

STUDIO TECNICO DÌ LALLA LORENZO

DOTTORE AGRONOMO

Via Fulvio Riccieri, n. 14 – 06134 – Perugia - Pretola

Tel/Fax St. 075/69.29.631 – Cell. 335/63.44.149

E-mail: l.dilalla@libero.it

E-mail pec: l.di_lalla@epap.conafpec.it

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ELABORATO PERITALE

Nell'Esecuzione Immobiliare n° 213/22 R.G. Es.

Udienza del 16 Maggio 2023

Promossa da:

Juliet Spa (per Siena NPL 2018 Srl)

Creditore procedente

CONTRO

Esecutata

Ill. mo G.I. Dott.ssa Sara FIORONI

Nell'Esecuzione Immobiliare di cui in oggetto la S.V., con provvedimento del 16/12/2022, disponeva la nomina del sottoscritto Esperto Estimatore Dott. Agr. Lorenzo DI LALLA con le modalità telematiche.

Accettato l'incarico in data 17/12/2022, attraverso invio telematico del documento sottoscritto con firma digitale, lo scrivente prestava il giuramento di rito e la S.V. poneva il seguente quesito, provveda l'esperto:

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;

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 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;

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; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

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 precedente;

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'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, 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 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 della stima;

9) 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;

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 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.);

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 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.

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**, 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;

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 ausilio della Forza Pubblica ed 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) 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.);

18) **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;

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, **nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'articolo 569 del codice**, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) 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 una attestazione di aver proceduto a tali invii.

Il sottoscritto, in accordo con il custode dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia, fissava l'inizio delle operazioni peritali in Città di Castello, Località Rio Secco, in Viale Romagna n. 40, presso la proprietà esecutata per il giorno 04/01/2023 alle ore 14,30, il giorno dell'accesso veniva come da prassi comunicato tramite pec alle parti.

Come sopra stabilito, nel giorno e nell'ora fissata, il sottoscritto si recava in Città di Castello, presso l'immobile oggetto di esecuzione, ove incontrò il Sig. [REDACTED] (Coordinatore di Filiale della [REDACTED]) e l'Incaricato IVG [REDACTED] non era presente nessuno

per la [REDACTED] lo scrivente fece conoscere il mandato ricevuto dalla S.V., e letto il testo del quesito, iniziava subito le preliminari operazioni d'identificazione del luogo.

Durante l'accesso, lo scrivente procedeva ai rilievi metrici e analisi del bene, e a un'attenta e minuziosa ripresa fotografica interna ed esterna di tutta l'unità immobiliare, al termine fu esteso un verbale di sopralluogo sottoscritto dai presenti (All. n. 1). Seguirono altri due accessi per poter completare le operazioni peritali.

Lo scrivente in adempimento all'incarico ricevuto, dopo aver esaminato gli atti dell'esecuzione immobiliare relativi al bene pignorato, dopo aver eseguito i necessari accertamenti e rilievi, ha redatto la seguente relazione peritale.

Il pignoramento trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia il 25/11/2022 ai numeri 35038/24858, a cui l'esecuzione immobiliare n. 213/22 fa riferimento, colpisce i beni immobili come qui di seguito elencati al paragrafo 1).

1) Identificazione dei beni oggetto di esecuzione (All. n. 2 - estratto di mappa)

L'intera proprietà del complesso immobiliare esecutato confina a nord con la p.lla n. 564 di proprietà [REDACTED] ad ovest con le p.lle nn. 8 e 10 di proprietà rispettivamente di FCU e Regione dell'Umbria e ad est con Viale Romagna, salvo altri.

A) Fabbricato per speciali esigenze di attività commerciali, ubicato in Comune di Città di Castello (PG), Loc. Rio Secco, Viale Romagna n. 40, posto al piano terra, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 109 del Comune di Città di Castello, p.lla 287/sub. 10, Categoria D/8, senza Classe e Consistenza, Rendita €. 11.682,00 (graffata). Il bene immobile di cui sopra risulta intestato a [REDACTED] [REDACTED] diritti di piena proprietà per 1/1 (All. n. 3). A detto immobile vi si accede da Viale Romagna dopo aver percorso circa due chilometri dallo svincolo di Città di Castello della E45. Coerenze: confina tutto attorno sullo stesso piano terra con la p.lla n. 287/11, bene comune non censibile della medesima proprietà esecutata.

B) Abitazione di tipo civile, ubicata in Comune di Città di Castello (PG), Loc. Rio Secco, Viale Romagna n. 40, posta al piano primo, identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 109 del Comune di Città di Castello, p.lla 287/sub. 8, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza vani 4, Superficie Catastale Totale 116 mq. e Totale escluse aree scoperte 116 mq., Rendita €. 309,87 (graffata). Il bene immobile di cui sopra risulta intestato a [REDACTED] diritti di piena proprietà per 1/1 (All. n. 4). A detto immobile vi si accede da Viale Romagna dopo aver percorso circa due chilometri dallo svincolo di Città di Castello della E45. Coerenze: confina sul medesimo piano primo con la p.lla n. 287/7 della medesima proprietà esecutata.

