

Perugia, 16 maggio 2024

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 296/23 R.G. Es.

UDIENZA: 25/06/2024

GIUDICE delle ESECUZIONI

Dott.ssa Sara Fioroni

PROMOSSA DA:

- ORGANA SPV S.p.A.

CONTRO:

RELAZIONE DI STIMA

Allegati n. 10

e documentazione fotografica

L'esperto stimatore

Dott. Agr. Leonardo Casucci

elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;

- ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

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

- ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

- ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione

superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad

indicare nel medesimo paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le

caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne,

pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto

idrico, impianto termico etc.) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di

manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in

caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le

eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

- a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi

sia stata l'affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore

pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- 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;

- 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 condizione 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 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;

- 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; 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;

- 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;

- a procedere ad accesso forzoso, autorizzando sin da ora, con ausilio della Forza

Pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti siano

- Foglio n. 11 – part. n. 3537 sub: 54, 56, 57, 58, 62, 63, 64, 65, 66, 69, 70,

71, 72, 72 e 73.

- Sommara descrizione dei beni:

Il lotto oggetto di pignoramento è costituito da locale commerciale ad uso negozio sito al piano terra, bagno e antibagno e magazzino al piano primo sottoterra, ubicato in Comune di Bastia Umbra, Via Cesare Fani n. 10/O.

Il compendio immobiliare è situato in zona centrale, a destinazione mista residenziale e commerciale, trattasi di zona residenziale, con ottima dotazione di servizi ed infrastrutture. Dista circa 0,5 km dal centro del Comune di Bastia Umbra e a circa 1 km dall'uscita della superstrada "Bastia sud. Alla corte comune del fabbricato, adibita sul lato fronte strada a parcheggio pubblico, si accede direttamente dalla pubblica via.

Il negozio in oggetto è provvisto di una porta di accesso in vetro e a fianco di una vetrina che affaccia sulla via principale inoltre sono presenti altre vetrate per tutta la superficie laterale (est) con un'altra apertura per un secondo accesso. Il magazzino, posto al piano sottoterra, presenta una porta con serratura in metallo che da accesso alle corsie per i garage.

Il fabbricato si eleva su cinque piani fuori terra ed uno sottoterra; è di recente realizzazione con struttura portante in cemento armato, terrazzi in mattoncino a vista e rivestimento della struttura in pannelli di ceramica con sistema di coibentazione interna (cappotto).

Il fabbricato alla vista si presenta in ottime condizioni di manutenzione e conservazione.

- Titolo di proprietà e provenienza:

L' unità immobiliare oggetto di stima è di proprietà della :

159.000,00.

- Verbale di pignoramento immobili in data 03/01/2024 N. 141 a favore

ORGANA S.r.l., sede Conegliano (TV), contro _____, con sede a

Bastia Umbra (PG).

- Spese condominiali:

Quanto ai Millesimi e spese ordinarie di proprietà si riporta la

documentazione fornita dall'amministratore: _____ drea

"Amministrazioni Condominiali". (Doc n.7).

- Proprietà nel ventennio:

Dalla consultazione della certificazione notarile è risultato che ante ventennio

il compendio immobiliare di cui i beni oggetto di stima fanno parte era di

proprietà di _____

_____ & C. Snc con sede in Bastia Umbra (PG), pervenuto con

Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Briganti Mario del

12/07/1990 rep.151374, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di

Pubblicità Immobiliare di Perugia il 02/08/1990 al n.10239 di formalità.

Di seguito con atto notarile pubblico Mutamento di Denominazione o Ragione

Sociale a rogito Dott. Briganti Mario del 12/07/1990 rep.151372, trascritto

presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia

il 29/08/1990 al n. 11130 di formalità a favore di _____

_____ & C. Snc con sede in Bastia Umbra (PG) e contro _____

_____ & C.Snc con sede in Bastia Umbra (PG), successivamente sempre con atto

notarile pubblico di Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale a rogito

Dott. Briganti Mario del 12/02/1996 rep.187918, trascritto presso l'Agenzia

del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 17/02/1996 al

n. 2643 di formalità a favore di

& C. Snc con sede in Bastia Umbra (PG) e contro

con sede in Bastia Umbra (PG).

Infine alla § atto di Compravendita a rogito Dott.

Pettinacci Paolo Maria, Notaio in Assisi, del 23/02/2007 rep.232788/41244,

trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di

Perugia il 23/03/2007 al n. 5801 di formalità a favore di

sede in Bastia Umbra (PG) per i diritti di 1/1 di piena proprietà e contro

con

sede in Bastia Umbra (PG) per i diritti di 1/1 di piena proprietà

- Verifica della regolarità edilizia, agibilità, sanabilità opere abusive e

relativi costi:

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Bastia

Umbra è emerso che per il fabbricato sono state rilasciate le seguenti

autorizzazioni edilizie:

- Permesso di costruire n. 73 del 01/10/2012 per Realizzazione edificio

plurifamiliare come da piano attuativo approvato con D.C.C. n. 38/2010

(Doc. n. 8);

- SCIA n. prot. 19949 del 27/07/2015 Variante al PDC 73 del 01/10/2012

riguardante l'intero edificio (Doc. n.9);

- AGIBILITA' n. prot. 22580 del 25/08/2015 Fabbricato di civile abitazione -

Negozi- Autorimessa - Cabina ENEL (Doc. n.10);

Lo stato di fatto del locale corrisponde a quanto riportato nelle planimetrie

catastali e nelle tavole di progetto.

