



Dott. Sabato Antonio Luongo

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Agronomo -

STUDIO TECNICO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Via Volumnia, 79

06135 Ponte San Giovanni (Perugia)

Tel. 075.3722981 – Cell. 349.5629877

Email: santonioluongo@gmail.com

Pec: s.luongo@epap.conafpec.it

Web: studiotechnicoluongo.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

oo oo oo oo oo oo oo oo oo

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

CONSULENZA TECNICA

Nell'esecuzione immobiliare n. 25/2025 R.G. Es. promossa da:

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Esecutante

Avv. Enrico Menichetti

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONTRO



ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecutata

oo oo

Udienza del 16 dicembre 2025

oo oo

Dott.ssa Sara Fioroni



INDICE

Elenco allegati	3
Quesito	5
Operazioni del Consulente	13
Consulenza tecnica	15
Premessa	15
Descrizione dei beni oggetto di pignoramento	16
Immobile piano 1S – Perugia (Fg.251, part.181, sub.58)	16
Immobile piano T – Perugia (Fg.251, part.284, sub.240)	17
Identificazione catastale	18
Situazione urbanistica	18
Provenienza	20
Disponibilità dei bei beni	20
Procedimento di stima e valutazione	21
Verifica dei carichi pendenti	23
Studio e formazione dei lotti	24
Conclusioni	25
Allegato fotografico.....	fine testo
Allegati	fine testo

ELENCO ALLEGATI

- All. n. 1 – Convocazione OP 04.04.2025
- All. n. 2 – Contratto affitto 06.12.2021
- All. n. 3 – Atto pignoramento del 13.02.2025
- All. n. 4 – Planimetrie catastali (fg. 251, part. 181, sub. 58)
- All. n. 5 – Planimetrie catastali (fg. 251, part. 284, sub. 240)
- All. n. 6 – Visura C.F. (fg. 251, part. 181, sub. 58)
- All. n. 7 – Visura C.F. (fg. 251, part. 284, sub. 240)
- All. n. 8 – Estratto di mappa (fg. 251, part. 181)
- All. n. 9 – Licenza Edilizia n. 982 del 01/09/1972
- All. n. 10 – Licenza Edilizia n. 300 dell'08/03/1973
- All. n. 11 – Licenza Edilizia n. 1631 dell'08/11/1973
- All. n. 12 – Licenza Edilizia n. 1863 del 17/12/1973
- All. n. 13 – Licenza Edilizia n. 1297 del 13/11/1974
- All. n. 14 – Licenza Edilizia n. 2230 del 19/12/1975
- All. n. 15 – Licenza Edilizia n. 273 del 26/03/1976
- All. n. 16 – Licenza Edilizia n. 995 del 29/07/1976
- All. n. 17 – Licenza Edilizia n. 1472 del 14/10/1976
- All. n. 18 – Concessione Edilizia n. 33 del 07/01/1978
- All. n. 19 – Agibilità del 12 luglio 1978, protocollo n. 31829
- All. n. 20 – C.E. n. 1292 del 28 agosto 1980
- All. n. 21 – C.E. n. 2646 del 22 dicembre 1981
- All. n. 22 – C.E. n. 2162 del 21 ottobre 1982
- All. n. 23 – C.E. n. 1487 del 23 agosto 1983
- All. n. 24 – C.E. n. 491 del 24 marzo 1984

Studio tecnico – Dott. Agr. Sabato Antonio Luongo
Ponte San Giovanni (Perugia)

All. n. 25 – C.E. n. 1377 del 25 agosto 1984

All. n. 26 – C.E. n. 1730 del 3 novembre 1984

All. n. 27 – C.E. n. 2198 del 18 ottobre 1985

All. n. 28 – C.E. n. 1114 del 24 giugno 1986

All. n. 29 – Agibilità del 17 giugno 1987, protocollo n. 43561

All. n. 30 – Atto del 29.03.1989

All. n. 31 – Atto del 24.05.1988

All. n. 32 – Aggiornamento ispezioni ipotecarie 14.11.2025

All. n. 33 – Certificato notarile 27.02.2025

All. n. 34 – Quote condominiali (fg. 251, part. 181, sub. 58)

All. n. 35 – Quote condominiali (fg. 251, part. 284, sub. 240)



TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
CONSULENZA TECNICA

Nell'esecuzione immobiliare n. 25/2025 R.G. Es. promossa da:

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Esecutante

Avv. Enrico Menichetti

CONTRO

oo oo

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Sara Fioroni, lo scrivente con ordinanza del giorno 12.03.2025 veniva nominato C.T.U. nell'esecuzione immobiliare di cui all'oggetto ed accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito in data 19.03.2025, la S.V. Ill.ma proponeva di rispondere con relazione scritta al seguente quesito:

- 1) *Provveda l'esperto prime di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2, segnalando immediatamente (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;*
- 2) *Qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico;*
- 3) *Provveda quindi:*

Studio tecnico – Dott. Agr. Sabato Antonio Luongo
Ponte San Giovanni (Perugia)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- *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;*
- *ad una sommatoria 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 ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con la 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 esecutati;*
- *ad individuare lo stato di possesso del bene, con 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 delle 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 (es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione delle 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);

- 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;

- ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;
- 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 06 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 06 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 o considerati ai fini della stima;

- 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;

- 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.);

- 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;
- a fornire le eventuali informazioni 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;
- ad 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 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.

- ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la solo 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;
- 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, autorizzandolo fin da ora, con l'ausilio della Forza Pubblica e 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;
- a 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.);
- In caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; il mancato deposito nei termini originariamente assegnanti o successivamente prorogati



verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e – in caso di particolare gravità – ai fini della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori".

oo oo

1) OPERAZIONI DEL CONSULENTE

In data 03 aprile 2025

Lo scrivente provvedeva all'aggiornamento delle visure catastali tramite il portale dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Servizi Catastali.

In data 04 aprile 2025

Lo scrivente, a mezzo PEC, comunicava alla [REDACTED] (esecutata), in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante pro-tempore [REDACTED] all'avv. Enrico Menichetti, rappresentante e difensore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (esecutante) ed all'IVG di Perugia, custode, la data dell'inizio delle operazioni peritali fissata per il giorno 17 aprile 2025 alle ore 11:30 presso gli immobili oggetto di esecuzione (all. n. 1).

In data 17 aprile 2025

Lo scrivente, a seguito di un attento studio degli atti di causa e della documentazione ad essa allegata, il giorno fissato per l'inizio delle operazioni peritali, si recava presso il [REDACTED] dove alla presenza del [REDACTED] direttore tecnico della società affittuaria [REDACTED] del rappresentante dell'IVG di Perugia (custode) sig. [REDACTED] [REDACTED] prendeva visione degli immobili oggetto di pignoramento

Studio tecnico – Dott. Agr. Sabato Antonio Luongo
Ponte San Giovanni (Perugia)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



scattando alcune fotografie.

In data 18 aprile 2025

Lo scrivente riceveva dalla società [REDACTED] affittuaria copia del contratto di affitto di azienda del 06.12.2021, registrato ad Arezzo il 15.12.2021 al n. 13949 Serie 1T, relativo agli immobili oggetto di pignoramento (all. n. 2).

In data 15 settembre 2025

Lo scrivente inviava all'ufficio urbanistica del Comune di Perugia domanda per l'accesso agli atti in merito alle autorizzazioni rilasciate da detto Comune per gli immobili oggetto di pignoramento.

In data 14 ottobre 2025

Lo scrivente, tramite e-mail, richiedeva al sig. [REDACTED] (amministratore del condominio di cui fa parte l'immobile identificato al foglio 251, part. 284, sub 240), alla società ProjectPG, nella persona del sig. [REDACTED] (amministratore del condominio di cui fa parte l'immobile identificato al foglio 251, part. 181, sub 58) gli estratti conto delle quote condominiali a carico della [REDACTED] (esecutata) e relative agli immobili oggetto di esecuzione, per verificare la regolarità contributiva nei confronti dei condomini.

In data 28 ottobre 2025

Lo scrivente, si recava presso l'ufficio urbanistica del Comune di Perugia per consultare e ritirare copia dei permessi di costruire rilasciati per la costruzione degli immobili di cui fanno parte i beni pignorati.

In data 14 novembre 2025

Lo scrivente provvedeva all'aggiornamento delle iscrizioni e delle

trascrizioni gravanti sui beni oggetto di pignoramento ed a carico della società esecutata.

.. ..

Tutto ciò premesso, in esito quindi ad un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati;

eseguite le necessarie indagini estimative per conoscere il reale valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento;

eseguito l'aggiornamento delle visure catastali per la verifica delle intestazioni nei RR.II. con richiesta e ritiro della documentazione occorrente;

elaborati i dati tecnici reperiti in loco;

lo scrivente si ritiene ora in grado di illustrare le indagini compiute nella susseguente **consulenza tecnica** la quale, per una maggiore chiarezza espositiva, si articola nei seguenti capitoli:

- PREMESSA
- DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO
- PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE
- VERIFICA DEI CARICHI PENDENTI
- STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI
- CONCLUSIONI

.. ..

2) PREMESSA

Forma oggetto della presente consulenza tecnica, come disposto dalla S.V. Ill.ma nei precisi termini del quesito formulato, l'individuazione, descrizione e valutazione dei beni immobili di cui all'atto di pignoramento immobiliare a firma dell'avv. Enrico Menichetti del 13.02.2025 (all. n. 3) con

Studio tecnico – Dott. Agr. Sabato Antonio Luongo
Ponte San Giovanni (Perugia)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

il quale sono stati posti a procedura esecutiva i diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 spettanti alla [REDACTED] C.F. e P. IVA [REDACTED] sugli immobili in Perugia censiti al Catasto fabbricati del detto Comune al: **foglio 251, part. 181, sub. 58**, cat. D/8, piano S1, rendita catastale 15.966,00 euro; **foglio 251, part. 284, sub. 240**, cat. D/8, piano T, rendita catastale 3.065,00 euro.

oo oo

3) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Lo scrivente, come richiesto dal quesito, andrà a descrivere brevemente le caratteristiche dei beni pignorati e precisamente:

3.1) AUTORIMESSA PUBBLICA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA IN PERUGIA

(fg. 251, part. 181, sub 58) (foto dalla n. 1 alla n. 12)

Trattasi di un ampio locale di **circa 5.000 m²** ad uso autorimessa pubblica (all. n. 4), ubicata al piano primo sottostrada di un edificio condominiale di maggiore consistenza, al quale si accede da via Sicilia a mezzo di rampa carrabile e quindi di ampia porta carrabile (lato sud-ovest) che immette all'interno dell'ambiente costituente il locale ove si rileva la presenza di **circa 133 stalli per la sosta di autovetture e circa 9 stalli per la sosta di motocicli**.

