna di accesso è in metallo greco e vetri, protetta esternamente da una cancellata in metallo (Foto n. 1).

L'unità immobiliare è dotata di impianti indipendenti elettrico, idrico e fognario, da una intercapedine esterna (Foto nn. 38 e 39) si accede all'impianto di riscaldamento autonomo alimentato con caldaia a metano (Foto n. 40 e 41) e diffuso mediante generatori di aria calda nel magazzino ed elementi radianti negli uffici. Lo stato di conservazione e manutenzione degli impianti sono nel complesso buoni, da rivedere il dimensionamento della caldaia.

L'area esterna circostante comune a tutte le unità immobiliari (Foto nn. da 44 a 49) censita al Catasto Terreni come p.lla n. 893 di circa mq. 1.585,00, è adibita a parcheggio auto, ad accesso pedonale e carrabile, è delimitata ad est e a sud da un muro di cinta mentre sul lato nord è arricchita da due aiuole, essa rappresenta la corte di pertinenza del fabbricato.

Le superfici delle varie unità sono riportate nell'All. n. 25.

## **11) Valutazione**

### Misurazione delle consistenze immobiliari



Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai modelli, dettati dall'Agenzia del Territorio in collaborazione con Tecnoborsa.

Definiamo per consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura (la superficie, il volume, il vano utile, ect.).

In particolare i seguenti criteri:

- Di misurazione: Superficie esterna Lorda (SEL) – Codice delle valutazioni Immobiliari
- Di calcolo: D.P.R. 23/03/1998 n. 138

Nel caso in esame utilizziamo i seguenti concetti:

Fabbricati – Superficie commerciale (superficie convenzionale vendibile)

Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale, ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

- a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni, vengono computati per intero, fino ad un massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) delle quote percentuali delle superfici di pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

Trova applicazione nella prassi professionale ai fini della determinazione del valore di mercato corrente.

#### Criteri di stima

Al fine di determinare il valore degli immobili pignorati, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare

il criterio **sintetico comparativo**, con stima a metro quadrato cioè raffrontando l'immobile in esame con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad altri beni simili o quasi simili, oggetto di recenti compravendite o valutazioni.

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, ricercati su base comparativa, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.

La definizione del valore di mercato adottata è conforme agli standard internazionali ed europei fissati da IVSC, dove il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

Nel determinare il valore di stima inoltre si terrà conto dei seguenti fattori:

- della località nella quale si trovano gli immobili in oggetto;
- della consistenza;
- della destinazione d'uso;
- dell'anno di costruzione;
- dell'attuale stato di manutenzione e conservazione;
- della regolarità edilizia;
- dei costi delle aeree e di quelli delle costruzioni;
- della disponibilità.

E di ogni altro fattore che può influenzare positivamente o negativamente il valore di mercato.

Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato, sia nelle zone in cui è posto l'immobile che in altre ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso delle compravendite di beni aventi caratteristiche sia estrinseche che intrinseche similari a quelle in oggetto.

Nel determinare il valore di stima lo scrivente ha avuto accesso alle seguenti fonti di informazione: Aste giudiziarie svolte dal Tribunale di Perugia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Perugia e la Borsa Immobiliare dell'Umbria.

Passo successivo è stato quello di apportare le aggiunte e/o detrazioni ritenute necessarie al fine di adeguare il valore normale dei beni immobili, alle reali condizioni in cui gli stessi si vengono a trovare al momento della stima.

Infatti, si è cercato di addivenire ad un valore di stima che si avvicini maggiormente a quello del più probabile valore di mercato, allo scopo di evitare che l'asta vada deserta sino a quando tale valore non si riduca a quello che i partecipanti ritengono reale e conveniente.

Lo scopo è di avere un valore finale di stima che solleciti la partecipazione del maggior numero degli aspiranti acquirenti, in modo tale da arrivare all'aggiudicazione sin dal primo esperimento di gara.

