TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n. 177/2022 R. G. Es. Imm.

promosso da

[redacted]

Creditore Procedente

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Debitore – Esecutato

[redacted]

il sottoscritto **GEOMETRA MOMMI MICHELE,** Geometra Libero Professionista, con Studio Professionale in Perugia, Località Ponte San Giovanni, Via Giuseppe Lunghi 35, veniva nominato quale C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare:

- NOMINA C.T.U. 15/02/2023

- ACCETTAZIONE INCARICO 20/03/2023

(Allegato n. 1)

Accettazione incarico via telematica - Accettato l'incarico il C.T.U.

riceveva il seguente quesito:

Firmato Da: MOMMI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ef350b532aca5503c5972bd405831cf

<<Provveda prima di ogni altra attività, controlli 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,

l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o 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, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39), acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

2) ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante l'indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, del contesto in cui essi si trovano, 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 e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente;

6) a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti: l'importo annuo delle spese fisse di gestione o

Firmato Da: MOMMI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ef350b532aca5503c5972bd405831cf

manutenzione; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; eventuali cause in corso;

7) ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente; alla verifica della regolarità edilizia ed 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 e 724/94, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;

8) 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 e provvedendo, previa autorizzazione dei Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

9) a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "identificazione dei beni 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 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;

10) a verificare che i beni pignorati siano gravanti 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;

11) 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.

12) accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di

Firmato Da: MOMMI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ef350b532aca5503c5972bd405831cf

stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizione di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato di 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 urbanistica-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

13) ad identificare, nel caso di pignoramento di quota divisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre, qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in cancelleria;

14) al allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene ed almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii

15) a sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e ad avvertire il Giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;

16) 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;

17) a formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti>>

Firmato Da: MOMMI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ef350b532aca5503c5972bd405831cf

OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente, assunto l'incarico, prendeva visione della documentazione presente nel fascicolo telematico;in seguito reperiva la documentazione catastale in essere **(Allegato n. 3)** nonché delle Ispezioni Ipotecarie dei beni in oggetto – **(Allegato n. 4)** per mezzo di accesso SISTER Agenzia delle Entrate e Territorio Perugia;

Successivamente a quanto sopra reperiva/verificava la documentazione edilizia in possesso del Comune di Città della Pieve (PG) riguardante i Titoli Abilitativi rilasciati nel tempo (**Allegato n. 8)** ed atta al confronto dello stato effettivo dei luoghi con quello Autorizzato dall'Ente di competenza, il tutto in riferimento all'incarico a lui conferito e procedeva come di seguito elencato:

- PRIMO ACCESSO AI LOCALI – Verbale del 27/03/2023
- SECONDO ACCESSO AI LOCALI – Verbale del 16/05/2023
- Oltre ai n. 2 sopralluoghi citati venivano eseguiti dallo stesso CTU innumerevoli ed ulteriori sopralluoghi nei beni pignorati ed atti al confronto di quanto sopra descritto e stesura della presente (**Allegato n. 2).**

Il C.T.U. dopo aver esaminato i documenti in atti, la documentazione catastale ed i grafici acquisiti li confrontava con lo stato effettivo dei luoghi procedendo cosi a verificarne la consistenza e la conformità, prendendo così visione dell'effettivo stato ddei beni in oggetto di esecuzione immobiliare.

Infine provvedeva a produrre documentazione fotografica dettagliata sia esterna che interna attestando cosi lo stato effettivo dei luoghi di quanto pignorato. **(Allegato n. 6)**

Firmato Da: MOMMI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ef350b532aca5503c5972bd405831cf

ELABORATO PERITALE

che si articola come qui di seguito:

1) ATTUALE PROPRIETA' DI BENI PIGNORATI:

All'attualità ed al momento del pignoramento i beni pignorati risultano di proprietà:

[redacted]

[redacted]

Diritto di proprietà 1/1

Comune di Città della Pieve (PG)

CATASTO FABBRICATI – N.C.E.U.

