

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Consulenza Tecnica di Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare n.26/2023

CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA

contro

omissis

G.E. Dr.ssa Sara Fioroni

C.T.U. Dr. Agr. Michele Paladino

Udienza di rinvio: 24 ottobre 2023

INDICE

- 1 PREMESSA
- 2 DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI
- 3 DESCRIZIONE CATASTALE, INTESTAZIONE E CONFINI
- 4 PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO
- 5 FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI
- 6 VERIFICA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA
- 7 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI
- 8 CONCLUSIONI
- 9 ELENCO ALLEGATI

1. PREMESSA

1

Il sottoscritto Dr. Agr. Michele Paladino con ordinanza di nomina del 14 marzo 2023, veniva nominato dal G.E. Dr. Sara Fioroni, Consulente Tecnico di Ufficio nell'esecuzione immobiliare in oggetto. Dopo aver preso visione del quesito, lo scrivente accettava l'incarico dal G.E. con atto di accettazione mediante apposito documento sottoscritto con firma digitale del 17 marzo 2023.

Il quesito che il G.E. ha posto all'esperto è stato il seguente:

1. 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 (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti e 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 10 giorni dalla avvenuta accettazione dell'incarico;
3. provveda quindi
- 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;
- 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, indicando ciascun immobile con una 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 eseguiti;

- ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;
- ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli e 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);
- a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:
 - a) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese c o n d o m i n i a l i o r d i n a r i e) ;
 - b) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - c) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni a n t e r i o r i a l l a d a t a d e l l a p e r i z i a ;
 - d) e v e n t u a l i c a u s e i n c o r s o ;
- 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 dell'eventuale relazione n o t a r i l e p r o d o t t a d a l c r e d i t o r e p r o c e d e n t e ;
- alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché

dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, le 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 dell'art.46, comma quinto del 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; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini di stima.

- 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 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 e le eventuali attività necessarie per il frazionamento, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuarlo ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati d a l l ' U f f i c i o T e c n i c o E r a r i a l e ;

- 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, g i a r d i n o e c c .) ;

- 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;
- 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 p r o c e d i m e n t i g i u d i z i a r i r e l a t i v i a l b e n e p i g n o r a t o ;
- 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 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 l'assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente;

- ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e 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, 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 sin da ora, con 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 G.E., della i n t e n z i o n e d i p r o c e d e r e a l l ’ a c c e s s o f o r z o s o ;
- 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 dell'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 assegnati 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 eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori; L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata ed avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratori) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all'originale della perizia di a v e r p r o c e d u t o a t a l i i n v i i .

Il G.E. assegnava al CTU termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza (fissata per il giorno 18/07/2023) per la trasmissione in via telematica della perizia di stima e l'invio delle copie alle Parti.

Il CTU stabiliva l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 07 aprile 2023 alle ore 10,00 presso il proprio studio e, con medesima comunicazione inviata alle Parti

tramite lettera raccomandata e PEC del 03 aprile 2023, fissava il sopralluogo per il giorno 11/04/2023, martedì, alle ore 15.30 sui beni pignorati (cfr. comunicazione inizio operazioni peritali e sopralluogo; allegato n.1).

Il giorno fissato, all'ora stabilita, il sottoscritto effettuava il sopralluogo dei beni pignorati ubicati in Comune di Magione, frazione San Feliciano, via Ghandi n.20; in tale occasione, in presenza del custode delegato dall'Istituto Vendite

