
TRIBUNALE DI PERUGIA

III SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA

R.G. Es. N. 66/2021

Promossa da:

doValue S.p.A. (Berenice SPV S.r.l.)

(Avv. Agata Nasini)

Contro:

Costruzioni Meccaniche ~~Diretti~~ S.r.l.

Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Giulia Maria Lignani

Elaborato Peritale

Tecnico incaricato: Dott. Agr. Andrea Battaglini

iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi di Perugia al n. 685

iscritto all'albo dei CTU del Tribunale di Perugia al n. 1.329

Codice Fiscale: BTTNDR64A23G478K - Partita IVA: 03767320546

Con Studio in Via Cesare Balbo n. 3 - 06121 Perugia

Telefono 075.33.159 - Fax 075.6975793 - Cellulare 348.96.93.155

E-mail: battaglini@agronomiassociati.it - PEC: a.battaglini@epap.conafpec.it



PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Andrea Battaglini, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n. 685 ed all'Albo dei C.T.U./Periti del Tribunale di Perugia al n. 1.329, domiciliato per lo svolgimento dell'attività professionale in Perugia - Via Cesare Balbo 3, in data 30.11.2021 veniva nominato "Esperto" nel Procedimento in oggetto ed invitato a provvedere all'accettazione dell'incarico mediante atto telematico prestando giuramento di rito.

Assolte dette formalità, allo scrivente veniva posto il seguente quesito:

*Provveda l'esperto prima 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 al Giudice quelli mancanti o inidonei; successivamente, 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,***

PROVVEDA

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

3. a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza degli 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; ... omissis ...

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 (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento



urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della 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);

6. 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;

7. 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;

8. 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'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi



della stessa; 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 l'eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, a fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;

9. ad esprimere il proprio motivato parere sull'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 del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10. 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, ecc.) 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.);

11. 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;

12. 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;

13. 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 delle condizioni 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



vizzi 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;

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

15. 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;

16. a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin 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;

17. 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;

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

1. OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente, previa rituale comunicazione alle parti dell'inizio delle operazioni peritali, esaminava gli atti del procedimento per verificarne la completezza ed eseguiva tutte le operazioni ritenute necessarie per:

- prendere visione dei beni immobili in estimazione;
- effettuare le necessarie indagini di mercato;
- acquisire informazioni utili per l'acquirente;
- reperire tutta la documentazione tecnica ed amministrativa, in riferimento ai beni e ai soggetti colpiti dalla procedura.

In particolare in data 30.11.2021, inoltrava istanza all'Agenzia delle Entrate per la verifica dell'esistenza di eventuali contratti di locazione registrati precedentemente alla data di trascrizione del pignoramento.

In data 01.12.2021, inviava ai Debitori, a mezzo Raccomandata A/R, formale comunicazione di inizio operazioni peritali mediante sopralluogo presso gli immobili pignorati in data 16.12.2021.

In data 14.12.2021 accedeva al sistema telematico "SISTER",



acquisendo le visure storiche per immobile, l'estratto di mappa, l'elaborato planimetrico, l'elenco subalterni e le planimetrie catastali, in riferimento all'immobile oggetto di stima.

In data 13.12.2021 riceveva dallo Studio Notarile Cirianni gli atti di provenienza degli immobili oggetto di stima.

In data 30.12.2021, inoltrava istanza al Comune di San Giustino, finalizzata all'accesso agli atti amministrativi, eseguito in data 04.02.2022 e 03.03.2022.

In pari data presentava inoltre richiesta del Certificato di destinazione urbanistica, rilasciato in data 11.01.2022.

In data 16.12.2021 lo scrivente, unitamente al Funzionario di IVG custodie, effettuava un primo accesso presso gli immobili pignorati; trattandosi di un compendio immobiliare di notevole consistenza, si rimandava la prosecuzione del sopralluogo al 12.01.2022.

In tale data esperiva un secondo sopralluogo, alla presenza dei Sig.ri Manlio e Mauro XXXXli, procedendo all'ispezione generale e particolareggiata dei luoghi e provvedendo altresì ad eseguire un'accurata ricognizione interna dell'immobile in oggetto, accompagnata dalle necessarie riprese fotografiche.

In data 18.02.2022 lo scrivente reperiva copia del Certificato di stato di famiglia degli occupanti l'immobile pignorato.

Il sottoscritto, espletati gli adempimenti di cui sopra, ritenendo di avere raccolto gli elementi necessari alla redazione del presente elaborato peritale, provvedeva alla stesura dello stesso articolandolo come segue.



2. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

2.1. Individuazione secondo le risultanze dei Pubblici RR. II.

Dall'esame della Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, rilasciata ai sensi della Legge n. 32/1998 dal Notaio Dott.ssa

Giulia Barbagallo in data 17.05.2021, la Procedura Esecutiva n. **66/2021**

R.G. Es., promossa in virtù del pignoramento immobiliare trascritto presso la C.RR.II. di Perugia in data **11.05.2021** ai nn. **12364/9148** a

carico di **Costruzioni Meccaniche S.p.A.**, con sede in

Sansepolcro, C.F. 01683530511, per il diritto di piena proprietà, risulta

colpire le unità immobiliari poste nel Comune di San Giustino, Loc.