Foglio di mappa n. 8 - Particella n. [redacted] - Subalterno n. 9

Foglio di mappa n. 8 - Particella n. [redacted] - Subalterno n. 11

Foglio di mappa n. 8 - Particella n. [redacted]- Subalterno n. 12

Foglio di mappa n. 8 - Particella n. [redacted] - Subalterno n. 15

A seguito aggiornamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia, a carico dell' Esecutata, relativamente ai beni pignorati, si allegano Ispezioni Ipotecarie. (**Allegato n. 4)**

2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE – ZONIZZAZIONE URBANISTICA:

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione nonché sottoposte a pignoramento, sono site nel Comune di Città della Pieve (PG) – Località Po Bandino

risultano cosi censite all'Agenzia delle Entrate e Territorio:

N.C.E.U. - CATASTO FABBRICATI

- Foglio di mappa n. 8 – Particella n. [redacted] – Subalterno n. 9

Categoria A/3 - Rendita € 537,12

Consistenza Totale mq 152

Firmato Da: MOMMI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ef350b532aca5503c5972bd405831cf

- Foglio di mappa n. 8 – Particella n. [redacted] – Subalterno n. 11

Categoria D/8 - Rendita € 5.002,00

- Foglio di mappa n. 8 – Particella n. [redacted] – Subalterno n. 12

Bene Comune Non Censibile

- Foglio di mappa n. 8 – Particella n. [redacted] – Subalterno n. 14

Bene Comune Non Censibile

- Foglio di mappa n. 8 – Particella n. [redacted] Subalterno n. 15

Categoria D/1 - Rendita € 23.660,00

Il compendio immobiliare in oggetto risulta identificato nel Vigente Strumento Urbanistico P.R.G. del Comune di Città della Pieve (PG) in zona a destinazione prevalentemente a destinazione COMMERCIALE/ARTIGIANTO;

Non risultano essere presenti vincoli di notevole interesse e rilevanza **(Allegato n. 5)**

3) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

Il complesso oggetto di esecuzione riguarda una struttura sita nel Comune di Città della Pieve (PG), località Po Bandino – Strada S.S. n. 71;

La struttura è composta da n. 2 piani fuori terra, è stata realizzata originariamente nei primi anni 70 per poi essere oggetto di ampliamenti e diverse distribuzioni nel corso degli anni come descritto nei precedenti Edilizi **(Allegato n. 8);**

L'area è facilmente accessibile dalle principali vie di Comunicazione e posta nelle immediate vicinanze dei principali raccordi stradali.

Il complesso immobiliare è costituito da un grande fabbricato destinato ad officine, sala accoglienza, sala mostra, rimessa auto, uffici amministrativi posti sia al piano terra che primo;

Firmato Da: MOMMI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ef350b532aca5503c5972bd405831cf

appartamento del custode e locali destinati a centro fisioterapico al piano primo;

tettoia rimessaggio autovetture e modesti locali lavaggio al piano terra;

il lotto risulta essere totalmente recintato sia lato strada che su lato confinanti;

è inoltre presente, come si evince dalla documentazione fotografica, accesso carrabile che rende indipendente la struttura.

Allo stato attuale i beni oggetto di pignoramento cosi si articolano:

BLOCCO n. 1:

Foglio di mappa n. 8 – Particella n. [redacted] – Subalterno n. 9

- DESTINAZIONE D'USO – ABITAZIONE CUSTODE - CATEGORIA A/3
- UBICAZIONE PIANO PRIMO
- STRUTTURA PORTANTE MISTA
- SOLAIO INTERPIANO IN LATERO CEMENTO
- DIVISORI INTERNI IN FORATI E CARTONGESSO
- INFISSI ESTERNI IN ALLUMINIO
- PAVIMENTAZIONE INTERNA IN GRESS STANDANRD
- PORTE INTERNE IN LEGNO TAMBURATO
- ACCESSO DA BENE COMUNE NON CENSIBILE

Ad oggi il bene risulta essere non occupato;

Non risultano contratti di locazione in essere;

Lo stato delle finiture risulta essere in medio stato conservativo;

Non risultano attive le forniture.