Giudiziarie di Perugia nella persona del signor, non si è potuto accedere agli immobili, per visionare, misurare e verificare la effettiva consistenza, le partizioni interne e la rispondenza con quanto autorizzato (cfr. verbale di sopralluogo del 11/04/2021; allegato n.2). A seguito dei contatti telefonici intercorsi con la OMISSIS il CTU con comunicazione inviata alle parti tramite lettera raccomandata e PEC del 24/04/2023, fissava un nuovo sopralluogo per il giorno 10 maggio 2023, venerdì, alle ore 12.00 sugli immobili siti in Comune di Magione (cfr. comunicazione di nuovo sopralluogo; allegato Come fissato, il giorno 10 maggio 2023, il sottoscritto procedeva alla visione, misurazione e scatto di foto degli immobili ubicati presso il Comune di Magione (PG), frazione San Feliciano, via Ghandi n.20 costituiti da magazzini e rimessa al piano terra (NCEU al foglio n.41 particella 632 subalterni 12 e 13), in presenza del custode delegato dall'IVG di Perugia nella persona del signor e O M I S S I S , q u a l e L i q u i d a t r i c e presso la CCIAA di Perugia (cfr. verbale di sopralluogo del 10/05/2023, visura storica CCIAA; allegati n. 4 - 5) . Il CTU provvedeva in data 08-06-2023 a depositare in Cancelleria, un'istanza di proroga per il deposito della relazione peritale di 90 gg (proroga concessa in data 09-06-2023 per il deposito il 16-09-2023; cfr. allegato n.6). Lo scrivente ha quindi eseguito gli opportuni riscontri di tipo catastale, ipotecario e urbanistici in riferimento agli immobili pignorati . A completamento delle operazioni, il CTU ha eseguito un sondaggio per verificare la vivacità del mercato degli immobili del tipo trattato, nella zona dove questi sono ubicati. Ha proceduto infine e in modo analitico alla stesura della presente relazione peritale .

2 . D E S C R I Z I O N E S I N T E T I C A D E I B E N I

Dall'esame dell'atto di pignoramento, della relazione notarile e in seguito al sopralluogo effettuato, i beni pignorati possono essere così distinti:

A. diritti di piena proprietà spettanti a OMISSIS - in liquidazione”, su bene immobile costituito da piccolo fabbricato su un unico piano fuori terra adibito a deposito abusivo da demolire (NCEU foglio 41, particella n.632 sub.12), oltre a proporzionali diritti di comproprietà sulle aree e parti comuni (N.C.E.U. foglio n.41, particella n.632 sub.7) il tutto situato nel Comune di Magione, frazione San Feliciano, via Ghandi n.20.

B. diritti di piena proprietà spettanti a OMISSIS - in liquidazione”, su bene immobile facente parte di un fabbricato ad uso ristorante e abitazione su un unico piano fuori terra, costituito da locali adibiti a deposito e magazzino abusivo da demolire (NCEU foglio 41, particella n.632 sub.13), oltre a proporzionali diritti di comproprietà sulle aree e parti comuni (N.C.E.U. foglio n.41, particella n.632 sub.7) il tutto situato nel Comune di Magione, frazione San Feliciano, via Ghandi n.20.

3. DESCRIZIONE CATASTALE, INTESTAZIONE E CONFINI

Dall'esame dell'atto di pignoramento, dalla relazione notarile, in seguito al sopralluogo e agli accertamenti catastali effettuati il compendio pignorato, risulta

c o s i c e n s i t o :

B E N E A

UBICAZIONE: Magione (PG) frazione San Feliciano, via Ghandi n.20

CONSISTENZA: piccolo fabbricato adibito a deposito su un unico piano fuori terra abusivo da demolire, comprensivo dei proporzionali diritti di comproprietà

s u l l e a r e e e p a r t i c o m u n i .

N . C . E . U . d e l C o m u n e d i M a g i o n e :

– foglio n.41 particella n.632 sub.12 intestata a OMISSIS, (diritti di piena proprietà), con le seguenti

caratteristiche (cfr. estratto di mappa, elaborato planimetrico, elenco subalterni, visura storica per immobile; allegati n.7-8-9-10):

FGL	PRTC	SUB.	CAT.	CL.	CONSISTENZA	RENDITA
41	632	12	C/2	4	40 mq	presunta

L'intestazione catastale del bene A trova corrispondenza con l'effettiva proprietà.

B E N E B

UBICAZIONE: Magione (PG) frazione San Feliciano, via Ghandi n.20

1 1

F i r m a t o D a : P A

CONSISTENZA: porzione di fabbricato ad uso ristorante e abitazione su un unico piano fuori terra, costituita da locali adibiti a deposito e magazzino abusiva da demolire, comprensiva dei proporzionali diritti di comproprietà sulle aree e parti comuni.