Dal sopralluogo, si evidenzia che il fondello che divide l'antibagno e il bagno

è posizionato in maniera differente rispetto alle planimetrie e tavole di

progetto non implicando le caratteristiche e superfici dei sudetti vani. Si rileva

che il locatore ha effettuato modifiche interne al negozio con pareti divisorie

in cartongesso e apportando alcune modifiche estetiche come consentito dal

contratto. Sarà poi cura dell'affittuario ripristinare le condizioni in cui è stato

dato in locazione il locale al momento della stipula. In fine si segnala che una

delle vetrare perimetrali ad est, presenta una incrinatura del cristallo. Dopo

aver esaminato la consistenza e le caratteristiche dei beni colpiti dal

pignoramento, il C.T.U. ritiene opportuno proporre la vendita in un unico

lotto, precisamente:

Diritti di 1/1 della piena proprietà di locale commerciale ad uso negozio

sito al piano terra e magazzino al piano primo sottoterra, ubicato in

Comune di Bastia Umbra, Via Cesare Fani n. 10/O.

• DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE:

Il lotto oggetto di pignoramento è costituito da negozio, bagno-antibagno sito

al piano terra e magazzino al piano primo sottoterra, ubicato in Comune di

Bastia Umbra, Via Cesare Fani n. 10/O oltre a pertinenza accessione e quote

di parti comuni.

L'accesso diretto alla pubblica via del negozio, si ha tramite portoncino in

vetro, a fianco vi è una vetrina sempre che affaccia sulla via pubblica.

Inoltre sono presenti altre vetrare per tutta la superficie laterale (est) con

un'altra apertura per un secondo accesso. Il magazzino, attraverso la scala

interna posto al piano sottoterra, presenta una porta con serratura in metallo

che da accesso alle corsie dei garage.

Elemento: Pn - CASILIOCI I EDIMADDAE... IN: NAMBIDIAI CA EIDMA PIAI IEFATA... S...IN:IF: S...EIDM...06...4...2024

Considerando la superficie, del magazzino al 50%, si ha una **superficie commerciale** dell'unità immobiliare pari a **mq 129 circa**.

Per quanto riguarda le finiture interne, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, i pavimenti sono in gres; i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni sono in piastrelle di ceramica. Il vano principale "negozio" è dotato di aperture per l'illuminazione e l'aerazione, nello specifico le grandi vetrate con cristalli spessi oltre a permettere un'ottima illuminazione del locale, rendono lo stesso ottimamente coibentato. La porta d'ingresso in vetro solida e sicura, in grado di garantire privacy e isolamento acustico, come per tutta la porzione perimetrale delle vetrate. Per quanto riguarda il magazzino al piano sottostrada le finiture sono di tipo ordinario con le pareti tinteggiate ed il pavimento in gres non sono presenti aperture per l'illuminazione ad eccezione della porta in metallo che conduce direttamente ai garage.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti:

- Idrico: con condutture incassate sotto traccia, eroganti acqua fredda;
- Elettrico: con conduttori incassati sotto traccia;
- Termico: di tipo autonomo con presenza di condizionatori per aria calda e fredda.
- Impianto antintrusione.

Al momento del sopralluogo il locale è apparso in ottime condizioni di manutenzione e conservazione, si rileva che la struttura è stata realizzata recentemente e sono stati utilizzati materiali atti al risparmio energetico.

• **Criterio estimativo**

Vista la natura e lo scopo della presente stima, si ritiene idoneo valutare il

Emissione Da: CASILICCI EMANUELE Emesso Da: MAMMIDI C/ BIBLIA DI LAI IDENTATA S.p.A. W. E-mail: p.0544.7051

Sulla base delle informazioni raccolte è stato possibile infine definire un sistema di riferimento, tramite il quale si è giunti alla definizione del valore di mercato dei beni oggetto di stima. Il parametro tecnico di raffronto è stato individuato nel **metro quadrato**

Trattandosi di rilievi e calcoli sommari che fanno esplicito riferimento alle superfici riportate nelle visure e nelle planimetrie catastali, e solo in parte verificate in loco, la valutazione dei beni è comunque da intendersi a corpo e non a misura.

- **Determinazione del valore**

Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato, attenendosi al principio di ordinarietà e concretezza che contraddistingue l'attività dello stimatore, nella valutazione che segue, si terrà conto, in modo particolare, dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale.

In particolare si tiene conto delle attuali condizioni del fabbricato, come già sopra specificato.

PROCEDENDO ALLO SVILUPPO DEI CONTEGGI, SI OTTIENE:

➤ **Negozi**

Mq 129 x €/mq 1.300,00 = € 167.700,00

Con riferimento alla cifra sopra determinata, si può stabilire che il valore arrotondato ad € **168.000,00** (Euro centosessantottomila/00) rappresenta il prezzo base d'asta attribuito al lotto in oggetto, che verrà indicato nel bando di vendita.

Come già anticipato ed esplicitato, il valore di stima individuato tiene conto dei diritti pro-quota sui beni comuni.

RIEPILOGO DEI DATI DI RELAZIONE

- PAGINE ELABORATE AL COMPUTER
- ALLEGATI
- PAGINE CON FOTOGRAFIE A COLORI

Perugia, 16 maggio 2024

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Agr. Leonardo Casucci

Elemento Di: CASILINCI LEONARDO Esperto In: MARCHIO CA EDMA PIAI ICIPATA CA In: #. CA 620-0544-4064