SUPERFICIE CATASTALE TOTALE = mq 152

SUPERFICIE CATASTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE = mq 144

Firmato Da: MOMMI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ef350b532aca5503c5972bd405831cf

BLOCCO n. 2:

Foglio di mappa n. 8 – Particella n. [redacted] – Subalterno n. 11

- DESTINAZIONE CENTRO FISIOTERAPICO – CATEGORIA D/8
- UBICAZIONE PIANO PRIMO
- STRUTTURA PORTANTE MISTA
- SOLAIO INTERPIANO IN LATERO CEMENTO
- DIVISORI INTERNI IN CARTONGESSO E PARETI MOBILI
- INFISSI ESTERNI IN ALLUMINIO
- PAVIMENTAZIONE INTERNA PARTE IN GRESS STANDARD
- PAVIMENTAZIONE INTERNA PARTE IN PARQUET
- PORTE INTERNE TIPOLOGIA TAMBURATA

Ad oggi il bene risulta essere occupato per mezzo contratto di locazione;

Lo stato delle finiture e del bene risulta essere in buono stato conservativo;

Risultano essere attive tutte le forniture necessarie allo svolgimento dell'attività.

SUPERFICIE CATASTALE TOTALE = mq 460

BLOCCO n. 3:

Foglio di mappa n. 8 – Particella n. [redacted] – Subalterno n. 15

- DESTINAZIONE RIVENDITA AUTO E LOCALI ACCESSORI – CATEGORIA D/1
- UBICAZIONE PIANI TERRA e PRIMO
- STRUTTURA PORTANTE MISTA

PARTE C.A. - PARTE IN ACCIAIO

- INFISSI ESTERNI DOVE PRESENTI IN ALLUMINIO
- PAVIMENTAZIONI INTERNE:

CEMENTO INDUSTRIALE (OFFICINE)

RESINE E GRESS (ALTRI LOCALI)

Firmato Da: MOMMI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ef350b532aca5503c5972bd405831cf

- DIVISORI INTERNI PARTE IN MATTONI FORATI

- DIVISORI INTERNI PARTE IN CARTONGESSO

- Parte della struttura risulta ad oggi essere in buono stato conservativo ed occupata da ATTIVITA' COMMERCIALE RICAMBI AUTO, tale zona risulta essere fornita di tutte le utenze che ne danno la piena funzionalità.

- Parte della struttura risulta essere in medio stato conservativo, non occupata nel tempo risulta essere sprovvista delle principali utenze e delle impiantistiche che ne danno la piena funzionalità.

Oltre a quanto sopra descritto si evidenziano:

Foglio di mappa n. 8 – Particella n. [redacted] – Subalterno n. 12 – B.C.N.C.

BLOCCO INTERPIANO DI ACCESSO FRA PIANI TERRA E PRIMO

Foglio di mappa n. 8 – Particella n. [redacted] – Subalterno n. 14 – B.C.N.C.

CORTE ESTERNA

4) GRAVAMI SULLA PROPRIETA'

ISCRIZIONI IPOTECARIE:

Elenco immobili – Foglio n. 8 – Particella n. 29

Comune di CITTA' DELLA PIEVE (PG) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 0008 Particella [redacted] Subalterno 9 - 11 - 15

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 18/03/2020 - Registro Particolare 4907 Registro Generale 6888
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PERUGIA Repertorio 776/2020 del 27/02/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

2. TRASCRIZIONE del 22/09/2022 - Registro Particolare 19772 Registro Generale 27851
Pubblico ufficiale UNEP PRESSO TRIBUNALE DI PERUGIA Repertorio 3222/2022 del 05/08/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Firmato Da: MOMMI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ef350b532aca5503c5972bd405831cf

6) CONFORMITA' URBANISTICA – CATASTALE:

A seguito di verifiche urbanistico catastali e raffronto con lo stato effettivo dei luoghi risultano presenti, all'interno del compendio oggetto di pignoramento, delle modeste strutture pre esistenti e tamponate nel tempo con pannelli laterali in lamiera ed aventi la funzione di schermatura dei depositi di rifiuti speciali.

Oltre a quanto sopra descritto, si evidenziamo inoltre modeste opere di carattere interno e rettifiche grafiche ritenute SANABILI sotto un aspetto sia urbanistico che catastale.