N . C . E . U . d e l C o m u n e d i M a g i o n e :

- foglio n.41 particella n.632 sub.13 intestata a OMISSIS, con sede in (diritti di piena proprietà), con le seguenti caratteristiche (cfr. estratto di mappa, elaborato planimetrico, elenco subalterni, visura storica per immobile; allegati n.7-8-9-11):

FGL	PRTC	SUB.	CAT.	CL.	CONSISTENZA	RENDITA
41	632	13	C/2	4	70 mq	presunta

L'intestazione catastale del bene B trova corrispondenza con l'effettiva proprietà.

I confini dei beni A-B sono: via Ghandi, stessa proprietà su più lati, s.a..

Si precisa che, le aree e parti comuni, sono censite al N.C.E.U. al foglio 41, particella 632 sub.7, bene comune non censibile (cfr. estratto di mappa, elaborato planimetrico, elenco subalterni, visura storica per immobile; allegati n. 7 - 8 - 9 - 1 2) .

L'area di sedime dei fabbricati e la corte annessa cui appartengono le porzioni immobiliari identificate come beni A-B sono censite al N.C.T. al foglio n.41, particella n.632, ente urbano, della superficie di 2.090 mq, senza reddito (cfr. estratto di mappa, visura storica per immobile; allegati n.7-13).

Dal confronto tra la situazione grafica (riportata nella planimetria catastale e nell'estratto di mappa) e lo stato di fatto evidenzia una totale difformità

1 2

per quanto riguarda il mancato inserimento delle due unità immobiliari. Tali

strutture per le quali non risultano essere state rilasciate autorizzazioni/sanatorie presso il Comune di Magione, a seguito delle informazioni assunte presso gli uffici preposti, ai sensi della normativa vigente, sono da demolire. Inoltre si evidenzia che i beni A-B sono stati accatastati d'Ufficio con pratica n.PG0320402 del 09/11/2012 e Variazione Toponomastica (n.33407.1/2012) e già segnalati come illeciti edilizi nella procedura n.° 321 / 2010. (cfr. alla legge attuativa n. 14). Infine, si precisa che i Beni A-B, sono ubicati al piano terra come correttamente indicato nell'elenco subalterni (cfr. elenco subalterni, allegato n.9); a questo proposito si rileva che i Beni A-B vengono erroneamente indicati al piano primo nelle visure catastali e nell'atto di pignoramento immobiliare.

4. PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

L'area situata in Comune di Magione, via Ghandi 20, sulla quale sono stati edificati i BENI A-B, ante ventennio era di proprietà DI OMISSIS d) che con atto di compravendita a rogito Dott. Maria Silvana Schippa in Magione del 30-03-1982, repertorio n. 5181/1799, trascritta a Perugia in data 09-04-1982 al n.6606/4779 di formalità, vendeva la piena proprietà di un lotto di terreno agricolo censito nel Comune di Magione al foglio 41 particella n.632, OMISSIS (diritti di proprietà per

1

1/2 pro-indiviso) e OMISSIS, (diritti di proprietà per 1/2 pro-indiviso).

In seguito i Beni A-B pervenivano al debitore con le seguenti modalità:

- Con atto di compravendita, a rogito Notaio Dott. Marco Ottaviano Sciarra di Perugia, in data 17-11-2004, repertorio n.171370/13221, trascritto a Perugia il 18-11-2004 al n.36178/22227 di formalità dal signor omissis (diritti di proprietà per 1/2 pro-

i n d i v i s o) .

• Con atto di conferimento di società, a rogito Notaio Dott. Marco Ottaviano Sciarra di Perugia, in data 27-08-2004, repertorio n.169241, trascritto a Perugia il 07-09-2004 al n.28353/17942 di formalità da omissis (diritti di proprietà per 1/2 pro-
i n d i v i s o) .

. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, a tutto il giorno 08/06/2023, a nome della società esecutata e sui beni oggetto di
e s e c u z i o n e , r i s u l t a l a s e g u e n t e t r a s c r i z i o n e :

contro 3515 22/02/2023 Siena N.p.l. 2018 Srl Verbale di
p i g n o r a m e n t o

Di seguito si riportano le caratteristiche salienti dell'atto:

- n.3515 del 22/02/2023: a favore di Siena N.p.l. 2018 Srl con sede in Roma e
c o n t r o o m i s s i s

seguito di atto di pignoramento immobiliare, gravante su beni immobili, ubicati
nel Comune di Magione e censiti al NCEU, foglio n.41, particella n.632 sub.12-13

1 4

(B E N I A - B) .

Circa le iscrizioni ipotecarie, a tutto il 08/06/2023, risultano le seguenti:

8991 18/11/2004 Banca Popolare di Spoleto Spa Ipoteca volontaria

3671 12/05/2005 Banca di Mantignana - Credito Ipoteca volontaria

C o o p e r a t i v o U m b r o S c a r l

3491 17/08/2022 Siena N.p.l. 2018 Srl Ipoteca giudiziale

Di seguito si riportano le caratteristiche salienti degli atti:

- n.8991 del 18/11/2004: a favore di Banca Popolare di Spoleto Spa con sede in

S p o l e t o (P G) e c o n t r o o m i s s i s ;

ipoteca volontaria per Euro 400.000.000 a garanzia di mutuo di Euro
200.000.000, gravante su beni immobili ubicati nel Comune di Magione e censiti

al NCEU, foglio n.41, particella n.632 sub.12-13 (BENI A-B).

- n.3671 del 12/05/2005: a favore di Banca di Mantignana - Credito Cooperativo Umbro Scarl con sede in Corciano (PG) e contro omissis., con sede in Magione (PG); ipoteca volontaria per Euro 140.000.000 a garanzia di mutuo di Euro 70.000.000, gravante su beni immobili ubicati nel Comune di Magione e censiti al NCEU, foglio n.41, particella n.632 sub.12-13 (BENI A-B).

- n.3491 del 17/08/2022: a favore di Siena N.p.l. 2018 Srl con sede in Roma e c o n t r o o m i s s i s ; a garanzia di mutuo per Euro 104.799,91 in linea di capitale e per Euro 99.854,32 importo ipoteca, gravante su beni immobili ubicati nel Comune di Magione e censiti al NCEU, foglio n.41, particella n.632 sub.12-13 (BENI A-B).

I vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura sono i

s e g u e n t i :

- i p o t e c a v o l o n t a r i a n . 8 9 9 1 d e l 1 8 / 1 1 / 2 0 0 4
1 5

- i p o t e c a v o l o n t a r i a n . 3 6 7 1 d e l 1 2 / 0 5 / 2 0 0 5

- i p o t e c a g i u d i z i a l e n . 3 4 9 1 d e l 1 7 / 1 8 / 2 0 2 2

- v e r b a l e d i p i g n o r a m e n t o n . 3 5 1 5 d e l 2 2 / 0 2 / 2 0 2 3

6. VERIFICA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle indagini espletate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Magione, in base al PRG vigente, l'area in cui ricadono gli immobili pignorati identificati come beni A-B risulta così classificata: "Zone per insediamenti turistico ricettivi DA5" (cfr. estratto di PRG e art.21 NTA; allegato n.15).

Dalle ricerche esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Magione, per il compendio immobiliare in oggetto, non è presente alcun quadro autorizzativo.

Non risultano essere state presentate domande di sanatoria edilizia, infine per quanto riguarda il certificato di abitabilità/agibilità, non risulta ad oggi rilasciato né

r i c h i e s t o .

7 . D E S C R I Z I O N E A N A L I T I C A D E I B E N I

BENE A: Diritti di piena proprietà, su bene immobile costituito da piccolo fabbricato su un unico piano fuori terra adibito a deposito abusivo da demolire, situato nel Comune di Magione, frazione San Feliciano, via Ghandi n.20 (BENE A – NCEU foglio 41, particella n.632 sub.12), comprensivo dei proporzionali diritti di comproprietà sulle aree e parti comuni (N.C.E.U. foglio n.41, particella n.632 s u b . 7) .