C) Magazzino/ufficio, ubicato in Comune di Città di Castello (PG), Loc. Rio Secco, Viale Romagna n. 40, posto al piano primo, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 109 del Comune di Città di Castello, p.lla 287/sub. 7, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza mq. 311, Superficie Catastale Totale mq. 219, Rendita €. 240,93 (graffata). Il bene immobile di cui sopra risulta intestato a [REDACTED] [REDACTED] diritti di piena proprietà per 1/1 (All. n. 5). A detto immobile vi si accede da Viale Romagna dopo aver percorso circa due chilometri dallo svincolo di Città di Castello della E45. Coerenze: confina sul medesimo piano primo con la p.lla n. 287/8 della medesima proprietà esecutata.

D) Opificio ex cabina elettrica, ubicato in Comune di Città di Castello (PG), Loc. Rio Secco, Viale Romagna n. 40, posto al piano terra e al piano primo, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 109 del Comune di Città di Castello, p.lla 288, Categoria D/1, senza Classe e Consistenza, Rendita €. 84,00. Il bene immobile di cui sopra risulta intestato a [REDACTED] diritti di piena proprietà per 1/1 (All. n. 6). A detto immobile vi si accede da Viale Romagna dopo aver percorso circa due chilometri dallo svincolo di Città di Castello della E45. Coerenze: confina tutto attorno sul medesimo piano terra con la p.lla n. 287/11 bene comune non censibile della medesima proprietà esecutata.

Oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dei fabbricati, di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto, infatti dall'indagine eseguita dallo scrivente, è emersa la

l'attività di vendita di automobili e officine per la loro manutenzione, esercitata da diverse aziende confinanti con la proprietà immobiliare oggetto del presente pignoramento.

Il tutto risulta ubicato in zona leggermente periferica rispetto al centro storico del Comune di Città di Castello, di facile accesso alla principale arteria stradale (quattro corsie), in direzione Perugia-Cesena, dove sono presenti anche complessi residenziali e dotata di tutti i servizi, comprese le scuole per l'infanzia, gli sportelli bancari e poco distante l'ufficio postale, la stazione ferroviaria ex FCU, i supermercati e negozi.

L'unità immobiliare A) esecutata, distinta al C.F. del Comune di Città di Castello al Foglio n. 109, p.lla n. 287/sub. 10, è un autosalone con tutti i suoi locali accessori, posto al piano terra, ad esso vi si accede attraverso vari ingressi ed è costituita allo stato attuale da:

- ✓ Un'area fronte strada costituita da due zone esposizione auto (nuove ed usate) con funzione di show-room con diversi angoli accoglienza clienti e un ufficio, un magazzino ricambi e una centrale termica e tre wc; un zona retrostante adibita a spazio disimpegno e parcheggio auto con due box uffici, una ampia zona officina, un magazzino ricambi e un magazzino pneumatici, due locali deposito e un wc.

Per un totale complessivo di superficie calpestabile di mq. 2.440,69.

L'unità immobiliare B) esecutata, distinta al C.F. del Comune di Città di Castello al Foglio n. 109, p.lla n. 287/sub. 8, è una abitazione posta al piano primo, ad essa vi si accede attraverso l'ingresso indipendente al piano primo lato est di fronte a Viale Romagna, attraversando le parti comuni rappresentate dalla corte antistante l'unità e le due rampe di scale esterne in metallo compreso il pianerottolo, essa è costituita allo stato attuale da:

- ✓ un ingresso, una cucina, un soggiorno, un corridoio, tre camere da letto, un ripostiglio e un bagno.

Per un totale complessivo di superficie calpestabile di mq. 97,96.

L'unità immobiliare C) esecutata, distinta al C.F. del Comune di Città di Castello al Foglio n. 109,

p.lla n. 287/sub. 7, è un magazzino/ufficio posto al piano primo, ad esso vi si accede attraverso l'ingresso indipendente al piano primo lato est di fronte a Viale Romagna, attraversando le parti comuni rappresentate dalla corte antistante l'unità e le due rampe di scale esterne in metallo compreso il pianerottolo, ed è costituita allo stato attuale da:

- ✓ un ampio locale utilizzato per l'attività commerciale e un wc.

Per un totale complessivo di superficie calpestabile di mq. 202,70.

L'unità immobiliare D) eseguita, distinta al C.F. del Comune di Città di Castello al Foglio n. 109, p.lla n. 288, è un manufatto che si eleva su due livelli, ad esso vi si accede al piano terra attraverso un ingresso sul lato est e al piano primo per mezzo di una scala esterna sul lato ovest, l'immobile è raggiungibile attraversando parte della corte comune antistante l'unità ed è costituita allo stato attuale da un unico locale al piano terra e un unico locale al piano primo, utilizzata in passato come centrale elettrica.

