



*verifichi altresì l'esistenza di eventuali vincoli ed oneri opponibili all'acquirente; invii 30 giorni prima dell'udienza, copia aggiornata della relazione di stima dell'intero bene".*

## **OPERAZIONI PERITALI**

relaziona sulle operazioni peritali e le vicende di cui causa:

- preliminarmente le operazioni peritali presso il proprio studio esaminava la documentazione tecnica in atti ed effettuando gli opportuni aggiornamenti documentali necessari all'espletamento dell'incarico;
- prendeva contatti con il Custode Giudiziario nominato Rag. Luca Millucci per un preliminare aggiornamento dello stato dell'immobile;
- contattava il Proprietario Esecutato Sig. [REDACTED] e l'Occupante per concordare, anche alla presenza del Custode giudiziario un nuovo accesso presso l'immobile oggetto di accertamenti tecnici, che veniva fissato con comunicazione in raccomandata A/R (**Allegato 1. Comunicazione per l'accesso in loco via raccomandata A/R**).
- effettuava l'accesso in loco alla presenza dell'Esecutato, dell'Occupante e del Custode giudiziario. In quella sede verificava le caratteristiche di finitura dell'immobile, lo stato conservativo, lo stato impiantistico e la disposizione interna. Tutte le caratteristiche rilevate venivano corredate con servizio fotografico illustrativo; si acquisiva altresì, in quella sede, il contratto di locazione commerciale avente ad oggetto l'immobile pignorato. Il Custode giudiziario forniva anche copia del suo verbale di accesso e della relazione depositata (**Allegato n. 2. Verbale di sopralluogo, contratto di locazione commerciale e copia del verbale di accesso del Custode**).

- Successivamente si riceveva dal Custode Giudiziario richiesta di prospetto dettagliato delle spese condominiali per gli anni dal 2012 al 2017, inviata dal Custode all'Amministratore condominiale [REDACTED];
- Si riceveva infine dichiarazione dell'Amministratore circa gli oneri condominiali afferenti all'Unità Pignorata e la documentazione comprovante (**Allegato n.3. Comunicazione del Custode all'amministrazione condominiale e riscontro dell'Amministratore condominiale con tabelle millesimali**).

Tutto ciò premesso, sulla base degli elementi e dati acquisiti documentalmente ed in loco, è possibile rispondere, allo stato, ai quesiti tecnici nella seguente

### **RELAZIONE PERITALE**

così articolata:

- 1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE;**
- 2) AGGIORNAMENTO IPOTECARIO;**
- 3) VERIFICA DI COMODA DIVISIBILITA';**
- 4) CRITERI E METODI DI STIMA;**
- 5) VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI;**
- 6) GIUDIZI TECNICI CONCLUSIVI E NUOVO BANDO DI VENDITA;**
- 7) ELEMENTI NECESSARI PER LA VENDITA E RELATIVO DECRETO DI TRASFERIMENTO.**

\*\*\*\*

**1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE;**

L'immobile pignorato è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al **Fg. 266, particella 419 subalterno 8, zona censuaria 2, categoria catastale C/1, classe 6, consistenza 88 mq, superficie catastale 94 mq, Rendita Euro 1.272,55.**

Il bene risulta, tutt'oggi correttamente intestato ai Sig.ri [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], per la piena proprietà di  $\frac{1}{4}$  ciascuno, come da atto di provenienza Notaio Dr. Pecchioli rep.185983 del 15/03/1980, trascritto al n. 5426/7374 del 3/4/1980, citato nella CTU redatta dallo scrivente nell'esecuzione immobiliare 402-2012 r.g.es.

A complemento descrittivo si allega planimetria catastale e visura e nota di trascrizione dell'atto di provenienza (**Allegato n.4. Estratto di mappa, visura e nota di trascrizione dell'atto di provenienza**).

