



*Studio Tecnico Dr. Giovanni Alberti*  
Agronomo - Geometra

## TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

All'Ill.mo Giudice dell'esecuzione Dr.ssa **Giulia Maria Lignani**

Esecuzione immobiliare n. 460/96 R.G. Es. e procedure riunite n.

222/97, n. 27/98 e n. 102/98 R.G. Es.

promossa da

**UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK**

**S.P.A.**

Difesa dall'Avv. Luca Patalini

contro

\*\*\*\*\*

## SUPPLEMENTO DI

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Durante l'udienza del giorno 16 febbraio 2018 il Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Arianna De Martino, disponeva il richiamo dello scrivente Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare sopra emarginata, affinché lo stesso, sotto il vincolo del già prestato giuramento, provvedesse ad aggiornare la stima dei beni immobili pignorati all'attualità.

Ricevuto l'incarico il tecnico procedeva ad effettuare un



accesso telematico presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, Servizi catastali, al fine di richiedere le attuali visure catastali e verificare se fossero state introdotte variazioni rispetto alla data del precedente elaborato.

Successivamente il C.T.U. prendeva contatto con il Dott. Luca Millucci, custode dei beni immobili pignorati, al fine di concordare con lo stesso un accesso presso detti beni immobili. In data 12/06/2018 il C.T.U., previ contatti per le vie brevi, si incontrava con il Dott. Millucci presso il capannone artigianale in Comune di Perugia, loc. Colombella. In tale occasione si esperivano i necessari rilievi anche fotografici dei beni al fine di documentare le attuali condizioni d'uso e manutenzione dei medesimi. Durante il sopralluogo il Dr. Millucci riferiva che per gli immobili di via Eugubina (appartamento e negozio) e di Passignano sul Trasimeno, erano nel possesso del Sig.

Il C.T.U. successivamente al sopralluogo di cui sopra ha provato più volte, a diversi orari, a contattare il Sig. all'utenza telefonica fornita dal Dr. Millucci, senza mai avere risposta. In conseguenza di ciò non è stato possibile effettuare un accesso presso i beni immobili di cui sopra.

Durante l'udienza del giorno 11.07.2018 il G.E., Dott.ssa Giulia Maria Lignani incaricava il C.T.U. di effettuare un aggiornamento del valore dei soli beni immobili afferenti il capannone artigianale.

Alla luce delle ulteriori indagini svolte, delle informazioni assunte e di quanto visto ed accertato, il sottoscritto C.T.U. è in grado di espletare l'ulteriore incarico ricevuto dal Signor Giudice dell'Esecuzione.

Si precisa che per tutto quanto non riportato nel presente elaborato peritale si fa ampio riferimento a quanto contenuto nella C.T.U. datata 5.11.2007 e successive integrazioni.

#### ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

##### PIGNORATI

Si riporta di seguito l'attuale individuazione catastale di tutti i beni immobili di cui al lotto N. 4:

**COMUNE DI PERUGIA**

**CATASTO FABBRICATI**

**INTESTATO:**

■ , nata a il – proprietà per  
1000/1000.;

| Fg. | Part. | Sub. | Categoria | Classe | Consist. | Rendita |
|-----|-------|------|-----------|--------|----------|---------|
|-----|-------|------|-----------|--------|----------|---------|

D/7

**La suddetta particella ha subito una variazione nel classamento del 15.12.2009.**

**CATASTO TERRENI**

| Fg. | Part. | Qualità | Classe | Superficie | R.D. | R.A. |
|-----|-------|---------|--------|------------|------|------|
|-----|-------|---------|--------|------------|------|------|

|  |  |           |  |         |  |  |
|--|--|-----------|--|---------|--|--|
|  |  | SOPPRESSO |  | 0.00.00 |  |  |
|--|--|-----------|--|---------|--|--|

|  |  |             |  |         |  |  |
|--|--|-------------|--|---------|--|--|
|  |  | ENTE URBANO |  | 0.75.90 |  |  |
|--|--|-------------|--|---------|--|--|

Per ulteriore dettaglio in merito a tutto quanto sopra si vedano visure catastali nominative inerenti tutti i beni di cui alla presente procedura (allegato n. 1).