L'unico ambiente di forma quadrangolare risulta ingombro centralmente da varie colonne di struttura oltre che da 8 vani scala condominiali di accesso ai piani superiori del complesso condominiale; all'interno dell'ambiente si rileva la presenza, alla sinistra della porta carrabile, di un **locale ufficio/guardiania**, di un **area dedicata alle piccole riparazioni per autovetture**, un **piccolo bagno** ed un **locale magazzino**.

*



I locali al piano primo sottostrada, per quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali, risultavano in ordinario stato di manutenzione con pavimento in pavimento industriale in getto di cls con finitura al quarzo, impianto di illuminazione a soffitto su canalina esterna sopra-traccia e plafoniere al neon, vecchi infissi di porta, vecchio impianto di lavaggio auto a rulli in disuso, macchine di lettura ticket parcheggio, cassa automatica per il pagamento della sosta.

**

3.2) AUTORIMESSA PUBBLICA PIANO TERRA IN PERUGIA (fig. 251, part.

284, sub 240) (foto dalla n. 14 alla n. 18)

Trattasi di un ampio locale di **circa 1.000 m²** ad uso autorimessa pubblica (all. n. 5), ubicata al piano terra di un edificio di maggiore consistenza, adiacente al locale autorimessa in precedenza descritto e dal quale ha accesso diretto a mezzo di apertura carrabile che immette all'interno dell'ambiente costituente il locale ove si rileva la presenza di **circa 27 stalli per la sosta di autovetture**.

L'unico ambiente di forma quadrangolare risulta ingombro centralmente da varie colonne di struttura; all'interno dell'ambiente si rileva la presenza di due rampe di uscita di emergenza che conducono rispettivamente in via del Macello ed in via Sicilia e di un piccolo bagno.

*

I locali al piano terra, per quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali, risultavano in ordinario stato di manutenzione con pavimento in pavimento industriale in getto di cls con finitura al quarzo, impianto di illuminazione a soffitto su canalina esterna sopra-traccia e plafoniere al

neon, uscite di emergenza sia pedonali che carrabili con infissi metallici.

oo oo

3.3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I locali in precedenza descritti nel Catasto Fabbricati del Comune di Perugia risultano censiti al (all. dal n. 4 al n. 8):

Foglio 251, Part. 181, sub.: 58, cat.: D/8, rendita: euro 15.966,00, via Sicilia

n. 5, piano S1;

Foglio 251, Part. 284, sub.: 240, cat.: D/8, rendita: euro 3.065,00, via Sicilia

n. 5, piano T.

*

Conformità catastale

Gli immobili risultano conformi alle planimetrie catastali depositate.

Si evidenzia che per l'immobile:

Foglio 251, Part. 181, sub.: 58: si rilevano utilizzabili circa 133 stalli per sosta autovetture a fronte di circa 136 stalli da planimetria catastale e circa 9 stalli per sosta motocicli non indicati in planimetria catastale;

Foglio 251, Part. 284, sub.: 240: si rilevano utilizzabili circa 27 stalli per sosta autovetture a fronte di circa 34 stalli da planimetria catastale.

oo oo

3.4) SITUAZIONE URBANISTICA

Autorizzazioni edilizie

Nel corso delle indagini esperite presso l'ufficio tecnico del Comune di Perugia, consultando la pratica urbanistica relativa agli immobili oggetto della presente valutazione, sono state rintracciate le autorizzazioni rilasciate per l'edificazione e precisamente:

Studio tecnico – Dott. Agr. Sabato Antonio Luongo
Ponte San Giovanni (Perugia)

a) Foglio 251, Part. 181, sub.: 58

Licenza Edilizia n. 982 del 01/09/1972 (all. n. 9);
 Licenza Edilizia n. 300 dell'08/03/1973 (all. n. 10);
 Licenza Edilizia n. 1631 dell'08/11/1973 (all. n. 11);
 Licenza Edilizia n. 1863 del 17/12/1973 (all. n. 12);
 Licenza Edilizia n. 1297 del 13/11/1974 (all. n. 13);
 Licenza Edilizia n. 2230 del 19/12/1975 (all. n. 14);
 Licenza Edilizia n. 273 del 26/03/1976 (all. n. 15);
 Licenza Edilizia n. 995 del 29/07/1976 (all. n. 16);
 Licenza Edilizia n. 1472 del 14/10/1976 (all. n. 17);
 Concessione Edilizia n. 33 del 07/01/1978 (all. n. 18).

*

Conformità urbanistica

L'immobile risulta conforme al progetto approvato (Licenza Edilizia n. 982 del 01/09/1972.

*

Certificato di abitabilità e/o agibilità

Nel corso delle indagini è stata rintracciata l'agibilità del 12.09.1978, protocollo n. 31829 (all. n. 19).

*

a) Foglio 251, Part. 284, sub.: 240

C.E. n. 1292 del 28 agosto 1980 (all. n. 20);
 C.E. n. 2646 del 22 dicembre 1981 (all. n. 21);
 C.E. n. 2162 del 21 ottobre 1982 (all. n. 22);
 C.E. n. 1487 del 23 agosto 1983 (all. n. 23);

C.E. n. 491 del 24 marzo 1984 (all. n. 24);

C.E. n. 1377 del 25 agosto 1984 (all. n. 25);

C.E. n. 1730 del 3 novembre 1984 (all. n. 26);

C.E. n. 2198 del 18 ottobre 1985 (all. n. 27);

C.E. n. 1114 del 24 giugno 1986 (all. n. 28).

*

Conformità urbanistica

L'immobile risulta conforme al progetto approvato (C.E. n. 1114 del 24 giugno 1986.