Dogana, Via Toscana n. 81, censite nel **Catasto Fabbricati** al:

- Foglio **35**, Particella **266** sub **9**, Cat. D/7, Rendita Euro 11.622,00;

- Foglio **35**, Particella **266** sub **4**, Cat. A/2, Cl. 1, Consistenza Vani 8,5,

Rendita Euro 636,53;

- Foglio **35**, Particella **266** sub **5**, Cat. C/6, Cl. 1, Consistenza m² 48,

Sup. Cat. m² 58, Rendita Euro 99,16;

- Foglio **35**, Particella **266** sub **10**, Cat. A/10, Cl. U, Consistenza Vani

15,5, Sup. Cat. m² 337, Rendita Euro 3.642,31;

- Foglio **35**, Particella **266** sub **6**, Bene comune non censibile;

- Foglio **35**, Particella **266** sub **7**, Bene comune non censibile;

- Foglio **35**, Particella **266** sub **8**, Bene comune non censibile;

e nel **Catasto Terreni** al:

- Foglio **35**, Particella **266** - Ente Urbano di m² 6.630.

2.2. Identificazione catastale

I beni oggetto di esecuzione risultano catastalmente censiti nel



Comune di **San Giustino (Codice: H935)** come segue:

CATASTO TERRENI

FOGLIO	PART.	SUB.	QUALITÀ - CLASSE	SUP.	NOTE
35	266	-	ENTE URBANO	6.630 m ²	

CATASTO FABBRICATI

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CL.	CONSIST.	SUP. CAT.	RENDITA
35	266	9	D/7	-	-	-	€ 11.622,00
35	266	4	A/2	1	8,5 vani	-	€ 636,53
35	266	5	C/6	1	48 m ²	58 m ²	€ 99,16
35	266	10	A/10	U	15,5 vani	337 m ²	€ 3.642,31
25	266	6			<i>bene comune non censibile</i>		
25	266	7			<i>bene comune non censibile</i>		
25	266	8			<i>bene comune non censibile</i>		

Intestazione degli immobili:

Costruzioni Meccaniche Bindi S.r.l., sede in Sansepolcro (AR), C.F. 01683530511

Dall'analisi della documentazione presente in atti, emerge piena corrispondenza tra i dati ipo-catastali e quelli riportati nell'atto di pignoramento.

2.3. Localizzazione territoriale

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è sito in Comune di San Giustino (PG), Loc. Dogana, Viale Toscana n. 81.

La zona, a destinazione mista, artigianale e residenziale, può definirsi a densità abitativa medio-alta, risultando caratterizzata dalla presenza di fabbricati uni o plurifamiliari e capannoni industriali; i servizi primari e secondari (scuole, negozi, istituti di credito, cinema,



ristoranti, ecc.), sono a breve distanza e risultano facilmente raggiungibili, anche con l'ausilio di mezzi pubblici, grazie alla rete viaria urbana ed extraurbana.

Il compendio immobiliare oggetto di stima è rappresentato da un capannone artigianale con adiacente palazzina ospitante gli uffici e l'abitazione, elevata su quattro piani fuori terra ed uno sottostrada, oltre a rata di corte di pertinenza esclusiva alla quale si accede da Viale Toscana tramite un ingresso carrabile provvisto di cancello metallico ad apertura manuale. Vi è inoltre un secondo accesso laterale da Via Siena, anch'esso provvisto di cancello carrabile ad apertura automatizzata. La corte è recintata su tre lati tramite balaustre in cemento, mentre il lato sud-ovest, confinante con una rata di terreno appartenente alla stessa ditta, è privo di recinzioni; la porzione di area pertinenziale fronte strada è adibita a giardino, mentre la restante parte è sistemata con stabilizzato di cava ed è adibita a parcheggi e spazi di manovra.

Il laboratorio artigianale è realizzato con struttura portante in ferro con copertura in lastre di cemento amianto, tamponatura in blocchi di tufo, facciate intonacate e tinteggiate; la palazzina adiacente, ospitante l'abitazione e gli uffici, è realizzata con struttura portante in cemento armato, tamponature in laterizio, copertura a terrazza, facciate intonacate e tinteggiate.

2.4. Descrizione sintetica

**LABORATORIO ARTIGIANALE, PALAZZINA UFFICI, ABITAZIONE E CORTE
(FOGLIO 35, PART. 266 SUB 4-5-6-7-8-9-10)**



Il compendio immobiliare in oggetto è composto da un capannone industriale con adiacente palazzina ospitante gli uffici, gli archivi ed una abitazione, oltre a corte pertinenziale.

Il **capannone**, identificato con il **sub 9**, si eleva su un unico piano fuori terra ed è destinato ad officina. Al suo interno è presente un piccolo vano adibito ad ufficio ed uno spogliatoio con servizi igienici elevato su due piani collegati tra loro da scale interne in muratura. La Superficie Commerciale del fabbricato è pari a m² 2.370 circa; l'altezza interna utile è pari a m 6,00 ca. Le finiture sono ordinarie, discreto lo stato conservativo / manutentivo; gli impianti sono completi e conformi alla normativa vigente all'epoca della costruzione (1970).