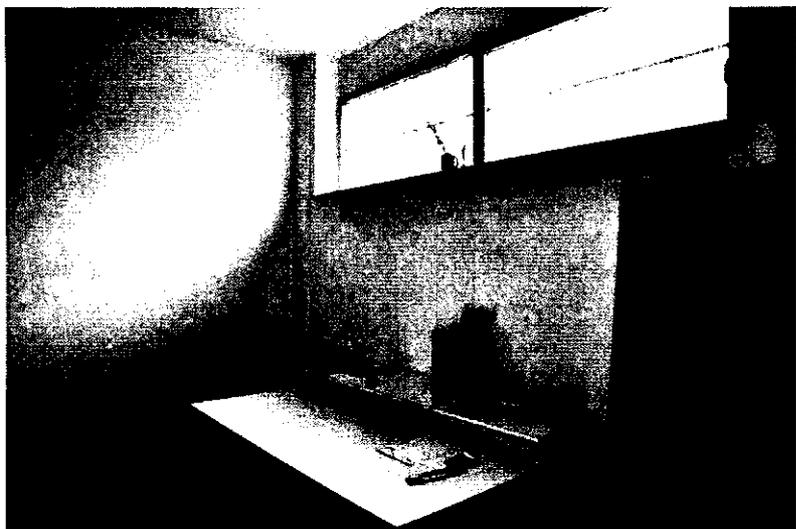
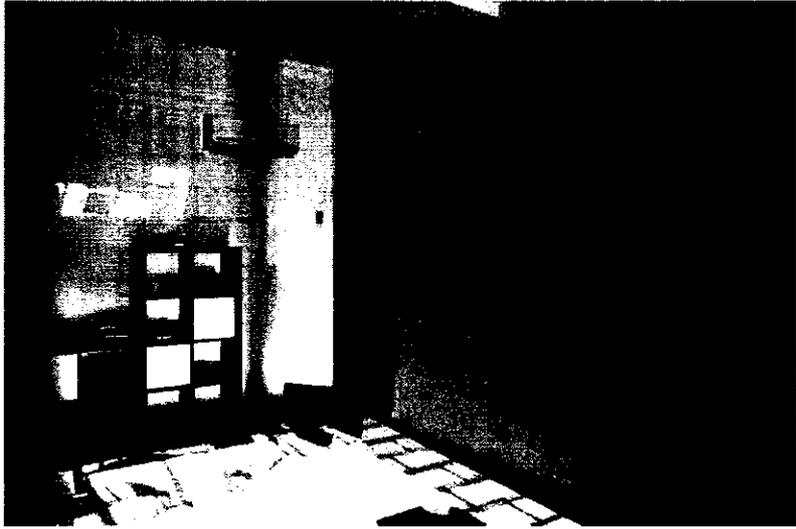
Trattasi di porzione immobiliare ad uso negozio, posta al piano terra di edificio di maggiori dimensioni, rivestito a mattoncini.

All'immobile, posto ai civici 22 e 24 di Via Benedetto Marcello, in località S. Sisto di Perugia, si accede dall'esterno da due porte vetrate in alluminio, con serrande in ferro e dal vano scale condominiale, da porta metallica pedonale.



L'immobile accatastato come un unico vano risulta essere attualmente suddiviso, con pareti in cartongesso, in varie aree, anche intersecanti tra di loro, oltre un bagno con antibagno.

Relativamente alle finiture del negozio il pavimento è realizzato in laminato, le porte sono in legno tamburato, l'illuminazione è al neon, il riscaldamento comprende radiatori in ghisa e caldaia in disuso. Ad oggi il condizionamento termico (sia estivo che invernale) del negozio, è assicurato dalla presenza di termoconvettori e relativo impianto con canalette realizzato dall'Occupante, come dichiarato nel verbale di accesso del Custode ed in quello dello scrivente CTU.





A complemento descrittivo si allega la relativa planimetria catastale del bene pignorato priva degli attuali divisori (**Allegato n.5. Planimetria Catastale**) e il servizio fotografico illustrativo sia interno che esterno.

Per il **calcolo della consistenza** si è fatto riferimento ai rilievi sul posto, confrontandoli con le planimetrie catastali acquisite.