*

Certificato di abitabilità e/o agibilità

Nel corso delle indagini è stata rintracciata l'agibilità del 17 giugno 1987, protocollo n. 43561 (all. n. 29).

.. ..

3.5) PROVENIENZA

Gli immobili, in precedenza descritti, risultano pervenuti alla

con:

- immobile C.F. del Comune di Perugia al Foglio 251, Part. 181, sub.:
58: atto di compravendita del 29.03.1989, rep. n. 14312, racc. n. 4417, a firma del notaio dott. Cesare Augusto Capo (all. n. 30);
- immobile C.F. del Comune di Perugia al Foglio 251, Part. 284, sub.:
240: atto di compravendita del 24.05.1988, rep. n. 12924, racc. n. 4078, a firma del notaio dott. Cesare Augusto Capo (all. n. 31).

.. ..

3.6) DISPONIBILITA' DEI BENI

Studio tecnico – Dott. Agr. Sabato Antonio Luongo
Ponte San Giovanni (Perugia)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



L'immobile, per quanto rilevato, risulta concesso in affitto alla società

██████████ **Contratto di affitto di azienda** del 06.12.2021 (all. n. 2),
registrato ad Arezzo il 15.12.2021 al n. 13949 serie 1T, con inizio dal
07.12.2021, per la durata di dieci anni tacitamente prorogato, alla scadenza,
di anno in anno.

oo oo

4) PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE

Andremo a ricercare il "più probabile valore di mercato" da attribuire agli
immobili oggetto di valutazione adottando in questa circostanza **un metodo
di stima sintetico – comparativa** che determina il valore mediante
comparazione del bene oggetto di valutazione con i prezzi di transazioni
recentemente avvenute relative a beni analoghi ed in condizioni di
ordinarietà prendendo come riferimento anche dati indicati dalla stampa
specializzata.

Tale modo di operare, a giudizio dello scrivente, si ritiene il più adatto allo
scopo ed al quesito formulato dalla S.V. Ill.ma in quanto consente di
esprimere un giudizio di stima sulla base di riferimenti effettivamente
oggettivi.

A tal proposito lo scrivente ha eseguito un'accurata indagine di mercato
presso agenzie immobiliari, studi tecnici ed operatori del settore immobiliare
al fine di reperire le necessarie informazioni circa l'andamento del mercato
immobiliare delle zone interessate per la vendita di autorimesse
collettive/pubbliche ed in particolare il numero di stalli per la sosta delle
autovetture e dei motocicli.



Successivamente i valori così reperiti sono stati perequati alla realtà oggetto di stima apportando le dovute aggiunte e/o detrazioni al valore medio unitario in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dagli immobili tenendo conto dello stato del fabbricato, della loro posizione, ubicazione, etc.;

In particolare, nella presente valutazione lo scrivente ha tenuto conto di alcuni fattori che risultano incidere positivamente e negativamente sul valore degli immobili,

quindi ha influito positivamente:

- tutti i posti auto risultano ai piani sottostrada e terra di un vasto ed esteso condominio plurifunzionale (abitazioni/uffici/negozi/ecc.);
- facilità e comodo accesso;
- buona posizione del complesso all'interno dell'area urbanizzata della vicina stazione ferroviaria di Fontivegge;
- etc.

di contro ha influito negativamente:

- ridotto mercato per autorimesse pubbliche nella città di Perugia;
- etc.

*

Lo scrivente, applicando all'entità come sopra descritte e determinati i valori medi come precedentemente reperiti è stato quindi in grado di determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto di valutazione e precisamente:

Garage Sicilia in Perugia

destinazione	id. catastale			cat.	superficie (m ²)	posti auto n.	posti moto n.	valore unitario posto auto (€)	valore unitario posto moto (€)	valore totale (€)
	fg	part	sub							
piano primo sottostrada (garage pubblico)	251	181	58	D/8	5.000,00	133		2.000,00		266.000,00
							9		1.000,00	9.000,00
piano terra (garage pubblico)	251	284	240	D/8	1.000,00	27		2.000,00		54.000,00
valore complessivo (euro)										329.000,00 €

Pertanto agli immobili ad uso autorimessa pubblica in Perugia, oggetto di pignoramento, nell'attuale stato di manutenzione e conservazione, è stato attribuito il più probabile valore di mercato per i diritti di **329.000,00 euro**.

oo oo

5) VERIFICA DEI CARICHI PENDENTI

5.1) Ispezioni ipotecarie

A seguito dell'aggiornamento effettuato tramite il portale dell'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia, a nome ed a carico della [REDACTED] e gravanti sui beni oggetto di esecuzione, alla data del 14.11.2025 non risultavano ulteriori formalità (all. n. 32) oltre a quelle indicate sul certificato notarile del 27.02.2025 (all. n. 33):

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di finanziamento iscritta il 07.02.2006, reg. gen. n. 4544, reg. part. n. 1100, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma;
- Ipoteca amministrativa/riscossione iscritta il 13.09.2022, reg. gen. n.



27014, reg. part. n. 3763, a favore dell'Agenzia delle Entrate –
Riscossione.

L'ipoteca grava esclusivamente sulla piena proprietà del bene censito
al foglio 251, particella 284, sub 240;

- Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili
trascritto il 20.02.2025, reg. gen. n. 4638, reg. part. n. 3402, a favore
di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. con sede in Roma.