In corrispondenza dell'angolo ovest dell'edificio, esternamente, è presente una cabina di trasformazione; in aderenza ad essa è stata realizzata una tettoia metallica rimovibile. In corrispondenza dell'angolo est del fabbricato è situata una **palazzina** elevata su quattro piani fuori terra ed uno sottostrada. Il **piano terra (sub 9)**, con accesso dall'esterno e collegato internamente all'officina, è destinato ad uffici ed ospita l'ingresso ed il vano scala comune a tutti i piani, n. 5 vani utilizzati come uffici e due servizi igienici; è inoltre presente un portico lungo i tre lati liberi della struttura. Il **piano primo (sub 10)** è destinato ad uffici ed è suddiviso in ingresso, n. 5 vani, sala disegno, due servizi igienici; sono inoltre presenti tre terrazzi. Il **piano secondo (sub 4)** è adibito ad abitazione ed è suddiviso in ingresso, tinello, cucina, pranzo-soggiorno, corridoio, tre camere, ripostiglio, due servizi igienici; sono inoltre presenti tre terrazzi. Il **piano terzo (sub 10)** è



catastalmente destinato ad archivio, ma attualmente è utilizzato come abitazione. Internamente è suddiviso in ingresso, cucina, pranzo-soggiorno, ripostiglio, corridoio, n. 3 camere, servizio igienico; è inoltre presente una grande terrazza perimetrale. Il **piano primo sottostrada**, raggiungibile dal piano terra tramite scale interne in legno, ospita due vani destinati a fondo (**sub 4**) ed un garage (**sub 5**), accessibile anche dall'esterno tramite porta metallica carrabile. In adiacenza all'ingresso del garage è presente un vano adibito a centrale termica.

La Superficie Interna Netta della palazzina è pari a m² 760 circa; le altezze interne utili sono di m 2,80 ca. ai piani terra, primo e secondo, di m 2,40 ca. al piano terzo e di m 2,35 ca. al piano primo sottostrada.

Le finiture sono ordinarie, discreto lo stato conservativo / manutentivo; gli impianti sono completi e conformi alla normativa vigente all'epoca della costruzione (1975).

A completare il compendio pignorato, la corte pertinenziale che si sviluppa tutt'intorno al fabbricato per catastali m² 6.630, compresa l'area di sedime dell'edificio, e che risulta in parte sistemata a verde (prato ed essenze arboree) ed in parte sistemata con stabilizzato di cava ed utilizzata come parcheggi e spazi di manovra.

Il compendio immobiliare catastalmente confina: a Sud-Ovest con la Part. 147, catastalmente intestata alla stessa proprietà, a Sud-Est con Via Siena, a Nord-Est con Viale Toscana, a Nord-Ovest con la Part. 1721, catastalmente intestata a **Muccini Maria**, salvo altri.

3. PROPRIETÀ E DIRITTI



Dall'esame comparato degli atti di provenienza, reperiti dallo scrivente, con la Certificazione Notarile rilasciata dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo in data 17.05.2021, risulta quanto esposto nel paragrafo che segue.

3.1. Titolari di diritti nel ventennio

Gli immobili colpiti dalla presente Procedura espropriativa risultano di proprietà della ditta **"COSTRUZIONI MECCANICHE BINDI S.R.L."**, con sede in Sansepolcro - C.F. 01683530511, per la piena proprietà, per esserle pervenuti a mezzo dei seguenti atti:

- atto di cessione di azienda a rogito Notaio Francesco Cirianni di Arezzo in data 10 ottobre 2005 - Repertorio 2428, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 17.10.2005 ai nn. 34493/19742, dalla società **"COSTRUZIONI MECCANICHE STAMPI AUTOMAZIONI S.R.L."**, con sede in Ceccano (FR) - C.F. 02026940607;

- atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Cirianni di Arezzo in data 10 ottobre 2005 - Repertorio 2429, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 17.10.2005 ai nn. 34494/19743, dalla società **"COSTRUZIONI MECCANICHE STAMPI AUTOMAZIONI S.R.L."**, con sede in Ceccano (FR) - C.F. 02026940607.

Alla società **"COSTRUZIONI MECCANICHE STAMPI AUTOMAZIONI S.R.L."**, con sede in Ceccano (FR) - C.F. 02026940607 erano pervenuti in forza di decreto di trasferimento immobili, notificato dal Tribunale di Perugia il 03.07.1998, rep. n. 166, trascritto il



18.07.1998 ai nn. 14319/9798 e il 28.07.1998 ai nn. 14975/10254. da

potere di **RENZO DI MANLIO**, nato a San Giustino il 01.01.1934, C.F.

RENZO DI MANLIO 34A011935P

4. POSSESSO E DISPONIBILITÀ

4.1. Stato di occupazione degli immobili

All'esito dei sopralluoghi effettuati, gli immobili in esame risultavano in parte occupati dalla società esecutata, in parte dalla sig.ra **Dioli Anna Maria** e dalla sua famiglia ed in parte dalla società CO.ME.SA. S.r.l.s. Come risulta dal certificato di stato di famiglia, reperito in data 18.02.2022 ed allegato al presente elaborato peritale, la Signora **Dioli Anna Maria**, rappresentante legale della società esecutata, e la sua famiglia, costituita dai Signori **Birilli Mario** e **Birilli Mauro**, risiedono presso il compendio immobiliare oggetto di pignoramento.

L'interrogazione avente ad oggetto l'esistenza di contratti di locazione e/o comodato, registrati anteriormente alla data di trascrizione del pignoramento (11.05.2021), eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, evidenziava la presenza del seguente contratto di locazione:

- **Contratto di locazione** stipulato in data 01.10.2017 e registrato a Perugia il 31.10.2017 al n. 12394 serie 3T, tra Costruzioni Meccaniche **Dioli** CO.ME.SA. S.r.l.s. con sede in Foligno, C.F. 03544770542, relativamente ai beni identificati al foglio n. 35 part. n. 266 sub 3 (soppresso)-4-9-10. La locazione ha durata di anni 12 del 01.10.2017 fino al 30.09.2029 ed il corrispettivo della locazione è stabilito in € 8.400,00 annui.