Relativamente alla consistenza immobiliare, ai fini della stima, la si esprime in termini di superficie commerciale, ed in particolare si prevede che il computo della Superficie Convenzionale Vendibile (Scv) venga effettuato con i criteri seguenti, conformemente a quanto riportato nella precedente CTu redatta nell'es.imm. 402-2012 r.g.es: 100% delle superfici calpestabili; 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali, sino ad uno spessore massimo di 50 cm; 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Tutto ciò premesso la consistenza del bene pignorato si concretizza e riconferma come di seguito:

Tabella 1. Consistenza immobiliare degli immobili pignorati

IDENTIFICAZIONE CATASTALE	DESCRIZIONE	PIANO	CONSISTENZA (mq)	Ponderazione (%)	Scv
Fg.266- part. 419 sub. 8	Negozio Via Benedetto Marcello 22-24	T	88,50	100	88,50

**2) AGGIORNAMENTO IPOTECARIO:**

Come da quesito si riportano i risultati dell'ispezione ipotecaria in aggiornamento, riepilogando anche quelle già segnalate nella precedente CTU fino alla data del 23/10/2013 aventi per oggetto sia l'immobile sito in Perugia che i nominativi dei Comproprietari.

**A nominativo ██████████:**

- **formalità non pregiudizievole non indicata sull'ispezione ipotecaria del bene: trascrizione a favore e contro del 04/06/1983 - registro particolare 7416** registro generale 10028, atto tra vivi - assegnazione alloggio e regolamento di condominio;
- **iscrizione contro del 13/07/2011 - registro particolare 3257** registro generale 18459, Pubblico Ufficiale Tribunale repertorio 1492 del 23/06/2011; ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, a favore di Unicredit Spa;
- **trascrizione contro del 22/06/2012 - registro particolare 10465** registro generale 13839, Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario repertorio 1539/2011 del 02/05/2012 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili, a favore di Tre Emme Pi Spa in liquidazione in concordato preventivo.

A nominativo [REDACTED]:

- formalità non pregiudizievole non indicata sull'ispezione ipotecaria del bene: trascrizione a favore e contro del 04/06/1983 - registro particolare 7416 registro generale 10028, atto tra vivi - assegnazione alloggio e regolamento di condominio.

A nominativo [REDACTED]

- formalità non pregiudizievole non indicata sull'ispezione ipotecaria del bene: trascrizione a favore e contro del 04/06/1983 - registro particolare 7416 registro generale 10028, atto tra vivi - assegnazione alloggio e regolamento di condominio.

A nominativo [REDACTED]

- formalità non pregiudizievole non indicata sull'ispezione ipotecaria del bene: trascrizione a favore e contro del 04/06/1983 - registro particolare 7416 registro generale 10028, atto tra vivi - assegnazione alloggio e regolamento di condominio.

A complemento dimostrativo si allegano gli aggiornamenti ipotecari datati 19/01/2017 per nominativo e quello per bene, del 20/01/2017 (Allegato n.6.

**Ispezione ipotecaria per nominativo e per bene ed note).**

### **3) VERIFICA DELL'EVENTUALE COMODA DIVISIBILITÀ DELL'IMMOBILE:**

In tema di divisione giudiziale l'art. 718 c.c. che riconosce a ciascuno dei dividendi il diritto di conseguire in natura la parte di beni a lui spettanti, con le modalità stabilite nei successivi art. 726 e 727, trova deroga, ai sensi dell'art. 720 c.c., non solo nel caso di mera "non divisibilità" del bene, ma anche in ogni ipotesi in cui lo stesso non sia "comodamente divisibile".

I principali aspetti che condizionano il giudizio di comoda divisibilità o meno sono i seguenti:

- a) **possibilità di formare quote concrete**, suscettibili di autonomo e libero godimento **con mantenimento**, sia pure in misura proporzionalmente ridotta, **della funzionalità che aveva il tutto;**
- b) opere e costi necessari per l'ottenimento delle porzioni dotate di autonomo e libero godimento: **le opere necessarie per l'ottenimento delle porzioni da assegnare ai condividenti non devono risultare complesse e i costi connessi con dette opere non rilevanti** se rapportati al valore dei beni stessi;
- c) deprezzamento del valore delle singole quote, rapportate proporzionalmente al valore dell'intero: **la somma dei valori delle porzioni formate non deve essere sensibilmente inferiore al valore del bene nella sua interezza;**
- d) alterazione della destinazione d'uso iniziale ed ordinaria, **la divisione non dovrebbe incidere sull'originaria destinazione del bene**, ma ne deve mantenere quanto più possibile la usuale tipologia ed utilizzazione;
- e) **conguagli: l'assegnazione delle porzioni formate non deve generare l'insorgenza di conguagli onerosi, se rapportati al valore della quota.** A tal proposito si dispone di indicazioni di magistrati esperti nel settore delle divisioni giudiziarie, sulla base delle quali è da considerare oneroso un conguaglio che superi il 10% (o in casi particolari il 15%) del valore di stima della quota assegnata.
- f) insorgenza di servitù: **la divisione non dovrebbe determinare l'insorgenza di servitù e limitazioni eccessivamente gravose;**
- g) omogeneità delle quote: **ciascun condividente si dovrebbe vedere assegnate porzioni omogenee, formate con le stesse categorie e tipologie di beni.**