7) CRITERI, METODI E GIUDIZIO DI STIMA:

In relazione alla tipologia dei beni oggetto di pignoramento ubicati in zona edificabile e nelle vicinanze del centro cittadino nonché provvista dei principali servizi ed infrastrutture e dello scopo del presente elaborato peritale, diretto a valutare gli immobili al fine di destinarlo ad una vendita giudiziaria, i beni verranno stimati utilizzando l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità.

Per la formulazione del più probabile valore di mercato, che scaturirebbe cioè in una eventuale libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla base della conoscenza del mercato delle unità immobiliari site nelle zone del Comune di Città della Pieve (PG) tenuto conto della concreta possibilità di reperire prezzi di mercato realizzatisi in dette zone in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quelli in oggetto, ha ritenuto opportuno adottare il procedimento estimativo per confronto diretto.

Tale procedimento si estrinseca attraverso le seguenti fasi:

- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzatisi nella zona per beni simili;
- esistenza di un parametro tecnico in comune, cioè di comparazione tra i beni da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di un valore medio-ordinario scaturito dall'acquisizione di una serie di prezzi

Firmato Da: MOMMI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ef350b532aca5503c5972bd405831cf

di vendita realizzatisi recentemente;

- definizione delle aggiunte e detrazioni al valore medio-ordinario per portare i beni da stimare nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trova all'attualità.

Vista la carenza di dati relativi a compravendite già definite, per avere una casistica più ampia di prezzi di riferimento, lo scrivente ha successivamente effettuato una indagine conoscitiva presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, al fine di definire il valore medio-ordinario il più possibile aderente alle caratteristiche degli immobili in oggetto.

Ha preso visione anche dei listini dei valori immobiliari (OMI e C.C.I.A.A.).

Come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale, come precedentemente determinata.

Sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi assunti per il confronto, si è definito il valore medio-ordinario unitario (€/mq).

Successivamente sono state analizzate e valutate le aggiunte e detrazioni da apportare al valore medio-ordinario in relazione alle reali caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni. Tra le caratteristiche per poter dare un valore ordinario assegnato ai beni oggetto di stima si rilevano:

- consistenza media degli immobili, che risultano dotati di discreta commerciabilità;
- epoca di costruzione;
- stato conservativo;

In considerazione di tutto ciò si spinge ad adottare valori unitari medi all'interno del range di variazione rilevato in riferimento alla zona in oggetto.

Riguardo alle consistenze si è fatto generalmente riferimento alla superficie convenzionale calcolata con i criteri da adottare a seguito della abrogazione del 20/11/2011 della norma UNI 10750:2015, sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011.

Il computo delle superfici inerenti la SCV Superficie Convenzionale Vendibile è così

Firmato Da: MOMMI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ef350b532aca5503c5972bd405831cf

suddiviso:

a) 100% Superficie calpestabile

b) 100% Superficie pareti divisorie interne e perimetrali sino ad un massimo di cm 50

c) 50% Box

d) 50% Superficie delle pareti perimetrali confinanti sino ad un massimo di cm 25

e) 35% Porticati patii e scale esterne

f) 10% Giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo)

Vengono utilizzati ulteriori coefficienti di ragguaglio al fine di rendere omogenee, a fini estimativi, anche le superfici dei locali accessori, come indicato nella tabella di seguito riportata. Per quanto esposto, sono state calcolate le consistenze in riferimento ai grafici approvati dal Comune di CITTA' DELLA PIEVE (PG):

- Foglio di mappa n. 8 – Particella n. [redacted] – Subalterno n. 9

Categoria A/3 - Rendita € 537,12

Consistenza Totale mq 152

Foglio 8 particella [redacted] – SUBALTERNO n. 9

DESTINAZIONE D'USO – ABITAZIONE CUSTODE – CATEGORIA A/3

PIANO PRIMO = mq 152,00

VALORE €/mq = € 750,00

TOTALE = mq 291,20 x €/mq 500,00 = **€ 114.000,00**

Foglio 8 particella [redacted] – SUBALTERNO n. 11

DESTINAZIONE D'USO – CENTRO FISIOTERAPICO – CATEGORIA D/8

PIANO PRIMO = mq 460,00

VALORE €/mq = € 1.200,00

TOTALE = mq 460,00 x €/mq 1300,00 = **€ 552.000,00**

Foglio 8 particella [redacted] – SUBALTERNO n. 15

DESTINAZIONE D'USO – CATEGORIA D/1

Firmato Da: MOMMI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ef350b532aca5503c5972bd405831cf