*

5.2) Quote condominiali

A seguito della verifica effettuata presso la società [REDACTED]
amministratrice del condominio di cui fa parte l'immobile identificato al
foglio 251, particella 181, sub 58, e presso lo studio [REDACTED]
amministratore del condominio di cui fa parte l'immobile identificato al
foglio 251, particella 284, sub 240, lo scrivente riferisce che alla data del:

- 14.11.2025 per l'immobile foglio 251, particella 181, sub 58, risultava
un debito complessivo nei confronti del condominio di 91.273,59
euro (all. n. 34);
- 11.09.2025 per l'immobile foglio 251, particella 284, sub 240,
risultava un debito complessivo nei confronti del condominio di
6.693,54 euro (all. n. 35).

oo oo

6) STUDIO E FORMAZIONE LOTTI

A seguito di particolari indagini esperite per verificare la comoda
divisibilità dei beni oggetto di valutazione in uno o più lotti, per il migliore
realizzo nel corso della vendita al pubblico incanto, per quanto in precedenza

Studio tecnico – Dott. Agr. Sabato Antonio Luongo
Ponte San Giovanni (Perugia)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

rilevato che trattasi dei diritti di piena proprietà su immobili ad uso autorimessa pubblica concepiti e realizzati, di fatto, per ospitare unica unità attività con propria specifica vocazione ed autonomia funzionale e reddituale;

rilevato che un eventuale frazionamento determinerebbe decremento del valore – ma soprattutto ed in particolare – dell'appetibilità del bene con elevati costi per pratiche urbanistiche;

lo scrivente, per tutto quanto precede, ritiene a proprio giudizio, per un massimo realizzo unitamente ad una più facile collocazione dei beni nel mercato, proporre la vendita al pubblico incanto con formazione di **un unico lotto** così concepito e formulato:

LOTTO UNICO

Diritti di proprietà in Perugia, via Sicilia n. 5, su autorimessa pubblica di circa 5.000,00 m² costituita, al piano primo sottostrada, da circa 133 stalli per la sosta delle autovetture, circa 9 stalli per la sosta dei motocicli, locale ufficio/guardiana, un'area dedicata alle piccole riparazioni per autovetture, un piccolo bagno ed un locale magazzino. **Diritti di proprietà** in Perugia, via Sicilia n. 5, su autorimessa pubblica di circa 1.000,00 m² costituita, al piano terra, da circa 27 stalli per la sosta delle autovetture. Il tutto censito nel catasto fabbricati del Comune di Perugia al **Foglio 251, Part. 181, sub.: 58**, cat.: D/8, rendita: euro 15.966,00, via Sicilia n. 5, piano S1; **Foglio 251, Part. 284, sub.: 240**, cat.: D/8, rendita: euro 3.065,00, via Sicilia n. 5, piano T.

A confine con parti comuni, salvo se altri.

Valore del lotto per i diritti di piena proprietà: 329.000,00 euro.

7) CONCLUSIONI

Andremo in via definitiva a replicare che:

- A) al compendio immobiliare in Perugia, via Sicilia n. 5, rappresentato da autorimessa pubblica, costituito, al piano primo sottostrada, da circa 133 stalli per la sosta delle autovetture, circa 9 stalli per la sosta dei motocicli, locale ufficio/guardiania, un'area dedicata alle piccole riparazioni per autovetture, un piccolo bagno ed un locale magazzino; al piano terra da circa 27 stalli per la sosta delle autovetture, per i diritti di piena proprietà è stato attribuito il più probabile valore di mercato di **329.000,00 euro**;
- B) Per la vendita al pubblico incanto, per le ragioni ed argomentazioni in precedenza esposte, si è ritenuto proporre la formazione di lotto unico come meglio in precedenza formulato;
- C) Per quanto concerne la verifica dei carichi pendenti e tutte le altre notizie ed informazioni, lo scrivente si riporta integralmente a quanto riferito nella relazione che precede.

.. ..

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione al mandato ricevuto dalla S.V. Ill.ma, rimanendo a disposizione per chiarimenti, se necessari, e/o ulteriori incarichi.

Letto, confermato e sottoscritto in Perugia, li 18 novembre 2025.

Sabato Antonio Luongo, dottore agronomo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Dott. Sabato Antonio Luongo

ASTE
GIUDIZIARIE®

– Agronomo –

STUDIO TECNICO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Via Volumnia, 79

06135 Ponte San Giovanni (Perugia)

Tel. 075.3722981 – Cell. 349.5629877

Email: santonioluongo@gmail.com

Pec: s.luongo@epap.conafpec.it

Web: studiotecnicoluongo.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

oo oo oo oo oo oo oo oo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

CONSULENZA TECNICA

NELL'ISTANZA N. 2 DEL 15.05.2025

AUTORIZZATA IL 15.05.2025

Esecuzione immobiliare n. 25/2025 R.G. Es. promossa da:

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Esecutante

Avv. Enrico Menichetti

CONTRO

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecutata

oo oo

Dott.ssa Sara Fioroni

ASTE
GIUDIZIARIE®

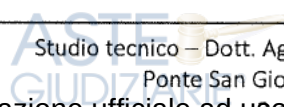
ASTE
GIUDIZIARIE®





INDICE

Elenco allegati	3
Quesito	4
Operazioni del Consulente	4
Consulenza tecnica	6
Premessa	6
Descrizione dei beni mobili	9
Procedimento di stima e valutazione	10
Risposta al quesito	12
Conclusioni	12
Allegato fotografico.....	fine testo
Allegati	fine testo



Studio tecnico – Dott. Agr. Sabato Antonio Luongo
Ponte San Giovanni (Perugia)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





ELENCO ALLEGATI

All. n. 1 – Istanza del 15.05.2025

All. n. 2 – Richiesta IVG del 26.05.2025

All. n. 3 – Richiesta foto inventario del 09.09.2025

All. n. 4 – Sollecito richiesta foto inventario del 18.09.2025

All. n. 5 – Risposta società [REDACTED] del 19.09.2025

All. n. 6 – Verbale sopralluogo del 30.10.2025

All. n. 7 – Contratto di affitto del 06.12.2021



Studio tecnico – Dott. Agr. Sabato Antonio Luongo

Ponte San Giovanni (Perugia)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
CONSULENZA TECNICA
NELL'ISTANZA N. 2 DEL 15.05.2025
AUTORIZZATA IL 15.05.2025



Esecuzione immobiliare n. 25/2025 R.G. Es. promossa da:

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.