**Prima di esprimere pareri relativi agli aspetti puntuali come sopra riportati, si esaminano le caratteristiche salienti che incidono in modo determinante sulla possibilità o meno di dividere il bene oggetto di pignoramento.**

Si sottolineano i seguenti aspetti:

- **la porzione immobiliare ad uso negozio ha una superficie inferiore ai 90 mq;**
- **è dotata di due entrate principali vetrate sulla facciata principale dell'edificio, poste quasi in adiacenza e sullo stesso fronte;**
- **è dotata di un unico servizio igienico;**
- **l'accesso ai contatori dall'interno avviene da porta metallica interna che dà sull'atrio condominiale;**
- **gli impianti sono comuni a tutta l'unità immobiliare.**

Tutto ciò premesso, al fine di consentire di esprimere un giudizio relativo alla possibilità di "dividere comodamente" il bene stimato tali aspetti possono essere oggetto di valutazioni immediate come di seguito:

a) **non è possibile formare dal bene pignorato quattro quote concrete, suscettibili di autonomo e libero godimento con mantenimento della funzionalità originaria. Di fatto non si ha possibilità di creare quattro accessi indipendenti, né quattro servizi igienici, né tantomeno di ripartire uniformemente gli spazi, data la modesta superficie. Lo stesso dicasi per la ripartizione degli impianti in modo da renderli autonomi per ben quattro distinte porzioni.**

b) **non si ritiene opportuno effettuare delle valutazioni circa le opere e costi necessari per l'ottenimento delle porzioni dotate di autonomo e libero godimento, non sussistendo i requisiti minimi di spazio ai fini dell'ottenimento di quattro**

porzioni autonome. Inoltre è chiaro che, pur volendo, per assurdo valutare le opere necessarie, il valore delle opere che si renderebbero necessarie per rendere autonomi gli impianti e ripartire gli spazi sarebbero notevolmente incidenti.

c) deprezzamento del valore delle singole quote, rapportate proporzionalmente al valore dell'intero: pur volendo ipotizzare per assurdo quattro micro porzioni immobiliari ottenute dall'originario immobile, è evidente come ciascuna di queste non potrà mai conservare proporzionalmente il suo valore, poiché **la ridottissima consistenza che ne deriverebbe non consentirebbe di assimilare il valore delle quattro porzioni a quello dell'intero, come oggi rappresentato;**

d) la diminuzione di valore è conseguente all'**inevitabile alterazione della destinazione d'uso iniziale ed ordinaria, poiché una qualunque tipologia di divisione sarebbe volta all'ottenimento di quattro microporzioni che, per ovvi motivi non possono conservare l'originario utilizzo a negozio, trasformandosi al massimo, in magazzini.**

e) conguagli: l'assegnazione delle porzioni formate non deve generare l'insorgenza di conguagli onerosi, se rapportati al valore della quota. Tale punto non può essere neppure preso in considerazione, mancando totalmente i presupposti di comoda divisibilità come sopra analizzati.

f) insorgenza di servitù: supponendo di bypassare i punti sopra esaminati, **anche una ipotetica divisione comporterebbe la nascita di molteplici servitù, avendo come conseguenza la creazione di porzioni immobiliari prive di autonomia per carenza di idonei spazi comuni, servizi igienici ed accessi, generando inevitabilmente un' incidenza delle servitù non proporzionate al godimento**

dell'immobile. E' evidente, ad esempio, che non sarà mai possibile ricavare quattro accessi autonomi all'unità immobiliare in oggetto, dato questo che potrebbe determinare la necessità di costituzione di servitù di passaggio.

g) omogeneità delle quote: l'assegnazione di quote omogenee a ciascun condividente è totalmente infattibile per tutte le ragioni di cui sopra.