**BREVE DESCRIZIONE DELLE VARIAZIONI  
INTERVENUTE SUI BENI IMMOBILI DALLA DATA  
DELL'ULTIMO ACCESSO ESEGUITO**

Come precedentemente riferito il C.T.U. ha eseguito un accesso presso l'opificio sito in Comune di Perugia, loc. Colombella. L'immobile risulta essere inutilizzato da diversi anni e sono palesi i segni dell'abbandono e delle mancate manutenzioni ordinarie.

Esternamente il piazzale asfaltato presenta aree inerbite e la porzione di corte, un tempo destinata ad aiuole con piante ornamentali, denota la presenza di erbe infestanti e la mancata cura delle suddette piante. Si rileva anche il crollo di parte della recinzione perimetrale in rete con muretto di appoggio, oggetto di altra relazione dello scrivente e di prossimo ripristino.

Internamente nei locali ad uso reception ed uffici sono presenti infiltrazioni di umidità dalla copertura, con estese macchie alle pareti e proliferazioni, nella porzione di queste a contatto con il pavimento, di formazioni di salnitro. Alcune porzioni di controsoffittatura in cartongesso sono crollate a terra.

I locali dell'opificio presentano problematiche simili e sono ancora più evidenti i segni di incuria ed abbandono con porzioni dell'impianto elettrico manomesse e/o distaccate e con

presenza di materiale vario accatastato/abbandonato a terra.

Si precisa che le infiltrazioni di umidità dalla copertura riscontrate sono da considerare gravi visto che il manto è in ondulina di eternit e di conseguenza, qualsiasi intervento di riparazione deve prevedere una preliminare bonifica.

In generale lo stabile versa in pessime condizioni di uso e manutenzione.

### **CRITERI DI STIMA E STIMA DEI BENI IMMOBILI**

Alla luce dell'ulteriore incarico assegnato il tecnico ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo, procedendo nel modo che segue:

- si sono eseguite le necessarie misurazioni dei beni;
- si sono suddivisi gli immobili in porzioni omogenee per caratteristiche e destinazione;
- si è stabilito il valore unitario di ciascuna porzione omogenea in base ai prezzi effettivamente pagati nella zona per beni con caratteristiche simili;
- si sono eseguiti i necessari conteggi estimativi;

Si precisa che nella determinazione dei prezzi unitari si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni descritti in precedenza.

Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili, il C.T.U. ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori ed esperti della zona di Perugia e comuni limitrofi e consultato i principali borsini delle quotazioni

immobiliari dell'Umbria, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale.

Per quanto concerne i criteri di stima specifici per l'opificio si rimanda a quanto già riportato nei precedenti elaborati. Si precisa che, nell'esprimere il richiesto aggiornamento dei valori,

il C.T.U. ha tenuto in debita considerazione:

l'attuale andamento del mercato immobiliare che subisce ancora gli effetti della crisi economica generale

le forti riduzioni che il mercato immobiliare ha subito in termini di numero di compravendite perfezionate e di valori unitari, le attuali condizioni d'uso e manutenzione in cui versano gli immobili.

Fatta tale doverosa premessa si propone quindi di seguito il richiesto aggiornamento del valore dei beni immobili:

LOTTO N. 4

**Opificio zona uffici**

mq. 540 x €/mq. 250,00 = € 135.000,00

**Opificio zona laboratori**

mq. 525 x €/mq. 100,00 = € 52.500,00

**Corte**

mq. 6.525 x €/mq. 2,00 = € 13.050,00

**Totale € 200.550,00**

Valore che si arrotonda in € 200.000,00 (Euro duecentomila/00).

Il C.T.U. deposita bozza dell'ordinanza di vendita integrata

e corretta.

**ELENCO ALLEGATI**

1. visure catastali;
2. documentazione fotografica.

Tanto si doveva riferire in ossequio all'ulteriore incarico ricevuto dal Signor Giudice dell'Esecuzione.

Perugia, 11 luglio 2018

Il C.T.U.

Dr. Agr. Giovanni Alberti