Per un totale complessivo di superficie calpestabile di mq. 18,00.

La p.lla n. 287/sub. 11, distinta al C.F. del Comune di Città di Castello al Foglio n. 109, è un bene comune non censibile posta al piano terra, ad essa vi si accede da Viale Romagna e rappresenta allo stato attuale l'area cortilizia circostante di pertinenza dei due edifici. Essa è comune a tutte le unità immobiliari, ricade nel catasto terreni sulla p.lla n. 287 di superficie circa mq. 3.920,00, è adibita al transito, al parcheggio delle auto destinate alla vendita e alla manutenzione, ad accesso pedonale e carrabile, essa rappresenta la corte disposta intorno ai fabbricati.

3) Accertamento della proprietà degli immobili al momento del pignoramento

I beni immobili oggetto di pignoramento, dalle risultanze del Catasto e dei Registri Immobiliari, risultano in piena proprietà per una quota di 1/1 dell'esecutata società XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX (v. rel. Notarile - All. n. 11).

4) Individuazione dello stato di possesso dei beni pignorati

Alla data dell'ultimo sopralluogo, il compendio immobiliare è in disponibilità della Società [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), tramite contratto di affitto di ramo di azienda commerciale, a rogito Dott. Marco Fanfani Notaio in Città di Castello rep. n. 46.848 e racc. n. 20.983, stipulato in data 29/06/2022 e registrato a Perugia in data 30/06/2022 al n. 15726 serie 1T, avente durata dal 01.07.2022 al 30.06.2028 e canone di affitto pari ad €. 3.500,00 mensili oltre IVA (€. 42.000,00 annuali oltre IVA). Le parti, espressamente pattuiscono che il presente contratto si intenderà automaticamente rinnovato per pari periodo, in mancanza di disdetta di una o dell'altra parte da inviarsi, nei modi previsti dalla legge, con preavviso di almeno sei mesi.

L'affitto di ramo d'azienda ha ad oggetto il commercio e riparazione di autoveicoli nuovi ed usati e l'attività di assistenza post-vendita dei medesimi veicoli, e deve perseguire i seguenti obiettivi di carattere generale: il mantenimento e rilancio dell'attività produttiva e commerciale del ramo d'azienda oggetto del contratto di affitto e il mantenimento del valore dei beni che costituiscono il ramo d'Azienda.

Il presente contratto avente data di stipula anteriore alla data del pignoramento immobiliare, risulta quindi opponibile alla procedura esecutiva (All. n. 12).

5) Esistenza di formalità, vincoli o oneri, gravanti sui beni

5.1 Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del comune di Città di Castello risultano a carico dei beni oggetto di pignoramento i seguenti vincoli:

- Parte della P.III n. 287 del Foglio n. 109 del Catasto Terreni risulta Zona di interesse archeologico vincolata (D.lgs. 42/2004, art.142, comma 1, lett. m) "Area di interesse archeologico" come da Elaborato GE.01.1. Parte strutturale da Variante Generale (All. n. 25/1);

- Zona di salvaguardia paesaggistica dei corsi d'acqua di rilevanza territoriale e ambiti di tutela dei corsi d'acqua (art. 39, comma 4, Normativa di attuazione del PTCP) come da Elaborato GE.01.2.

Parte strutturale da Variante Generale (All. n. 25/2);

- Zona Acquiferi a Vulnerabilita' Accertata (Art. 107 L.R. 1/2015) come da Elaborato GE.06.5.

Parte strutturale da Variante Generale (All. n. 25/3);

- Vincolo da "Linea ferroviaria e relative aree ferroviarie" con fascia di rispetto di trenta metri, come da Elaborato PS.02.2. Foglio n. 13, Parte strutturale da Variante Generale (All.n. 25/4).

5.2 Vincoli e oneri a carico della procedura

Dalle risultanze dei Registri Immobiliari risultano invece sui beni oggetto di pignoramento le seguenti:

Iscrizioni

a) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Perugia in data 21/07/2010 ai numeri 19669/4195 per Euro 7.000.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo per Euro 3.500.000,00 a favore di Banca Popolare Dell'Etruria E Del Lazio - Societa' Cooperativa sede in Arezzo (AR), codice fiscale 00367210515 e contro [REDACTED] sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

b) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Perugia in data 21/07/2010 ai numeri 19669/4196 per Euro 6.000.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo per Euro 3.000.000,00 a favore di Unicredit Corporate Banking S.p.a. sede in Verona (VR), domicilio ipotecario eletto Verona Via Garibaldi 1, codice fiscale 03656170960 e contro [REDACTED] sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

c) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Perugia in data 21/07/2010 ai numeri 19669/4197 per Euro 1.000.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo per Euro 500.000,00 a favore di Banca Federico Del Vecchio - Società Per Azioni sede in