Si riassume quindi, esaminati gli aspetti di cui sopra che l'immobile non risulta comodamente divisibile in quattro porzioni immobiliari, da assegnarsi a ciascuno dei quattro condividenti per via della ridotta consistenza, della disponibilità di dotazioni minime (es. un solo servizio igienico e relativi allacci che comporterebbe un ingente valore delle opere da realizzare); impianti unici e non separabili se non con ingentissime spese; accessi comuni che non possono essere resi esclusivi per via della ridotta consistenza a disposizione per un eventuale ripartizione in quattro micro porzioni; obbligatoria variazione di destinazione, oltre riduzione di funzionalità e quindi di valore nel caso di una ipotetica divisione.

Gli aspetti sinora analizzati, a parere dello scrivente, sono evidentemente sufficienti a giustificare un giudizio di "non comoda divisibilità del bene in oggetto". A tal proposito non si ritiene dunque opportuno né dare seguito alla suddetta ipotesi divisionale né procedere alla valutazione di eventuali conguagli.

#### 4) CRITERI E METODI DI STIMA;

Alla luce delle valutazioni tecniche espresse circa la **“non comoda divisibilità” del bene oggetto di CTU**, in relazione alla tipologia dell'immobile e dello scopo del presente elaborato peritale, diretto ad aggiornare il valore dell' immobile da destinare ad una vendita giudiziaria, il bene verrà stimato nella sua interezza, 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 ad uso negozio nella zona della periferia di Perugia, nonché della concreta possibilità di reperire prezzi di mercato realizzatisi in dette zone in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quello 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 il bene da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di **un valore medio-ordinario** scaturito dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzatisi recentemente;
- definizione delle **aggiunte e detrazioni** al valore medio-ordinario per portare il bene da stimare nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trova all'attualità.

Per avere una casistica più ampia di prezzi di mercato, 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.

Come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto il **metro quadrato (mq)**, riferito alla superficie commerciale (**Scv**), 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 criticamente e valutate qualitativamente **le aggiunte e detrazioni** da apportare al valore medio-ordinario in relazione alle reali **caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle porzioni immobiliari**.

Tra le caratteristiche positive e di pregio tali da far apportare **aggiunte** al valore ordinario sono state rilevate se seguenti:

- buone condizioni manutentive;
- disponibilità di parcheggio condominiale antistante;
- buona appetibilità derivante dalla ridotta consistenza dell'immobile;
- buona accessibilità.

Tra le caratteristiche negative tali da far apportare **detrazioni** al valore ordinario assegnato al bene oggetto di stima sono state rilevate le seguenti:

- trend di mercato in forte stasi;
- difformità catastali (si veda CTU redatta nell'es.imm. 402-2012 R.G.es. Tribunale di Perugia);

- difformità urbanistiche ed assenza, allo stato, di dichiarazione di agibilità (a tal proposito si veda quanto riportato nella CTU redatta nella es.imm. 402-2012 r.g.es. Tribunale di Perugia).
- necessità di ripristino anche funzionale degli impianti di riscaldamento;
- necessità di ripristino a seguito dell'eventuale asportazione dei termoconvettori e relativa canalizzazione, di proprietà dell'attuale Affittuario;
- scarsa visibilità ed esposizione commerciale, tenuto conto della destinazione e posizione del negozio;
- presenza di un contratto di affitto che ad oggi vincolerebbe l'uso immediato del bene.

Dalle indagini effettuate è emerso che **la casistica specifica**, se intesa come prezzi già verificati nel breve periodo, è **molto ridotta**, per cui si è tenuto conto dei dati pubblicati ai fini fiscali (banca dati OMI) e dall'ultimo listino immobiliare della Camera di Commercio dell'Umbria-Perugia per le categorie negozi in stato conservativo normale nella periferia di Perugia, che si pongono in un *range* molto variabile e compreso tra da 800,00 €/mq e 1.850,00 €/mq.