Esecutante

Avv. Enrico Menichetti

CONTRO



Esecutata



Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Sara Fioroni, lo scrivente con ordinanza del giorno 12.03.2025 veniva nominato C.T.U. nell'esecuzione immobiliare di cui all'oggetto, accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito in data 19.03.2025, con istanza n. 2 del 15.05.2025 la S.V. Ill.ma accoglieva la richiesta presentata dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia in data 15.05.2025 (all. n. 1) con la quale l'IVG di Perugia chiedeva allo scrivente di:



"Determinare la quota parte del canone di spettanza della PE relativa ai soli beni immobili concessi in locazione" (all. n. 2).



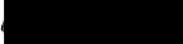
oo oo



1) OPERAZIONI DEL CONSULENTE



In data 09 settembre 2025

Lo scrivente inoltrava alla società  richiesta dell'elenco dei beni mobili, attrezzature ed impianti così come indicato al punto 2.(i) del

Studio tecnico – Dott. Agr. Sabato Antonio Luongo
Ponte San Giovanni (Perugia)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





contratto di affitto del 06.12.2021 relativo a [redacted] (all. n. 3).

In data 18 settembre 2025

Lo scrivente sollecitava la società [redacted] merito alla richiesta dell'elenco dei beni mobili, attrezzature ed impianti così come indicato al punto 2.(i) del contratto di affitto del 06.12.2021 relativo a [redacted] (all. n. 4).



In data 19 settembre 2025

La società [redacted] nella persona della sig. [redacted] informava lo scrivente di non essere in possesso dell'elenco dei beni mobili così come indicato al punto 2.(i) del contratto di affitto del 06.12.2021 relativo al [redacted]



La sig.ra [redacted] comunicava di aver richiesto tale documento anche al Notaio e che lo stesso confermava l'assenza di tale documento e che *"probabilmente era stato portato all'atto in visione e poi ripreso"*, di aver interpellato il [redacted] amministratore unico e legale rappresentante della società [redacted] il quale aveva provveduto all'invio delle fotografie relative ai beni immobili (all. n. 5).



In data 19 settembre 2025

La società [redacted] nella persona della sig.ra [redacted] inviava allo scrivente, a mezzo dell'applicazione di messaggistica "WhatsApp", le fotografie ricevute dal [redacted] (amministratore unico e legale rappresentante della [redacted] così con email del 19.09.2025 (all. n. 5).



In data 30 ottobre 2025

Lo scrivente si recava sul luogo in Perugia, presso il [redacted] dove



Studio tecnico – Dott. Agr. Sabato Antonio Luongo
Ponte San Giovanni (Perugia)





alla presenza del sig. [REDACTED] - direttore tecnico dell'azienda [REDACTED]

– prendeva visione dei beni mobili come da fotografie inviate dalla sig.ra

[REDACTED] confermava che i beni mobili, come indicato nel contratto di affitto del 06.12.2021, corrispondevano ai beni fotografati ed inviati allo scrivente tramite applicazione di messaggistica "WhatsApp" in data 19.09.2025 dalla sig.ra [REDACTED] d inseriti come allegato al verbale di sopralluogo del 30.10.2025 (all. n. 6).



.. ..



Tutto ciò premesso, in esito quindi ad un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati;

eseguite le necessarie indagini estimative per conoscere il reale valore di mercato dei beni mobili indicati nel contratto di affitto del 06.12.2021;

elaborati i dati tecnici reperiti in loco;

lo scrivente si ritiene ora in grado di illustrare le indagini compiute nella susseguente **consulenza tecnica** la quale, per una maggiore chiarezza espositiva, si articola nei seguenti capitoli:



- PREMESSA
- DESCRIZIONE DEI BENI MOBILI
- PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE
- RISPOSTA AL QUESITO
- CONCLUSIONI



2) PREMESSA

Forma oggetto della presente consulenza tecnica, come da richiesta dell'IVG di Perugia in data 26.05.2025 (all. n. 2) – istanza n. 2 del 15.05.2025

Studio tecnico – Dott. Agr. Sabato Antonio Luongo
Ponte San Giovanni (Perugia)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





(all. n. 1) autorizzata dalla S.V. Ill.ma in data 15.05.2025 – la determinazione della quota parte del canone di spettanza della PE relativa ai soli beni immobili concessi in locazione (all. n. 2).