Firenze (FI), codice fiscale 00609910484 e contro [REDACTED] sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

d) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Perugia in data 30/09/2013 ai numeri 22172/2779 per Euro 600.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 300.000,00 a favore di Banca Di Anghiari E Stia Credito Cooperativo S.c. sede in Anghiari (AR), domicilio ipotecario eletto Anghiari, Via Giuseppe Mazzini N. 17, codice fiscale 01622460515 e contro [REDACTED] [REDACTED] sede in [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

e) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Perugia in data 30/09/2013 ai numeri 22172/2780 per Euro 716.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 358.000,00 a favore di Banca Popolare Dell'Etruria E Del Lazio – Società Cooperativa sede in Arezzo (AR), domicilio ipotecario eletto Arezzo, Via Calamandrei N. 255, codice fiscale 00367210515 e contro [REDACTED] sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

f) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Perugia in data 30/09/2013 ai numeri 22172/2781 per Euro 246.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 123.000,00 a favore di Banca Popolare Di Vicenza Soc. Coop. P. A. sede in Vicenza (VI), domicilio ipotecario eletto Vicenza, Via Battaglione Framarin n. 18, codice fiscale 00204010243 e contro [REDACTED] sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

g) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Perugia in data 30/09/2013 ai numeri 22172/2782 per Euro 90.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 45.000,00 a favore di Casse Di Risparmio Dell'Umbria S.p.a. sede in Terni (TR), domicilio ipotecario eletto Terni, Corso Tacito N. 49/a, codice fiscale 01943160547 e contro [REDACTED] sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

h) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Perugia in data 30/09/2013 ai numeri 22172/2783 per Euro 300.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 150.000,00 a favore di Banca Cr Firenze S.p.a. sede in Firenze (FI), domicilio ipotecario eletto Firenze, Via Carlo Magno N. 7, codice fiscale 04385190485 e contro [REDACTED] sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

i) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Perugia in data 30/09/2013 ai numeri 22172/2784 per Euro 352.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 176.000,00 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. sede in Siena (SI), domicilio ipotecario eletto Siena, Piazza Salimbeni N. 3, codice fiscale 00884060526 e contro [REDACTED] sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

j) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Perugia in data 30/09/2013 ai numeri 22172/2785 per Euro 96.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 48.000,00 a favore di Unicredit Società Per Azioni sede in Roma (RM), domicilio ipotecario eletto Roma, Via Alessandro Specchi N. 16, codice fiscale 00348170101 e contro [REDACTED] sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

k) Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Perugia in data 28/07/2015 ai numeri 15986/11884 a favore di Massa Dei Creditori Fallimento Boninsegni Srl In Liquidazione e contro [REDACTED] sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

l) Ipoteca a concessione amministrativa/riscossione avente ruolo e avviso di addebito esecutivo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Perugia in data 08/10/2021 ai numeri 27178/3467 per Euro 8.600.640,54 di cui per capitale Euro 4.300.320,27 a favore di Agenzia Delle Entrate-riscossione sede in Roma (RM), domicilio ipotecario eletto Str Delle Fratte 2/I Loc. Stroz Zacapponi - Perugia, codice fiscale 13756881002 e contro [REDACTED] sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

Trascrizioni contro pregiudizievoli:

a) Verbale di pignoramento immobili, a seguito di atto giudiziario del Tribunale di Perugia repertorio n. 3997 del 26/10/2022 e trascritto all'Agenzia del territorio di Perugia in data 25/11/2022 ai numeri 35038/24858 a favore di Siena NPL 2018 S.r.l., sede Roma (RM), codice fiscale 14535321005 e contro [REDACTED] sopra generalizzato.

6) a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti

Per le unità immobiliari esegutate non ci sono informazioni riguardo a questo paragrafo.

7) Individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto con indicazione dei suoi estremi

Dalle risultanze dei Registri Immobiliari risultano i seguenti passaggi di proprietà sui beni in oggetto:

a) a seguito decreto di trasferimento del Tribunale di Perugia, del 25/05/1998, rep. numero 110, trascritto a Perugia in data 13/06/1998 al registro particolare n. 7926, la Soc. [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] si aggiudicava la piena proprietà del compendio immobiliare distinto catastalmente all'UTE di Perugia alla partita n. 6914, Foglio n. 109, particelle nn. 287-288 sub. 5 (graffate) (All. n. 34).

b) a seguito di atto di fusione di società per incorporazione a rogito del Dott. Fanfani Marco, Notaio, in Sansepolcro (AR), del 11/01/1999, rep. numero 46656, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Perugia in data 15/01/1999 ai numeri 1087/798, la Soc. Autoest S.r.l con sede in Sansepolcro (AR) codice fiscale: 01238420515, vendeva la piena proprietà del compendio immobiliare alla [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] che acquistava l'intera piena proprietà per una quota di 1/1, riguardante i seguenti beni: Catasto Fabbricati, Foglio n. 109, particelle nn. 287 sub. 6, 287 sub. 7, 287 sub. 8 e 287 sub. 9 (All. n. 35).