BENE B: Diritti di piena proprietà, su porzione di fabbricato ad uso ristorante e abitazione su un unico piano fuori terra, costituito da locali adibiti a deposito e magazzino, abusiva da demolire, situato nel Comune di Magione, frazione San Feliciano, via Ghandi n.20 (BENE B – NCEU foglio 41, particella n.632 sub.13), comprensivo dei proporzionali diritti di comproprietà sulle aree e parti comuni (N . C . E . U . f o g l i o n . 4 1 , p a r t i c e l l a n . 6 3 2 s u b . 7) .

I Beni A-B costituiscono due strutture abusive adibite a depositi al piano terra in Comune di Magione, frazione San Feliciano, via Ghandi n.20, fabbricate una in adiacenza e una ad ampliamento di un fabbricato ad uso ristorante e abitazione.

La parte adibita ad abitazione è stata realizzata prima del 1980 mentre la parte ristorante è stata realizzata in più volte fino al 2004.

L'ingresso alla corte comune è garantito da un accesso carrabile delimitato da cancello su binario scorrevole posto sul prospetto ovest della corte comune, direttamente da via Ghandi (c f r . f o t o n . 1 - 2) .

La corte si trova su terreno pianeggiante confinante a ovest con via Gandhi ed è completamente delimitata da recinzione con muretto e sovrastanti paletti e rete metallica dalle contigue proprietà (c f r . f o t o n . 1 - 2 - 3) .

La corte comune è suddivisa in una zona carrabile asfaltata di viabilità e parcheggio sul prospetto nord (c f r . f o t o n . 2 - 4 - 5) ed una zona sistemata a verde con pratino e piante di alto fusto (c f r . f o t o n . 2) .

Il Bene A (NCEU foglio 41, particella n.632 sub.12) è costituito da piccolo fabbricato su un unico piano fuori terra, accatastata d'ufficio come deposito ma

a b u s i v a e d a d e m o l i r e (c f r . f o t o n . 2 - 4 - 5 - 6 - 7) .

L'immobile presenta una forma rettangolare della dimensione complessiva di 32,00 mq circa (4,00 ml X 8,00 ml) e altezza interna di 1,90 m

S e r i a l # : 3 6 0 a 3 f 6 8 b 6 c f 9 a 2 b

La struttura portante è in ferro/acciaio con pareti tamponate con pannelli in ferro coibentati, il tetto è ad una falda, il manto di copertura è sempre con pannelli in ferro coibentati e il pavimento è in battuto di cemento (cfr. foto n.5-6-7).

Il deposito è distinto in due locali, della stessa dimensione, ciascuno con accesso carrabile indipendente sul prospetto ovest (cfr. foto n.5-7).

Il fabbricato è provvisto di impianto elettrico fuori traccia; le finiture del deposito sono minimali e di bassa qualità come lo stato di conservazione.

Il Bene B (NCEU foglio 41, particella n.632 sub.13) è costituito da una porzione di un fabbricato commerciale su un unico piano fuori terra, accatastata d'ufficio come deposito ma abusiva e da demolire (cfr. foto n.4-8-9-10-11-12).

La struttura, della superficie utile interna 68,79 mq circa, è costituita da due corpi di fabbrica, adibiti a deposito e rimessa.

Il corpo di fabbrica adibito a deposito, addossato al prospetto nord dell'edificio ad uso ristorante ed abitazione, presenta una forma rettangolare di dimensioni 6,20 ml X 6,00 ml e altezza interna di 2,15 ml (cfr. foto n.4-8-9-10-11).

La struttura portante è in ferro/acciaio con tamponature esterne di diversa tipologia (pannelli in ferro coibentati, lamiera, legno e compensato) e il tetto è ad una falda (cfr. foto n. 8 - 9 - 10 - 11) .