2.1) PRELIMINARMENTE

Prima di entrare nel merito della presente valutazione, lo scrivente ritiene evidenziare che:



- la società [REDACTED] ha stipulato con la società [REDACTED] contratto di affitto di azienda del 06.12.2021, registrato ad Arezzo il 15.12.2021 al n. 13949 serie 1T (all. n. 7);

- il canone annuo di affitto di 9.600,00 euro oltre IVA è comprensivo sia dei beni mobili che immobili;

- per i beni mobili è stato predisposto apposito inventario fotografico dalle parti così come indicato al punto 2.(i) del contratto di affitto del 06.12.2021 ove si legge: *"... 2. Le parti dichiarano che dell'azienda concessa in godimento fanno parte i seguenti elementi:*

(i) beni mobili, attrezzature, impianti e più in generale da tutti i beni strumentali risultanti dal libro dei cespiti ammortizzabili, al quale le parti fanno rinvio per la migliore identificazione dei medesimi, e quali risultanti altresì da apposito inventario fotografico eretto dalle parti e dalle medesime sottoscritto separatamente; ..."



- per la determinazione della quota parte del canone relativa ai soli beni immobili è necessario procedere alla stima dei beni mobili;
- la società [REDACTED] non risultava in possesso dell'elenco dei beni mobili (all. n. 5), punto 2.(i) del contratto di affitto del 06.12.2021



Studio tecnico – Dott. Agr. Sabato Antonio Luongo
Ponte San Giovanni (Perugia)





relativo [REDACTED]

- la società [REDACTED] comunicava, nella persona della sig.ra [REDACTED] di aver richiesto l'elenco dei beni mobili al Notaio (all. n. 5) e che lo stesso confermava l'assenza del documento e che *"probabilmente era stato portato all'atto in visione e poi ripreso"*;
- la società [REDACTED] comunicava, nella persona della sig.ra [REDACTED] di aver interpellato il [REDACTED] (amministratore unico e legale rappresentante della società [REDACTED]) in merito all'elenco dei beni mobili e che lo stesso aveva provveduto all'invio delle fotografie relative ai beni alla stessa (all. n. 5);
- la società [REDACTED] inviava allo scrivente, nella persona della sig.ra [REDACTED] le fotografie inerenti ai beni mobili ricevute dal sig. [REDACTED] (amministrato unico e legale rappresentante della [REDACTED])
- i beni mobili rappresentati dalle fotografie inviate allo scrivente dalla società [REDACTED] nella persona della sig.ra [REDACTED] risultavano consistere in: n. 1 macchina caccia gomme, n. 2 macchine lettura ticket parcheggio, n. 1 ponte sollevatore per auto, n. 1 compressore per aria compressa, n. 1 impianto lavaggio auto a rulli, n. 1 aspiratore gas di scarico da parete, n. 1 caricatore batterie auto, n. 1 aspirapolvere per interni auto a gettoni, n. 1 macchina pulisci pavimenti semovente e n. 1 bidone aspirapolvere per interni auto;
- il sig. [REDACTED] - direttore tecnico dell'azienda [REDACTED] confermava che i beni mobili come da fotografie inviate dalla sig.ra [REDACTED] all. n. 6) corrispondevano ai beni mobili indicati nel contratto

Studio tecnico – Dott. Agr. Sabato Antonio Luongo
Ponte San Giovanni (Perugia)





d'affitto di azienda del 06.12.2021, registrato ad Arezzo il 15.12.2021
al n. 13949 serie 1T.

oo oo

3) DESCRIZIONE DEI BENI MOBILI

Lo scrivente, come richiesto dal quesito, andrà a descrivere brevemente
le caratteristiche dei beni mobili e precisamente:

3.1) MACCHINA CACCIAGOMME (foto n. 1 e n. 2)

Trattasi di una macchina cacciagomme pneumatica prodotta dalla ditta
[REDACTED] Il sig. [REDACTED] direttore tecnico dell'azienda [REDACTED] – fa
presente che la macchina non viene utilizzata in quanto datata e non più a
norma.

3.2) MACCHINE LETTURA TICKET PARCHEGGIO (foto n. 3 e n. 4)

Trattasi di due colonnine per la lettura dei ticket di parcheggio. Il sig. [REDACTED]
[REDACTED] – direttore tecnico dell'azienda [REDACTED] – fa presente che le
macchine di lettura non vengono più utilizzate in quanto sostituite con
macchine più moderne.

3.3) PONTE SOLLEVATORE PER AUTO (foto n. 5 e n. 6)

Trattasi di un ponte sollevatore per auto prodotto dalla ditta [REDACTED] Il sig.
[REDACTED] – direttore tecnico dell'azienda [REDACTED] – fa presente che il
sollevatore non viene utilizzato in quanto datato e non più a norma.

3.4) COMPRESSORE ARIA (foto n. 7)

Trattasi di un compressore ad aria mobile. Il sig. [REDACTED] – direttore
tecnico dell'azienda [REDACTED] – fa presente che il compressore non viene
utilizzato in quanto datato e non più a norma.

3.5) IMPIANTO LAVAGGIO AUTO A RULLI (foto n. 8 e n. 9)

Studio tecnico – Dott. Agr. Sabato Antonio Luongo
Ponte San Giovanni (Perugia)





Trattasi di un impianto di lavaggio a rulli per auto. Il sig. [REDACTED] direttore tecnico dell'azienda [REDACTED] fa presente che l'impianto non viene utilizzato in quanto datato e non più a norma.

3.6) ASPIRATORE GAS DI SCARICO DA PARETE (foto n. 10)

Trattasi di un aspiratore di gas di scarico da parete. Il sig. [REDACTED] direttore tecnico dell'azienda [REDACTED] fa presente che l'impianto non viene utilizzato in quanto datato e non più a norma.



3.7) CARICATORE BATTERIE AUTO (foto n. 11 e n. 12)

Trattasi di un caricatore di batterie mobile per auto. Il sig. [REDACTED] direttore tecnico dell'azienda [REDACTED] fa presente che il caricatore non viene utilizzato in quanto datato e non più a norma.