c) a seguito di atto di conferimento in società a rogito del Dott. Fanfani Marco, Notaio in Città Di

Castello (PG) del 22/12/2008, rep. numero 27377/8777, trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Perugia in data 29/12/2008 ai numeri 37239/22199, la Soc. Boninsegni S.p.a. con sede in Sansepolcro (AR) codice fiscale: 00242300515, vendeva la piena proprietà del compendio immobiliare alla [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] che acquistava l’intera piena proprietà per una quota di 1/1, riguardante i seguenti beni: Catasto Fabbricati, Foglio n. 109, particelle nn. 287 sub. 7, 287 sub. 8, 287 sub. 10, 288, 287 sub. 9 e 287 sub. 11 (All. n. 36).

Si rileva atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 09/07/2018 ricevuto dal Notaio Fanfani Marco, in Citta' Di Castello (PG), numero 42094/18073 di repertorio, trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Perugia in data 10/07/2018 ai numeri 17226/12017 con il quale [REDACTED] sede in [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] muta la denominazione in [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED], nel presente atto sono ricompresi i seguenti immobili: Catasto Fabbricati, Foglio n. 109, particelle nn. 287 sub. 7, 287 sub. 8, 287 sub. 10, 288, 287 sub. 9 e 287 sub. 11 (All. n. 37).

8) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dell’immobile

Dall’esame della documentazione tecnica che l’ufficio competente del Comune di Città di Castello ha messo a disposizione del sottoscritto, si è accertato il rilascio delle seguenti autorizzazioni che si sono susseguite nel corso degli anni come evidenziato nella planimetria colorata - All. n. 13:

- L’immobile è stato edificato su rilascio di Licenza di edilizia n. 2119 del 09/05/1963 con prot. n. 14644, riguardante la costruzione del primo edificio realizzato ad uso industriale, e corrispondente, guardando la planimetria colorata, al settore contraddistinto con il colore viola (All. n. 14).
- Con Licenza edilizia n. 4219 del 27/07/1967 con prot. n. 9856 e Licenza di edilizia n. 4219 del 13/01/1968, si procedeva all’ampliamento di un laboratorio artigianale, e corrispondente, guardando

la planimetria colorata, al settore contraddistinto con il colore arancione e azzurro (All. n. 15).

- Con Licenza di edilizia n. 7549 del 16/12/1974, venivano eseguite opere murarie atte ad ampliare il fabbricato esistente, e corrispondente, guardando la planimetria colorata, al settore contraddistinto con il colore giallo (All. n. 16).

- Con Concessione edilizia n. 7915 del 21/03/1994 e Concessione edilizia n. 7915 del 09/12/1996, rievocando l'autorizzazione medesima del 1994, si procedeva a lavori di ristrutturazione e ampliamento, il tutto corrispondente, guardando la planimetria colorata, al settore contraddistinto con il colore verde chiaro (All. n. 17).

- Con Autorizzazione edilizia n. 7776 del 23/03/1999, veniva eseguita la ricinzione del lotto (All. n. 18).

- Con Concessione edilizia n. 10492 del 06/03/2001, si procedeva a lavori di ristrutturazione e ampliamento (All. n. 19).

- Con Concessione edilizia n. 10492 del 15/05/2003, si apportavano delle varianti in corso d'opera al progetto della Concessione edilizia n. 10492 del 06/03/2001 (All. n. 20).

- Con DIA n. 2477 del 29/07/2005, si procedeva all'installazione di una insegna (All. n. 21).

- Infine con CILA n. 874 del 21/01/2016 con prot. n. 0003050, si eseguiva l'installazione di una insegna pubblicitaria (All. n. 22).

L'immobile è dotato delle seguenti autorizzazioni di agibilità:

- Certificato n. 90/04 rilasciato in data 19/04/2004, inerente le Concessioni n. 4219 del 27/10/1967, n. 7549 del 18/07/1974, n. 7915 del 21/03/1994, n. 7915 del 09/12/1996, n. 10492 del 06/03/2001 e n. 10492 del 15/05/2003, per tutto il piano terra (All. n. 23).
- Autorizzazione di abitabilità n. 507 del 25/02/1969, per l'abitazione al piano primo (All. n. 24).

E' presente un attestato di prestazione energetica per le p.lle nn. 287/8 e 287/10 con classe globale pari a G per entrambe (All. n. 12 v. contratto affitto alleg. "B").

Dal Piano Regolatore Generale, Parte Operativa, si evince quanto segue: la zona dove sono inserite le porzioni immobiliari in oggetto, nel P.R.G. dello Strumento Urbanistico del Comune di Città di Castello in base alle N.T.A. Titolo III e Art. 47, Elaborati costitutivi del PRG-PO, ricade nei tessuti prevalentemente per servizi, attività terziarie e commerciali – "Ta3" da Elaborato PO.c.02.1 foglio n. 7 (All. n. 25).