- CONCESSIONARIA RIVENDITA AUTO

- UFFICI DIREZIONALI

- MAGAZZINI

- OFFICINE

- AREA ESPOSIZIONE

PIANI TERRA e PRIMO TOTALE = mq 4407,00

VALORE €/mq = € 1000,00

TOTALE = mq 4407,00 x €/mq 1000,00 = **€ 4.407.000,00**

Compresi nella valutazione €/mq i subalterni n. 12/14 – BCNC

e le strutture esterne comprese nella corte.

In considerazione di quanto sopra descritto, visti gli allegati alla presente, il più probabile valore di mercato all'attualità del complesso in oggetto di pignoramento

viene posto pari ad **€ 5.073.000,00**

Firmato Da: MOMMI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ef350b532aca5503c5972bd405831cf

8) BANDO DI VENDITA:

Ci si trova di fronte a più unità immobiliari censite come di seguito:

N.C.E.U. - CATASTO FABBRICATI

- Foglio di mappa n. 8 – Particella n. [redacted] – Subalterno n. 9

Categoria A/3 - Rendita € 537,12

Consistenza Totale mq 152

- Foglio di mappa n. 8 – Particella n. [redacted] – Subalterno n. 11

Categoria D/8 - Rendita € 5002,00

- Foglio di mappa n. 8 – Particella n. [redacted] – Subalterno n. 12

Bene Comune Non Censibile

- Foglio di mappa n. 8 – Particella n. [redacted] – Subalterno n. 14

Bene Comune Non Censibile

- Foglio di mappa n. 8 – Particella n. [redacted] – Subalterno n. 15

Categoria D/1 - Rendita € 23.660,00

di consistenza ordinaria.

Si procede pertanto alla redazione della perizia descritta ai fini della vendita giudiziaria:

Firmato Da: MOMMI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ef350b532aca5503c5972bd405831cf

LOTTO UNICO

Diritti di proprietà:

[redacted]

[redacted]

Diritto di proprietà 1/1

- Foglio di mappa n. 8 – Particella n. [redacted] – Subalterno n. 9

Categoria A/3 - Rendita € 537,12

Consistenza Totale mq 152

- Foglio di mappa n. 8 – Particella n. [redacted] Subalterno n. 11

Categoria D/8 - Rendita € 5002,00

- Foglio di mappa n. 8 – Particella n. [redacted] – Subalterno n. 12

Bene Comune Non Censibile

- Foglio di mappa n. 8 – Particella [redacted] – Subalterno n. 14

Bene Comune Non Censibile

- Foglio di mappa n. 8 – Particella n. [redacted] – Subalterno n. 15

Categoria D/1 - Rendita € 23.660,00

TOTALE VALORE: 5.073.000,00

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto

Perugia lì 15/07/2024
Allegati n. 8
A parte ordinanza di vendita

Il C.T.U.

Geometra Mommi Michele

Firmato Da: MOMMI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ef350b532aca5503c5972bd405831cf

ALLEGATI ALLA PRESENTE:

ALLEGATO N. 1:

- AFFIDAMENTO INCARICO
- ACCETTAZIONE INCARICO
- DOCUMENTO IDENTITA' GEOM. MOMMI MICHELE

ALLEGATO N. 2

- VERBALI C.T.U.

ALLEGATO N. 3

- VAX CATASTALE Scala 1:2000
- VISURE CATASTALI
- ELABORATO PLANIMETRICO
- PLANIMETRIE CATASTALI

ALLEGATO N. 4

- ISPEZIONI IPOTECARIE

ALLEGATO N. 5

- SOVRAPPOSIZIONE AEREO CATASTALE
- ESTRATTO PRG

ALLEGATO N. 6

- FOTOGRAMMETRIE AEREE
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO N. 7

- FOTO STORICHE - 1954/2024

ALLEGATO N. 8

- ELENCO AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

Perugia lì 15/07/2024

Il C.T.U.

Geometra Mommi Michele

Firmato Da: MOMMI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ef350b532aca5503c5972bd405831cf