I valori unitari, che di seguito saranno applicati, derivano da un calcolo analitico desunto dall'interpolazione con i comparabili individuati.

### Esame Comparazioni

L'osservatorio immobiliare a Perugia, ci dà le seguenti indicazioni.

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Perugia mostra che negli ultimi tre mesi i prezzi sono sostanzialmente invariati (+0,24%). La sostanziale stabilità dei prezzi riscontrata è abbastanza definita ed omogenea nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Perugia, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da locali commerciali: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 4% negli ultimi tre mesi.

Nella sottostante tabella vengono evidenziati alcuni valori riscontrati sul mercato dei magazzini ricadenti nella zona di Perugia.

#### DATI RISCONTRATI SUL MERCATO

Fonte	Sup. (mq)	Prezzo	Prezzo/mq	Comparabilità	Prezzo ponderato
Asta immobiliare	954	76.060,00	79,73	70%	55,81
Ag. Immobiliare	850	330.000,00	388,24	80%	310,59
Asta immobiliare	407	160.000,00	393,12	80%	314,50
Ag. Immobiliare	600	200.000,00	333,33	90%	300,00
Ag. Immobiliare	466	250.000,00	536,48	90%	482,83
Media valori della zona			346,18	82%	283,87
Valore adottato					280,00

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, la posizione all'interno della zona commerciale e terziaria di Perugia, il buono stato di conservazione generale del magazzino, i prezzi di vendita di immobili simili per tipologia reperiti direttamente presso alcune Agenzie Immobiliari e Aste immobiliari del comune di appartenenza del bene, il valore stimato dallo scrivente risulta:

Destinazione	Superficie equivalente parametrata (mq.)	Valore unitario (€.)	Valore complessivo (€.)
Magazzino	897,42	280,00	251.278,72
Totale			251.278,72
Arrotondato a			251.000,00
<b>Valore di stima</b>			<b>251.000,00</b>

A tale suddetto valore occorre detrarre gli importi descritti nel paragrafo 6) relativi alle spese per quote condominiali non versate negli ultimi due anni che sono pari a circa €. 1.900,00 e nel

paragrafo 8) relativi alle spese necessarie a sanare gli abusi con aggiornamento della planimetria catastale e al ripristino delle scale di accesso ai locali uso ufficio del piano rialzato che sono pari ad €. 4.100,00, per un importo complessivo pari ad €. 6.000,00.

**Il valore venale del LOTTO UNICO diviene pari a: €. 251.000,00 - €. 6.000,00 = €. 245.000,00 (Diconsi euro duecentoquarantacinquemila/00).**

Per quanto riguarda la quota di spettanza del lotto unico, essa è così costituita da:

Quota diritti di piena proprietà di 1/1, spettanti a OMISSIS sul seguente immobile:

Catasto Fabbricati, Comune di Perugia, Foglio n. 268, part.lla n. 893/sub. 17.

Pertanto il corrispondente valore della piena proprietà esecutata da dover inserire nell'emanando bando di vendita sarà di **€. 245.000,00.**

## **12) Aggiornamenti ipotecari relativi ai beni pignorati**

Dalla ricerca effettuata dallo scrivente presso l'Ufficio della Conservatoria dei Beni Immobiliari di Perugia, per il periodo d'ispezione dal 10/11/1992 al 11/01/2022 concernente il bene immobile esecutato (All. n. 26), non è stata reperita nessun'altra formalità, quindi la situazione è rimasta invariata rispetto a quanto riportato nel capitolo 5) *Esistenza di formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene.*

## **13) Formazione del lotto**

### **Lotto unico**

Diritti di piena proprietà pari a 1/1 dell'unità immobiliare, sita nel Comune di Perugia (PG), Loc. Settevalli, Via Angelo Blasi n. 30, costituita da:

A) Magazzino e uffici, posti al piano 1° sottostrada, giusto intestatario, di superficie commerciale mq. 897,42, identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 268 del Comune di Perugia, p.lla 893/sub. 17, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza mq. 875, Superficie Catastale Totale mq. 1009, Rendita €.