Dal raffronto delle planimetrie catastali e quelle di progetto con lo stato di fatto in cui si trovano a oggi gli immobili, emergono solo difformità interne dovute ad una diversa distribuzione dei locali:

1) nell'immobile dell'unità A), censito al C. F., Fg. 109, p.la 287 sub 10, dal sopralluogo effettuato, è evidente che nella porzione show-room esposizione auto sono stati eliminati i tre box uffici ed è stato creato un ufficio vendita più grande (vedere planimetria dello stato attuale allegato n. 30).

Nella porzione retrostante, da un locale officina, è stato creato un magazzino ricambi, dei tre box accettazione ne sono stati realizzati due, il terzo locale magazzino non ha più l'accesso dallo show-room ma dalla zona disimpegno auto, nel secondo locale magazzino destinato al ricovero pneumatici è stata creata una porta scorrevole interna con accesso direttamente alla zona disimpegno auto, nei due locali deposito (inutilizzati) sono stati eliminate delle tramezzature, mentre un piccolo locale adiacente con accesso esterno dalla corte risulta ad oggi inaccessibile in quanto la porta di ingresso è stata murata e deve essere ripristinata.

Essendo tutte modifiche interne, è sufficiente la presentazione di una comunicazione all'ufficio comunale con aggiornamento delle planimetrie catastali. I costi per l'aggiornamento della planimetria e il ripristino della porta d'ingresso del piccolo vano, ammontano a circa €. 2.000,00.

2) Nell'immobile dell'unità B), censito al C. F., Fg. 109, p.la 287 sub 8, dal sopralluogo effettuato,

è evidente che nella abitazione è stato chiuso un vano e riaperto nell'unità immobiliare C) confinante, è evidente che deve essere ripristinata la situazione precedente come da planimetria catastale e di progetto. In questo caso la presente perizia tecnica comunque utilizzerà per la stima le superfici dell'immobile ante realizzazione modifiche, così come si presenta l'unità immobiliare consultando le planimetrie di progetto e catastali. Lo scrivente ha stimato indicativamente il costo necessario a riportare alle condizioni precedenti parte dell'immobile del piano primo che ha subito gli interventi, tali costi ammonterebbero a circa €. 1.000,00.

3) Nell'immobile dell'unità C), censito al C. F., Fg. 109, p.lla 287 sub 7, dal sopralluogo effettuato, è evidente la non corrispondenza tra le planimetria catastale e di progetto con lo stato di fatto, quasi tutti i muri divisorii interni dei vari vani sono stati rimossi, si è creato un ampio unico spazio ad eccezione di un piccolo vano destinato ad uso wc (vedere planimetria dello stato attuale allegato n. 31).

Essendo tutte modifiche interne, è sufficiente la presentazione di una comunicazione all'ufficio comunale con aggiornamento delle planimetrie catastali. I costi per l'aggiornamento della planimetria, ammontano a circa €. 1.000,00.

9) Procedura di formazione di uno o più lotti

Tenuto conto delle caratteristiche, della tipologia, della natura, della conformazione e della consistenza dei beni immobili pignorati, costituiti, come detto, da una concessionaria automobili con tutti i suoi locali accessori posta al piano terra, da una abitazione posta al piano primo, da un magazzino/ufficio posto al piano primo, da un manufatto ex cabina elettrica e da una corte pertinenziale comune a tutte le unità, lo scrivente dopo attenta riflessione e analisi, per poter meglio e con minor tempo vedere aggiudicato il compendio, dispone che la vendita sarà fatta suddividendo le unità immobiliari in tre distinti lotti.

10) Descrizione analitica dei lotti

Lotto n. 1

a) Fabbricato per speciali esigenze di attività commerciali, utilizzato come concessionaria auto, Foglio n. 109, p.lla n. 287/sub. 10 - All. n. 26.

Descrizione generale del bene oggetto di stima - il bene fa parte di un complesso immobiliare costruito negli anni sessanta e ampliato successivamente con diverse autorizzazioni edilizie è costituito da un corpo di fabbrica con struttura in cemento armato, la forma è pressoché a pianta regolare, con un piano fuori terra ad uso commerciale (Foto nn. 1 e 2).

Il compendio è situato nella zona commerciale di Rio Secco, comune di Città di Castello, caratterizzata da un notevole sviluppo edilizio, ospitando diverse attività nel settore produttivo, in quello commerciale e nel terziario.

Il Viale Romagna, su cui è ubicato il fabbricato oggetto di stima, collega il centro di Città di Castello con le località di Cerbara e di Selci Lama quest'ultima ricadente nel Comune di San Giustino; la zona è dotata di tutte le infrastrutture di carattere primario e secondario.