3.8) ASPIRAPOLVERE PER INTERNI AUTO A GETTONI (foto n. 13)

Trattasi di un'aspirapolvere per interni auto a gettoni. Il sig. [REDACTED] direttore tecnico dell'azienda [REDACTED] fa presente che l'aspirapolvere non viene utilizzato in quanto datato e non più a norma.

3.9) MACCHINA PULISCI PAVIMENTI SEMOVENTE (foto n. 14)

Trattasi di una macchina semovente per la pulizia dei pavimenti. Il sig. [REDACTED] direttore tecnico dell'azienda [REDACTED] fa presente che la macchina non viene utilizzata in quanto datata e non più a norma.

3.10) BIDONE ASPIRAPOLVERE PER INTERNI AUTO (foto n. 15)

Trattasi di un bidone aspirapolvere per interni auto. Il sig. [REDACTED] direttore tecnico dell'azienda [REDACTED] fa presente che la il bidone non viene utilizzato in quanto datato e non più a norma.

oo oo

4) PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE

Studio tecnico – Dott. Agr. Sabato Antonio Luongo
Ponte San Giovanni (Perugia)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Andremo a ricercare il più probabile valore di mercato da attribuire ai beni mobili oggetto di valutazione adottando in questa circostanza **un metodo di stima comparativo per valori tipici**, riferendoci cioè a valori certi ed a prezzi di mercato praticati per beni mobili/attrezzature aventi simili caratteristiche a quelli oggetto di valutazione.



A tal proposito lo scrivente ha eseguito un'accurata indagine di mercato presso rivenditori specializzati ed operatori del settore al fine di reperire le necessarie informazioni circa l'andamento del mercato per beni mobili, attrezzature ed impianti delle zone interessate per la vendita di beni simili per stato di manutenzione e conservazione, caratteristiche costruttive, etc. a quelli oggetto di valutazione.



Successivamente i valori così reperiti sono stati perequati alla realtà oggetto di stima apportando le dovute aggiunte e/o detrazioni al valore medio unitario in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dai beni mobili.



In particolare, nella presente valutazione lo scrivente ha tenuto conto di alcuni fattori che risultano incidere negativamente sul valore dei beni mobili quali la vetustà e la non, probabile, corrispondenza alle normative vigenti.



Beni mobili [REDACTED]						
n. ord.	bene	foto n.	marca	n. pezzi	valore unitario (€)	valore totale (€)
1	macchina cacciagomme	1 e 2	SIPAV SPA	1	30,00	30,00
2	macchina lettura ticket parcheggio	3 e 4		2	senza valore	0,00
3	ponte sollevatore per auto	5 e 6	AFAS	1	150,00	150,00
4	compressore per aria compressa	7		1	50,00	50,00
5	impianto lavaggio auto a rulli	7 e 9		1	senza valore	0,00



Studio tecnico – Dott. Agr. Sabato Antonio Luongo
Ponte San Giovanni (Perugia)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



6	aspiratore gas di scarico da parete	10		1	70,00	70,00
7	caricatore batterie auto	11 e 12		1	senza valore	0,00
8	aspirapolvere per interni auto a gettoni	13		1	150,00	150,00
9	macchina pulisci pavimenti semovente	14		1	100,00	100,00
10	bidone aspirapolvere per interni auto	15		1	20,00	20,00
totale						570,00 €

Pertanto ai beni mobili oggetto di valutazione, nell'attuale stato di manutenzione e conservazione, è stato attribuito il più probabile valore di mercato di **570,00 euro**.

*

I beni mobili, così come descritti (vetustà e non, probabile, corrispondenza alle normative vigenti), possono essere concessi in affitto per un **canone annuo di 200,00 euro**.

oo oo

5) RISPOSTA AL QUESITO

Lo scrivente, in risposta al quesito, per tutto quanto in precedenza indicato, ritiene determinare la quota parte del canone di spettanza della PE relativa ai soli beni immobili concessi in locazione pari a **9.400,00 euro/anno, oltre IVA** (canone affitto da contratto 9.600,00 euro/anno – canone affitto attrezzature 200,00 euro/anno = 9.400,00 euro/anno oltre IVA).

oo oo

7) CONCLUSIONI

Andremo in via definitiva a replicare che:

A) la società [REDACTED] ha stipulato con la [REDACTED]

Studio tecnico – Dott. Agr. Sabato Antonio Luongo
Ponte San Giovanni (Perugia)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



contratto di affitto di azienda del 06.12.2021, registrato ad Arezzo il
15.12.2021 al n. 13949 serie 1T;



- B) il canone annuo di affitto di 9.600,00 euro oltre IVA è comprensivo sia dei beni mobili che immobili;
- C) ai beni mobili, nell'attuale stato di manutenzione e conservazione, è stato attribuito il più probabile valore di mercato di 570,00 euro;
- D) i beni mobili possono essere concessi in affitto per un canone annuo di 200,00 euro;
- E) la quota parte del canone di spettanza della PE relativa ai soli beni immobili concessi in locazione è pari a 9.400,00 euro/anno, oltre IVA.



Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione al mandato ricevuto dalla
S.V. Ill.ma, rimanendo a disposizione per chiarimenti, se necessari, e/o
ulteriori incarichi.



Letto, confermato e sottoscritto in Perugia, lì 08 novembre 2025.



Il C.T.U.

Sabato Antonio Luongo, dottore agronomo



Studio tecnico – Dott. Agr. Sabato Antonio Luongo
Ponte San Giovanni (Perugia)