Non risultano invece contratti di locazione e/o comodato, registrati



precedentemente alla trascrizione del pignoramento, relativamente all'unità immobiliare identificata al foglio n. 35 part. n. 266 sub 5.

Non esiste infine un'ordinanza di assegnazione che abbia ad oggetto l'immobile pignorato, trascritta anteriormente (né successivamente) alla data di trascrizione del pignoramento e, come tale, opponibile alla procedura.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'esame della Certificazione Notarile rilasciata dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo in data 17.05.2021, i beni immobili sopra descritti, hanno formato oggetto delle seguenti formalità.

5.1. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Nulla risulta

5.2. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati e/o regolarizzati della procedura

ISCRIZIONI IPOTECARIE

- **N. 34495/8850 del 17.10.2005: ipoteca volontaria** derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo rep. n. 2430 in Notar Cirianni Francesco di Arezzo (BS) del 10.10.2005. A favore: CASSA DI RISPARMIO DI CESENA S.P.A. con sede a Cesena (FC) Codice fiscale 02626170407. Contro: COSTRUZIONI MECCANICHE E FONDI S.R.L. con sede a Sansepolcro (AR) Codice fiscale 01683530511 - Mutuo di euro 1.250.000,00, durata 11 anni, ipoteca di euro 2.500.000,00- gravante sui beni in oggetto.

- **N. 34496/8851 del 17.10.2005: ipoteca volontaria** derivante da atto di concessione a garanzia di cambiali rep. n. 2429 in Notar Cirianni



Francesco di Arezzo (BS) del 10.10.2005. A favore: COSTRUZIONI
MECCANICHE STAMPI AUTOMAZIONI S.R.L. con sede a
Ceccano (FR) Codice fiscale 02026940607. Contro: COSTRUZIONI
MECCANICHE BINDI S.R.L. con sede a Sansepolcro (AR) Codice
fiscale 01683530511 - gravante sui beni in oggetto.

- **N. 40609/10906 del 10.12.2007: ipoteca volontaria** derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo rep. n. 6560/3940 in Notar Cirianni Francesco di Arezzo (BS) del 30.11.2007. A favore: CASSA DI RISPARMIO DI CESENA S.P.A. con sede a Cesena (FC) Codice fiscale 02626170407. Contro: COSTRUZIONI MECCANICHE BINDI S.R.L. con sede a Sansepolcro (AR) Codice fiscale 01683530511 - Mutuo di euro 175.000,00, durata 11 anni, ipoteca di euro 350.000,00 — gravante sui beni in oggetto.

- **N. 3838/844 del 06.02.2008: ipoteca volontaria** derivante da atto di concessione a garanzia di debito rep. n. 6858/4167 in Notar Cirianni Francesco di Arezzo (BS) del 30.01.2008. A favore: CARIPRATO - CASSA DI RISPARMIO DI PRATO S.P.A. con sede a Prato (PO) Codice fiscale 00515340974. Contro: COSTRUZIONI MECCANICHE BINDI S.R.L. con sede a Sansepolcro (AR) Codice fiscale 01683530511 - gravante sui beni in oggetto.

- **N. 34927/7816 del 03.12.2008: ipoteca volontaria** derivante da atto di concessione a garanzia di apertura di credito rep. n. 8711/5265 in Notar Cirianni Francesco di Arezzo (BS) del 26.11.2008. A favore: CASSA DI RISPARMIO DI CESENA S.P.A. con sede a Cesena (FC) Codice fiscale 02626170407. Contro: COSTRUZIONI



MECCANICHE BINDI S.R.L. con sede a Sansepolcro (AR) Codice fiscale 01683530511 - gravante sui beni in oggetto.

- **N. 30819/5362 del 16.12.2011: ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo notificato dal Tribunale di Arezzo il 26.11.2010 rep. n. 721/2010. A favore: SAFACCI & ANNELLI SRL con sede a Sansepolcro (AR) Codice fiscale 00102150513. Contro: COSTRUZIONI MECCANICHE BINDI S.R.L. con sede a Sansepolcro (AR) Codice fiscale 01683530511 - gravante sui beni in oggetto.

- **N. 7916/1073 del 15.04.2015: ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) notificata da EQUITALIA CENTRO S.P.A. il 14.04.2015 rep. n. 475/715. A favore: EQUITALIA CENTRO S.P.A. con sede a Firenze (FI) Codice fiscale 03078981200. Contro: COSTRUZIONI MECCANICHE BINDI S.R.L. con sede a Sansepolcro (AR) Codice fiscale 01683530511 - gravante sui beni in oggetto.

- **N. 22739/3310 del 17.09.2018: ipoteca Conc. Amministrativa/ Riscossione** notificata dall'Agenzia delle Entrate – Riscossione di Roma il 17.09.2018 rep. n. 1146/718. A favore: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede a Roma (RM) Codice fiscale 13756881002. Contro: COSTRUZIONI MECCANICHE BINDI S.R.L. con sede a Sansepolcro (AR) Codice fiscale 01683530511 - gravante sul Fg. 35 part. 266 sub 9.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **N. 12364/9148 del 11.05.2021: pignoramento** del 19.04.2021



notificato dall'Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Perugia rep.

n. 1280, a favore BERENICE SPV S.R.L. con sede a Milano, Codice

fiscale 10003140968. Contro COSTRUZIONI MECCANICHE BINDI

S.R.L. con sede a Sansepolcro (AR) Codice fiscale 01683530511.

6. ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE

6.1. Posizione ed oneri condominiali

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura non sono

riunite in condominio, pertanto non esistono oneri

ordinari/straordinari di natura condominiale.

7. INDAGINI AMMINISTRATIVE

7.1. Pratiche edilizie

Gli accertamenti eseguiti in riferimento al compendio immobiliare

oggetto di stima hanno permesso di reperire i seguenti atti

amministrativi:

- Concessione Edilizia n. 177/1970 del 19.09.1970 (Prot. n. 5444),

rilasciata a Bindi Franco e Manlio, per "costruire un fabbricato ad

uso laboratorio artigiano";

- Concessione Edilizia n. 122/1972 del 04.05.1972 (Prot. n. 3442),

rilasciata a Bindi Franco e Manlio, per "costruire una recinzione";

- Concessione Edilizia n. 242/1974 del 28.01.1975 (Prot. n. 6583),

rilasciata a Bindi Manlio, per "ampliare un fabbricato ad uso

industriale";

- Concessione Edilizia n. 137/1975 del 17.07.1975, rilasciata a Bindi

Manlio, per "variazione ubicazione ampliamento fabbricato

industriale";



- Concessione Edilizia in sanatoria n. 33 del 26.03.1993, (pratica n. 186/92) rilasciata a **F.lli M.lli**, per "difformità a licenze edilizie nn. 242/74 e 137/75".

7.2. Agibilità

In riferimento al fabbricato sub-stima, non risulta essere stata richiesta né conseguentemente rilasciata l'autorizzazione di Abitabilità o Agibilità.

7.3. Giudizio di conformità edilizia, urbanistica e catastale

A seguito dei sopralluoghi effettuati, l'immobile in oggetto, nella sua consistenza attuale, risulta catastalmente conforme ad eccezione delle seguenti difformità:

- a. diversa distribuzione degli spazi interni della palazzina uffici;
- b. diversa destinazione d'uso del piano terzo, destinato ad archivi ma utilizzato come abitazione.

Per regolarizzare la difformità di cui al punto a. dovrà essere presentata una variazione catastale con aggiornamento delle planimetrie; quanto alla difformità al punto b. dovrà essere ripristinato lo stato assentito. Il costo totale previsto per tali opere, comprensivo delle spese tecniche, si stima pari ad euro 5.000,00 ca.

7.4. Destinazione urbanistica

Come si evince dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Giustino in data 11.01.2022, il terreno identificato con la part. n. 266 del foglio n. 35 risulta avere la seguente destinazione urbanistica in base al vigente P.R.G.:

Intersezione particella su Piano Operativo



La particella ricade su:

- Sistemi e ambiti

R – Sistema della residenza per una percentuale del 2.0%

P2 – Aree artigianali e miste per una percentuale del 94.0%

M2 – Strade di attraversamento per una percentuale del 4.0%

- Categoria di intervento - Adeguamento

ad – Adeguamento per una percentuale del 94.0%

- Trattamenti

ap – Area pavimentata per una percentuale del 3.0%

a – Area alberata per una percentuale del 14.0%

Intersezione particella su Piano Strutturale

La particella ricade su:

- Zona territoriale omogenea

B – Zona omogenea B per una percentuale del 94.0%

STU – Standard urbano per una percentuale del 6.0%

Intersezione particella su Piano Operativo

La particella ricade su:

- Unità Territoriali Elementare

1 – UTE 1 San Giustino per una percentuale del 100.0%

8. FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerando che il laboratorio artigianale e la palazzina uffici sono unità immobiliari tra loro complementari, lo scrivente **ritiene che i beni non siano comodamente divisibili**; pertanto la vendita dovrà essere fatta in **UNICO LOTTO**.

9. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI



9.1. LABORATORIO ARTIGIANALE, PALAZZINA UFFICI, ABITAZIONE E CORTE (FOGLIO 35, PART. 266 SUB 4-5-6-7-8-9-10)

9.1.1. Caratteristiche descrittive

Il compendio immobiliare in oggetto è composto da un capannone industriale con adiacente palazzina ospitante gli uffici, gli archivi ed una abitazione, oltre a corte pertinenziale.

Il capannone, identificato con il sub 9, si eleva su un unico piano fuori terra ed è destinato ad officina. Al suo interno è presente un piccolo vano adibito ad ufficio ed uno spogliatoio con servizi igienici elevato su due piani collegati tra loro da scale interne in muratura. La Superficie Commerciale del fabbricato, è pari a m² 2.370 circa; l'altezza interna utile è pari a m 6,00 ca. Le finiture sono ordinarie, discreto lo stato conservativo / manutentivo; gli impianti sono completi e conformi alla normativa vigente all'epoca della costruzione (1970).