L'immobile è dotato di una corte di pertinenza comune a tutti i lotti n. 1, 2 e 3 (catastralmente individuata dalla part. 287 del N.C.T.) interamente bitumata, essa è adibita a parcheggi e spazi di manovra al servizio delle unità immobiliari che compongono il fabbricato (Foto nn. da 73 a 78)

La struttura portante del capannone è costituita da un telaio di pilastri in cemento armato ordinario e travi di c.a.p. portanti la struttura di copertura di tipo prefabbricata, caratterizzata da archi travi reticolari (Foto n. 20) e relative catene nella porzione centrale e travi prefabbricate orizzontali nel resto del fabbricato.

L'involucro perimetrale della struttura, vincolato alla struttura portante, è stato realizzato con laterizio pieno e malta cementizia.

Il manto di copertura è per la maggior parte costituito da guaina bituminosa (Foto nn. 71 e

72), tranne che per una ridotta parte che copre l'officina e il locale deposito dove sono presenti lastre ondulate contenenti cemento amianto che allo stato attuale versano in buono stato di manutenzione e conservazione.

La porzione di capannone oggetto del presente lotto occupa tutto il piano terra; la superficie destinata ad officina/magazzini comunica con la superficie destinata a show-room tramite due aperture interne (Foto nn. 4 e 28); quest'ultima porzione è fronte strada ed è dotata di ampia vetrata.

La costruzione nel suo complesso, verte in ottimo stato di conservazione e manutenzione, è caratterizzata da un ottimo livello delle finiture soprattutto nella parte fronte strada dell'esposizione auto e non presenta vizi e/o difetti di carattere statico.

- Porzione di capannone destinato a show-room.

Tale porzione è stata oggetto di ristrutturazione, presenta le pareti esterne orizzontali e/o verticali intonacate e verniciate di grigio (Foto nn. 1, 2 e 78); internamente è open space, utilizzata per l'esposizione di autovetture nuove e usate, le cui finiture di ottimo livello qualitativo sono caratterizzate da una pavimentazione costituita da grandi lastre di gress porcellanato di forma quadrata, con parte del soffitto che si presenta con archi travi reticolate e travi orizzontali ed in parte con controsoffitto in cartongesso con faretti incassati e lunghe plafoniere, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate (Foto nn. da 5 a 12).

All'interno dell'unità è presente un bagno dotato di antibagno e di due w.c., tutti pavimentati e rivestiti in piastrelle di ceramica, dotati degli impianti igienico sanitari necessari, compreso l'impianto di areazione forzata, essendo privi di aperture perimetrali (Foto nn. da 13 a 19).

I sanitari in vetro-china trovansi in buono stato di conservazione e manutenzione quali un lavandino, un vaso igienico e bidet dotati di rubinetteria in acciaio cromato.

E' presente anche un ufficio di fronte ai due wc, della superficie commerciale di circa 35,34 mq. accessibile dal lato dello show-room esposizione dell'usato, utilizzato per ospitare i clienti durante la fase di vendita (Foto n. 11).

Le finiture della zona destinata ad ufficio, di ottimo livello qualitativo sono caratterizzate da pavimentazione in lastre di gress porcellanato di forma quadrata, controsoffitto in cartongesso con faretti incassati, pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione di quelle che si affacciano sullo show-room che risultano essere di vetro.

Ottimo è lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile nel suo complesso essendo stato oggetto di recente ristrutturazione.

Lo spazio ora in menzione è accessibile dall'interno sia dalla zona utilizzata ad officina a mezzo di una porta metallica a due ante tagliafuoco (Foto n. 28) che dalla zona spazio disimpegno auto con una ampia porta tagliafuoco scorrevole (Foto n. 4), è accessibile dall'esterno dalla corte a mezzo di due porte in alluminio a due ante corredate di vetrocamera con parti fisse sempre in vetrocamera e una porta per l'uscita di emergenza che è stata bloccata dall'esterno e quindi non più utilizzabile.

Le pareti laterali sud e nord sono scandite rispettivamente da una e da due vetrate con telaio in alluminio per l'illuminazione della superficie dello show-room auto; quella est frontale dove sono posti i due ingressi sono costituite da dieci vetrate delle stesse caratteristiche (Foto nn. 1, 2 e 3).

Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburate ad un'anta serventi i tre servizi igienici e da una porta in vetro servente l'ufficio, tutti in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Lo show-room auto ora descritto è rappresentato da due grandi vani, delle dimensioni interne circa di 23,74 m x 17,60 m. e di 21,48 x 14,30 m. che accolgono i clienti per la visita delle auto nuove ed usate.

La superficie calpestabile dello show-room auto rilevata in loco è di circa **596,77 Mq.**; le altezze utili d'interpiano sono diverse variano da **3,00 m.** dell'ingresso fino a **5,90 m.** della sala di aspetto, quella in corrispondenza dell'esposizione delle auto nuove sono di **4,80 m.** e di **5,60,**

mentre quella in corrispondenza dell'esposizione delle auto usate è di **2,90 m.**

- Porzione di capannone destinato e utilizzato come officina, spazio disimpegno auto, magazzino e deposito.