Ponderando le caratteristiche sopra evidenziate si ritiene che l'**immobile commerciale** oggetto di stima si ponga sulla fascia medio-bassa dei rilevamenti accertati, essendo preponderante l'incidenza delle detrazioni rispetto alle aggiunte.



350,00 con decorrenza dal 1/3/2014 al 28/02/2018, con *“possibilità di sublocazione previa autorizzazione del proprietario e cessione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione”*.

Relativamente agli oneri gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento, allo stato si ritiene necessario menzionare lo stato debitorio nei confronti del condominio costituito di cui fa parte l'immobile, ricevuto dallo Studio di Amministrazioni condominiali [REDACTED], corrispondente complessivamente ad euro 219,00 per le rate relative alle spese ordinarie e a € 46,91 per le spese straordinarie sostenute dal Condominio.

#### **6) GIUDIZI TECNICI CONCLUSIVI E NUOVO BANDO DI VENDITA.**

**Verificate le caratteristiche della porzione immobiliare ad uso negozio posto in Perugia frazione San Sisto e censito al C.F. al Fg. 266, particella 419 subalterno 8, pignorata con procedura immobiliare n. 402-2012 r.g.es. e oggetto di ordinanza di divisione del G.E. datata 13/06/2016 (si veda quanto riportato in epigrafe), dagli accertamenti condotti risultava che il bene pignorato, in comproprietà tra i Sig.ri: per  $\frac{1}{4}$  della piena proprietà a [REDACTED] (comproprietario esecutato) e per i restanti  $\frac{3}{4}$  ai Sig.ri [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] (comproprietari non esecutati) risultava non comodamente divisibile.**

**Pertanto, aggiornato il valore di stima del bene di cui l'ordinanza di divisione, per l'intero, si procedeva ad aggiornare il bando di vendita relativo al lotto 2 nella CTU redatta nell'es. imm. 402-2012 r.g. es. come di seguito:**

## LOTTO 2

Diritti di piena proprietà spettanti per  $\frac{1}{4}$  ciascuno ai Sig.ri Sig.ri [REDACTED]  
[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] nata a  
[REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] nata a  
[REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] su porzione immobiliare ad uso  
commerciale sita in Comune di Perugia, Frazione di S. Sisto, Via Benedetto  
Marcello civici 22 e 24, facente parte di palazzo di maggiore consistenza,  
censita al C.F. al Fg.266 particella 419 subalterno 8, categoria C/1, classe 6,  
consistenza 88 mq, superficie catastale 94 mq, rendita catastale € 1.272,55  
rappresentata da locale uso negozio, con doppio accesso frontale ed uscita di  
servizio sul retro, dotato di servizio igienico; presenta divisori in cartongesso,  
impianto di condizionamento in proprietà dell'attuale Affittuario Occupante.  
Sono presenti difformità urbanistiche e catastali. Il tutto è in buono stato  
conservativo, attualmente locato con contratto commerciale. A confine con  
parti comuni su più lati, s.a. Valore € 106.200,00.

### 7) ELEMENTI NECESSARI PER LA VENDITA E RELATIVO DECRETO DI TRASFERIMENTO:

A fini della vendita e relativo decreto di trasferimento si evidenziano i  
seguenti aspetti, già riportati nell'elaborato:

- per gli approfondimenti relativi agli aspetti catastali ed urbanistici  
dell'immobile si faccia riferimento a quanto riportato nella CTU redatta  
nell'es. imm. 402-2012. A tal proposito si evidenzia che si riscontravano

difformità catastali ed urbanistiche (come già riportate nella CTU redatta in seno all'esecuzione eventualmente da sanare) e non è stata rilasciata

• agibilità;

- l'impiantistica a termoconvettori per il condizionamento veniva rivendicata di proprietà dell'Affittuario, sia nel verbale di accesso del Custode che dello scrivente;

- il contratto di locazione che, per data di sottoscrizione e registrazione, risulterebbe non opponibile alla procedura, si evidenzia che è stato sottoscritto da uno dei Comproprietari non eseguiti Sig. ██████████

Si lascia alla S.V. la valutazione giuridica in merito alla opponibilità o meno di detto contratto.

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Perugia li, 30/01/2017

Allegati n. 6

e servizio fotografico illustrativo

Il C.T.U.

Dott. Agr. Maurizio Refrigeri