In corrispondenza dell'angolo ovest dell'edificio, esternamente, è presente una cabina di trasformazione; in aderenza ad essa è stata realizzata una tettoia metallica rimovibile. In corrispondenza dell'angolo est del fabbricato è situata una palazzina elevata su quattro piani fuori terra ed uno sottostrada. Il piano terra (sub 9), con accesso dall'esterno e collegato internamente all'officina, è destinato ad uffici ed ospita l'ingresso ed il vano scala comune a tutti i piani, n. 5 vani utilizzati come uffici e due servizi igienici; è inoltre presente un portico lungo i tre lati liberi della struttura. Il piano primo (sub 10) è destinato ad uffici ed è suddiviso in ingresso, n. 5 vani, sala disegno, due servizi igienici; sono inoltre presenti tre terrazzi. Il piano secondo (sub 4) è



adibito ad abitazione ed è suddiviso in ingresso, tinello, cucina, pranzo-soggiorno, corridoio, tre camere, ripostiglio, due servizi igienici; sono inoltre presenti tre terrazzi. Il piano terzo (sub 10) è catastalmente destinato ad archivio, ma attualmente è utilizzato come abitazione. Internamente è suddiviso in ingresso, cucina, pranzo-soggiorno, ripostiglio, corridoio, n. 3 camere, servizio igienico; è inoltre presente una grande terrazza perimetrale. Il piano primo sottostrada, raggiungibile dal piano terra tramite scale interne in legno, ospita due vani destinati a fondo (sub 4) ed un garage (sub 5), accessibile anche dall'esterno tramite porta metallica carrabile. In adiacenza all'ingresso del garage è presente un vano adibito a centrale termica.

La Superficie Interna Netta della palazzina è pari a m² 760 circa; le altezze interne utili sono di m 2,80 ca. ai piani terra, primo e secondo, di m 2,40 ca. al piano terzo e di m 2,35 ca. al piano primo sottostrada.

Le finiture sono ordinarie, discreto lo stato conservativo / manutentivo; gli impianti sono completi e conformi alla normativa vigente all'epoca della costruzione (1975).

A completare il compendio pignorato, la corte pertinenziale che si sviluppa tutt'intorno al fabbricato per catastali m² 6.630, compresa l'area di sedime dell'edificio, e che risulta in parte sistemata a verde (prato ed essenze arboree) ed in parte sistemata con stabilizzato di cava ed utilizzata come parcheggi e spazi di manovra.

9.1.2. Componenti edilizie e costruttive

Capannone



<i>Struttura portante:</i>	in ferro.
<i>Tamponature:</i>	blocchi di tufo.
<i>Divisori interni:</i>	in laterizio forato e/o cartongesso.
<i>Copertura:</i>	tetto a shed con manto di copertura in lastre di cemento amianto.
<i>Pluviali e discendenti:</i>	canali di gronda/pluviali e discendenti in lamiera.
<i>Facciate:</i>	intonacate e tinteggiate.

Palazzina uffici-abitazione

<i>Struttura portante:</i>	cemento armato.
<i>Tamponature:</i>	in laterizio.
<i>Scala interna:</i>	in muratura (dal PT al P3), in legno (dal PT al PS1).
<i>Divisori interni:</i>	in laterizio forato e/o cartongesso.
<i>Copertura:</i>	tetto in piano.
<i>Pluviali e discendenti:</i>	canali di gronda/pluviali e discendenti in lamiera/pvc.
<i>Facciate:</i>	in parte intonacate e tinteggiate ed in parte rivestite con mattoncini faccia vista.

9.1.3. Finiture

Capannone

<i>Porte d'ingresso:</i>	carrabili, in metallo e vetro.
<i>Infissi esterni (finestre):</i>	in metallo.
<i>Infissi interni (porte):</i>	in metallo.
<i>Pavimentazione interna:</i>	cemento battuto.
<i>Rivestim. bagno:</i>	piastrelle in monocottura e/o ceramiche.

Palazzina uffici/abitazione



Porte d'ingresso: a due ante in legno e in legno e vetro.

Infissi esterni (finestre): ante a battente in legno, vetri semplici, serrande avvolgibili in pvc, protezione esterna di tipo inferriata al PT, persiane in legno al P3.

Infissi interni (porte): a battente in legno.

Pavimentazione interna: in parte con piastrelle in monocottura, marmo e/o gres, in parte in parquet.

Rivestim. bagno/cucina: piastrelle in monocottura e/o ceramiche.

9.1.4. Dotazione impiantistica

Capannone

Citofonico: n.r.

Elettrico industriale: impianto fuori traccia, tensione 380V, conforme alla normativa vigente all'epoca della costruzione.

Idrico: impianto idrico alimentato da pozzo privato.

Termico: impianto autonomo alimentato a gasolio (dismesso); caldaia a legna prodotta artigianalmente, non a norma.

Condizionamento/Clima: assente.

Allarme/Antintrusione: assente.

Telefonico: n.r.

Palazzina

Antenna televisiva: antenna analogica.

Parabola: assente.

Idrico: impianto idrico residenziale allacciato a rete pubblica, comune a tutti i piani.



Citofonico: citofono.

Elettrico residenziale: impianto sottotraccia, comune a tutti i piani, tensione 220V, conforme alla normativa vigente all'epoca della costruzione.

Termico: impianto con caldaia a metano, comune a tutte le unità immobiliari; diffusori a parete con elementi modulari in ghisa.

Condizionamento/Clima: assente.

Allarme/Antintrusione: assente.

Telefonico: n.r.