1.626,84 (graffata). Coerenze: confina con la sua corte ad est con la p.lla n. omissis di proprietà del OMISSIS, a sud con via A. Blasi, e al piano terra con la p.lla n. omissis di proprietà OMISSIS e con la p.lla n. omissis di proprietà OMISSIS, salvo altri.

Oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto: parte della corte e dei parcheggi attorno al fabbricato utilizzati per l'accesso pedonale e carrabile, censite al Catasto Terreni al Foglio n. 268, p.lla n. 893, oltre ad altre parti comuni così come individuate nel regolamento di condominio.

**Valore del Lotto unico: €. 245.000,00**

Tanto doveva il sottoscritto con evasione all'incarico ricevuto.

Perugia li 03/02/2022

DI LALLA LORENZO  
2022.02.03 16:12:41

IL C.T.U.

CN=DI LALLA LORENZO  
C=IT, N. 719  
O=CONAF  
2.5.4.11=N. 719  
DOTTORE AGRONOMO  
LORENZO  
DI LALLA

Dott. Agr. Lorenzo Di Lalla

La presente relazione si compone di:

- n. 25 pagine dattiloscritte;
- All. n. 1 Verbale accesso del 27/08/2021;
- All. n. 2 Verbale accesso del 16/09/2021;
- All. n. 3 Estratto del Foglio di mappa;
- All. n. 4 Visura storica catastale C.F. Foglio n. 268, p.lla n. 893/17;
- All. n. 5 Visura storica catastale C.T. Foglio n. 268, p.lla n. 893;
- All. n. 6 Relazione notarile;
- All. n. 7 Regolamento di condominio;
- All. n. 8 Estratto P.R.G. Parte Strutturale, Vincoli - Tavola denominata "Tav. 4/7";
- All. n. 9 Verbale assemblea e riparto spese condominiali;
- All. n. 10 Concessione a costruire n. 1357 del 23/06/1981;
- All. n. 11 Concessione a costruire n. 1519 del 15/07/1982;
- All. n. 12 Concessione a costruire n. 815 del 14/05/1983;
- All. n. 13 Concessione a costruire n. 845 del 14/05/1986;
- All. n. 14 Concessione a costruire n. 3783 del 07/12/1988;
- All. n. 15 Concessione a costruire n. 2345 del 03/10/1989;
- All. n. 16 Concessione a costruire n. 2813 del 17/11/1989;
- All. n. 17 Provvedimento n. 856 del 16/05/2002;
- All. n. 18 Concessione a sanatoria n. 5971 del 24/09/1991;
- All. n. 19 Concessione a sanatoria n. 7425 del 14/09/1993;

- All. n. 20 Certificato di abitabilità e agibilità n. 293/273 prot. n. 026488 del 12/07/1983;
- All. n. 21 Certificato di abitabilità e agibilità n. 2105/122 prot. n. 017405 del 27/03/1990;
- All. n. 22 Estratto P.R.G. Parte Operativa, Tavola denominata “Tav. PO 8/15”;
- All. n. 23 Planimetrie stato attuale;
- All. n. 24 Planimetria catastale;
- All. n. 25 Superfici unità immobiliare;
- All. n. 26 Visura ipotecaria;
- Dichiarazione invio C.T.U. come da incombenze;
- N. 55 Fotografie;
- Ordinanza di vendita.





ATTESTAZIONE DI INVIO PERIZIA ALLA PARTE DEBITRICE E ALLA PARTE  
CREDITRICE PROCEDENTE

Il sottoscritto Consulente Tecnico D'Ufficio, Dott. Agr. Lorenzo Di Lalla, dichiara di aver  
proceduto all'invio della copia della presente CTU alle seguenti parti:

- parte debitrice: OMISSIS
- parte creditrice procedente: OMISSIS

Perugia, 03/02/2022

Il C.T.U.

Dott. Agr. Lorenzo Di Lalla