Al deposito, distinto in tre locali, si accede dall'esterno direttamente dalla corte comune sul prospetto nord tramite accesso carrabile (cfr. foto n.4-8-9) e sul prospetto ovest tramite un accesso pedonale delimitato da porta in legno (cfr. foto n.10). I locali si presentano non intonacati né tinteggiati con pavimento in battuto di cemento e dotati d'impianto elettrico fuori traccia.

1

8

Le finiture del deposito sono minimali e di bassa qualità come lo stato di conservazione (cfr. foto n. 9 - 10 - 11) .

Il corpo di fabbrica adibito a magazzino, addossato al prospetto est dell'edificio ad uso ristorante ed abitazione, presenta una forma rettangolare di dimensioni 8,10 ml X 3,90 ml e altezza interna di 2,15 ml (cfr. foto n.12). La struttura portante è in ferro/acciaio con tamponature esterne realizzate con pannelli in ferro coibentati sul prospetto est e in muratura sui prospetti sud ed ovest in comune con il fabbricato abitativo (cfr. foto n.12). Il tetto è ad una falda, i solai in cartongesso, il pavimento con piastrelle in monocottura, le finestre sono dotate tutte d'infissi in PVC ed inferiate in metallo (cfr. foto n.12). I locali si presentano non intonacati né tinteggiati e dotati d'impianto elettrico fuori traccia (cfr. foto n.12). Le finiture del deposito sono minimali e di bassa qualità come lo stato di conservazione (cfr. foto n.12). La consistenza dei beni espressa in termini di superficie commerciale, è stata rilevata a seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e sulla base della documentazione grafica disponibile. I valori ottenuti sono così riassunti:

B	e	n	e	A	:
d	e	p	o	s	i
t	o	a	l	p	i
a	n	o	t	e	r
r	a				
Superficie utile interna			mq		32,00
muri portanti (50%) max 10%			mq		3,20
Totale superficie commerciale			mq		35,20
B	e	n	e	B	:
d	e	p	o	s	i
t	o	e	m	a	g
a	z	z	i	n	o
a	l	p	i	a	n
o	t	e	r	r	a
Superficie utile interna			mq		68,79
muri portanti (50%) max 10%			mq		6,87
Totale superficie commerciale			mq		75,66

. CONCLUSIONI

Per l'intero compendio dei beni oggetto di pignoramento (Beni A-B), in Comune di Magione (PG), frazione San Feliciano, via Ghandi 20, trattandosi di beni abusivi sottoposti alla disciplina delle aree vincolate ai sensi delle lettere c) e d) del comma 1 dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii sono da demolire e

quindi senza nessun valore di mercato.

9 . E L E N C O A L L E G A T I

0) D o c u m e n t a z i o n e f o t o g r a f i c a

1) Comunicazioni inizio operazioni peritali e sopralluogo con lettera A/R e PEC

d e l 0 3 - 0 4 - 2 0 2 3

2) Verbale di sopralluogo del 11-04-2023

3) Comunicazioni inizio operazioni peritali e sopralluogo con lettera A/R e PEC

d e l 2 4 - 0 4 - 2 0 2 3

4) Verbale di sopralluogo del 10-05-2023

5) Visura storica C C I A A di Perugia

6) Provvedimento del 09-06-2023

7) Estratto di mappa – Comune di Magione foglio 41 part.632

8) Elaborato planimetrico – Comune di Magione foglio 41 part.632

9) Elenco subalterni – Comune di Magione foglio 41 part.632

10) Visura storica per immobile – NCEU Comune di Magione foglio 41

p a r t . 6 3 2 / s u b . 1 2

11) Visura storica per immobile – NCEU Comune di Magione foglio 41

2 0

12) Visura storica per immobile –NCEU Comune di Magione foglio 41

13) Visura storica per immobile – NCT Comune di Magione foglio 41 part.632

14) I n d i c a z i o n i p l a n i m e t r i c a g e n e r a l e

15) E s t r a t t o d i P R G e a r t . 2 1 N T A

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione dell'incarico ricevuto.

L e t t o , c o n f e r m a t o e s o t t o s c r i t t o , s . e . o .

Perugia, 14 settembre 2023

Il CTU: dr. agr. Michele Paladino