9.1.5. Consistenza

DESCRIZIONE	SUP.	COEFF.	SUP.	S. C. V.
LOCALI	INT. NETTA	POND.	COMM.	ARROT.
PIANO E/O LIVELLO	[m ²]	[n.]	[m ²]	[m ²]
Fondo P.S1	82,44	0,50		
Fondo P.S1	37,76	0,50		
Garage P.S1	49,62	0,50		
Disimpegno P.S1	7,32	0,50		
Centrale termica P.S1	4,48	0,25		
Subtotale Locali P.1S			106,79	107,00
Ingresso P.T.	23,33	1,00		
Sala riunioni P.T.	21,42	1,00		
Ufficio (ingresso) P.T.	19,76	1,00		
Corridoio P.T.	18,00	1,00		
Bagno P.T.	2,50	1,00		



	Bagno P.T.	2,50	1,00	
	Ufficio	15,05	1,00	
	Ufficio	19,32	1,00	
	Sala mostra	47,28	1,00	
	Portico	62,16	0,30	
	Subtotale Uffici P. T.			222,49 222,00
	Ufficio direzione P.1°	15,96	1,00	
	Sala d'attesa P.1°	6,72	1,00	
	Sala disegni P.1°	39,54	1,00	
	Bagno P.1°	7,02	1,00	
	Ufficio P.1°	15,21	1,00	
	Bagno P.1°	5,20	1,00	
	Ufficio P.1°	13,65	1,00	
	Ufficio P.1°	19,11	1,00	
	Bagno P.1°	6,84	1,00	
	Corridoio P.1°	16,20	1,00	
	Ingresso P.1°	10,08	1,00	
	Terrazzo P.1°	60,48	0,30	
	Terrazzo P.1°	26,20	0,30	
	Terrazzo P.1°	9,43	0,30	
	Subtotale Uffici P.1°			215,39 215,00
	Tinello P.2°	15,96	1,00	
	Cucina P.2°	6,72	1,00	
	Pranzo-soggiorno P.2°	39,54	1,00	
	Bagno P.2°	7,02	1,00	



	Camera P.2°	15,21	1,00		
	Bagno P.2°	5,20	1,00		
	Camera P.2°	13,65	1,00		
	Camera P.2°	19,11	1,00		
	Bagno P.2°	6,84	1,00		
	Corridoio P.2°	16,20	1,00		
	Ingresso P.2°	10,08	1,00		
	Terrazzo P.2°	15,68	0,30		
	Terrazzo P.2°	26,20	0,30		
	Terrazzo P.2°	9,43	0,30		
	Subtotale Abitazione P.2°			201,95	202,00
	Deposito P.3°	34,66	1,00		
	Bagno P.3°	5,32	1,00		
	Vano (cucina) P.3°	7,28	1,00		
	Corridoio P.3°	10,82	1,00		
	Archivio P.3°	10,92	1,00		
	Archivio P.3°	12,09	1,00		
	Archivio P.3°	15,06	1,00		
	Bagno P.3°	5,04	1,00		
	Terrazzo P.3°	126,88	0,30		
	Subtotale Abitazione P.3°			162,70	163,00
	Officina P.T.	-	1,00	2343,00	
	Spogliatoio P.1°	-	1,00	27,00	
	Subtotale Capannone			2.370,00	2.370,00
	Corte pertinenziale P.T.	4.000,00	0,02	80,00	80,00



Totale Sup. Convenzionale Vendibile (tra coperto e scoperto) 3.359,00

Per quanto non esposto e per dare evidenza delle caratteristiche costruttive dell'intero fabbricato, nonché del livello di finitura e dello stato manutentivo/conservativo delle singole porzioni immobiliari, si rimanda alla documentazione tecnica e fotografica allegata.

10. CRITERI ESTIMATIVI

In relazione alla tipologia dei beni oggetto di pignoramento ed allo scopo del presente elaborato peritale, nella valutazione dell'unità immobiliare da destinare a vendita giudiziaria, si procederà secondo l'aspetto economico del **valore di mercato** all'attualità.

Per individuare il più probabile valore di mercato, lo scrivente, sulla scorta della conoscenza del mercato immobiliare della zona, riteneva opportuno adottare il procedimento estimativo **sintetico-comparativo**.

Tale procedimento si articola nelle seguenti fasi:

- individuazione della natura, destinazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili;
- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzatisi nella zona per beni simili;
- esistenza di un parametro tecnico di comparazione tra i beni da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di un valore medio ordinario unitario scaturito dalla acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzatisi recentemente;
- definizione delle eventuali aggiunte e/o detrazioni, al valore medio ordinario unitario, per ricondurre i beni in estimazione alle



condizioni reali ed oggettive in cui si trovano all'attualità.

Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto, veniva assunto il metro quadrato (m²), riferito alla **Superficie Convenzionale Vendibile** (Scv), determinata secondo i criteri adottati dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria, che prevedono il computo espresso come sommatoria delle seguenti superfici **coperte**:

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- c. 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Quanto al computo delle superfici **scoperte** rilevate, ovvero dei vani a destinazione particolare, sono stati utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a. 2% alla corte scoperta di pertinenza esclusiva, eccedente la superficie coperta residenziale;
- b. 30% al portico e ai terrazzi;
- c. 50% ai locali del piano primo sottostrada;
- d. 25% alla centrale termica.

Nella valutazione che segue, si teneva altresì conto, di ogni ulteriore elemento di rilievo che potesse influire in positivo e/o in negativo, sul valore del bene ed in particolare, **in positivo**:

- della presenza di corte esclusiva, che conferisce al compendio maggiore appetibilità commerciale;
- buona accessibilità e visibilità.



in negativo:

- della localizzazione in frazione;
- della presenza di cemento amianto sulla copertura del capannone;
- dell'indisponibilità del bene, stante la sussistenza del contratto di affitto sopra citato.

In particolare nella valutazione si teneva conto dei costi necessari per la regolarizzazione catastale, come sopra descritti, complessivamente pari ad € 5.000,00.

Stante la finalità del presente elaborato peritale, si riteneva, infine, di monitorare l'andamento delle aste giudiziarie, celebratesi innanzi all'intestato Tribunale, onde pervenire ad una valutazione degli immobili più rispondente alla specificità del caso; all'esito del monitoraggio suddetto, tenuto conto dei prezzi di aggiudicazione di immobili simili, rispetto ai comparabili compravenduti nel libero mercato, si riteneva congrua una decurtazione pari al 15%.

11. VALUTAZIONE LOTTO UNICO

Il valore di stima della porzione immobiliare in oggetto, sarà determinato, come esposto nel precedente capitolo, moltiplicando il valore unitario (€/m²) per la Superficie Convenzionale Vendibile (m²), operando poi un abbattimento pari al 15%, per adeguare il valore (più probabile) nel libero mercato, al valore riscontrato nel mercato delle aste giudiziarie, per immobili simili (più rispondente alla fattispecie in esame); il tutto come riportato nella tabella che segue:

PIANO O	DESCRIZIONE	SUPERFICIE	VALORE	VALORE
LIVELLO	LOCALI	CONV. VEND.	UNITARIO	TOTALE



	(n.)	-	(m ²)	(Euro/m ²)	(Euro)
	PS1	Fondi e garage	105,26	600,00	63.156,00
	PS2	C.T.	1,53	600,00	918,00
	PT	Uffici	203,84	600,00	122.304,00
	PT	Portico	18,65	600,00	11.190,00
	P1°	Uffici	186,56	550,00	102.608,00
	P1°	Terrazzo	18,14	550,00	9.977,00
	P1°	Terrazzo	7,86	550,00	4.323,00
	P1°	Terrazzo	2,83	550,00	1.556,50
	P2°	Appartamento	186,56	650,00	121.264,00
	P2°	Terrazzo	4,70	650,00	3.055,00
	P2°	Terrazzo	7,86	650,00	5.109,00
	P2°	Terrazzo	2,83	650,00	1.839,50
	P3°	Archivi	124,64	500,00	62.320,00
	P3°	Terrazzo	38,06	500,00	19.030,00
	PT	Capannone	2.370,00	250,00	592.500,00
	PT	Corte esclusiva	80,00	650,00	52.000,00
	Totale				1.173.150,00
	A DETRARRE PER REGOLARIZ. URBANISTICA E CATASTALE				-5.000,00
	SUBTOTALE AL NETTO DELLA REG. URBANISTICA E CATASTALE				1.168.150,00
	A DETRARRE PER PECULIARITÀ VENDITA GIUDIZIARIA (-15%)				-175.222,50
	TOTALE VALORE DI STIMA				992.927,50
	12. SINTESI DELLE VALUTAZIONI				
	Per quanto analiticamente esposto nei capitoli che precedono ed operando gli opportuni, ancorché minimi, arrotondamenti , di seguito				



sarà indicato il valore di stima da inserire nell'emanando bando di vendita, relativamente ai **diritti** gravanti sui cespiti oggetto di esecuzione e, precisamente:

- diritti di **piena proprietà** in capo alla ditta "COSTRUZIONI MECCANICHE ~~INDUSTRIAL~~"', con sede in Sansepolcro - C.F. 01683530511, su capannone industriale con adiacente palazzina ospitante gli uffici, gli archivi ed una abitazione, oltre a corte pertinenziale esclusiva, il tutto sito in Comune di San Giustino (PG), Loc. Dogana, Viale Toscana n. 81, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 35, Particella 266 sub 9, Cat. D/7, Rendita Euro 11.622,00; Foglio 35, Particella 266 sub 4, Cat. A/2, Cl. 1, Consistenza Vani 8,5, Rendita Euro 636,53; Foglio 35, Particella 266 sub 5, Cat. C/6, Cl. 1, Consistenza m² 48, Sup. Cat. m² 58, Rendita Euro 99,16; Foglio 35, Particella 266 sub 10, Cat. A/10, Cl. U, Consistenza Vani 15,5, Sup. Cat. m² 337, Rendita Euro 3.642,31; Foglio 35, Particella 266 sub 6, Bene comune non censibile; Foglio 35, Particella 266 sub 7, Bene comune non censibile; Foglio 35, Particella 266 sub 8, Bene comune non censibile e nel Catasto Terreni al Foglio 35, Particella 266 - Ente Urbano di m² 6.630.

VALORE LOTTO UNICO

€ 993.000,00

[Diconsi Euro: Novecentonovantatremila/00]

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 5 aprile 2022

IL CTU

Dott. Agr. Andrea Battaglini



Documentazione allegata:

- 1) Documentazione fotografica (pag. n. 9)
- 2) Documentazione catastale (pag. n. 23)
- 3) Riprese aeree, mappe e fasce OMI della zona (pag. n. 6)
- 4) Documentazione edilizia ed urbanistica (pag. n. 64)
- 5) Certificato di destinazione urbanistica (pag. n. 4)
- 6) Atti di provenienza - Notaio Francesco Cirianni (pag. n. 23)
- 7) Istanza, Attestazione Agenzia delle Entrate e Contratto di locazione (pag. n. 8)
- 8) Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia (pag. n. 1)
- 9) Comunicazioni alle parti e verbali operazioni peritali (pag. n. 8)
- 10) Attestazione trasmissione elaborato alle parti (pag. n. 1)

Documentazione separata:

- 1) Bozza ordinanza di vendita (pag. n. 12)