Tale porzione di capannone comunica con la parte destinata a show-room mediante un'ampia porta scorrevole e una porta più piccola a due ante entrambe tagliafuoco (Foto nn. 4 e 28); ospita al suo interno due uffici accettazione (Foto nn. 25, 26 e 27), un ingresso, un ampio spazio disimpegno auto (Foto nn. 21, 22, 23 e 24), due magazzini ricambi (Foto nn. da 30 a 35), un magazzino pneumatici (Foto nn. 36, 37, e 38), tre locali uso officina (Foto nn. da 47 a 54), due locali deposito (Foto nn. da 39 a 46), un bagno munito di antibagno (Foto nn. da 55 a 60), una centrale termica ospitante la caldaia accessibile dall'esterno a mezzo di una porta in ferro ad una anta (Foto nn. 83 e 84) e un disimpegno che collega l'esterno della corte lato nord con il disimpegno e l'ampio spazio auto a mezzo di una porta antipanico (Foto n. 22). Da segnalare che in corrispondenza del locale deposito più piccolo c'è una rientranza occupata da un vano con accesso esterno che ad oggi è chiuso (risulta murato) e quindi inaccessibile (Foto n. 70).

L'unità presenta due ampi accessi dalla corte sul lato officina dotati il primo di porta avvolgente e il secondo di due ante battenti di tipo industriale e due uscite di emergenza con piccole porte antipanico poste sul lato ovest (Foto nn. da 61 a 63), un altro ampio accesso è presente sulla parte retrostante che mette in comunicazione l'ampio spazio disimpegno auto con la corte il quale è costituita da una porta scorrevole in metallo con aperture in vetro per l'illuminazione della superficie afferente (Foto nn. da 64 a 67), infine è posto un altro accesso dalla parte laterale nord (magazzino pneumatici) della corte costituito da una porta in metallo scorrevole con ampia vetrata (Foto nn. 68 e 69).

L'illuminazione è garantita anche dalla presenza sul lato sud di sei finestre con infisso in alluminio e zincato con vetro semplice, di due ampie finestre ad arco con telaio zincato e vetro semplice sul lato ovest in discreto stato di conservazione e manutenzione, di otto finestre strette e

lunghe in ferro provviste di pannelli in vetroresina distribuite due sul lato ovest e sei sul lato nord in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

Il bagno e l'antibagno sono pavimentati e rivestiti in piastrelle di ceramica e sono dotati degli impianti igienico sanitari necessari; i sanitari in vetro-china trovansi in normale stato di conservazione e manutenzione quali due lavandini e un vaso igienico, completi di rubinetteria in acciaio cromato.

Il bagno e l'antibagno sono areati ed illuminati a mezzo di due piccole finestre con infisso in alluminio e vetro.

Le finiture dell'officina, dei tre magazzini ricambi, dello spazio disimpegno auto e degli uffici sono di buon livello qualitativo, sono caratterizzate da pavimentazione in cemento di tipo industriale con finitura al quarzo, tranne che per gli uffici e uno dei magazzini (che sono in lastre di gress porcellanato) e del più piccolo dei magazzini ricambi che sono invece in piastrelle di ceramica, dalle pareti in cartongesso del magazzino ricambi intonacate e tinteggiate, da quelle tinteggiate prefabbricate dell'officina, fino ai due box uffici costituiti da uno scheletro metallico in alluminio in montanti e traversi, dotati di ampie vetrate che si affacciano sia sull'officina che sull'ingresso dell'ampio spazio disimpegno auto e controsoffitto in cartongesso con plafoniere incassate.

Le finiture della zona destinata a deposito, di mediocre livello qualitativo sono caratterizzate dalla pavimentazione in lastre di forma quadrata di graniglia, pareti intonacate e tinteggiate.

Gli infissi interni sono costituiti da tre porte in metallo tagliafuoco scorrevoli che garantiscono l'accesso al magazzino pneumatici, allo show-room e all'officina, di una porta a due ante che mette in comunicazione lo spazio disimpegno auto con l'officina e di altre due porte antipanico che permettono di accedere ad uno dei locali di deposito e ad un magazzino ricambi, il tutto trovansi in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

In generale l'unità immobiliare si presenta in normale stato di manutenzione e

conservazione, tranne che per i due locali di deposito che al momento non vengono utilizzati.

Gli impianti presenti in tutte le porzioni del capannone sono funzionanti, trovansi in normale stato di conservazione e manutenzione e riguardano quello elettrico d'illuminazione dotato di prese e punti di comando, quello idrico con produzione di acqua sanitaria, di riscaldamento a gas metano con caldaia (che allo stato attuale non è in funzione) diffuso tramite termoconvettori nello show-room, condizionatori inverter negli uffici e nel magazzino adiacente agli uffici dell'accettazione e venticolconvettori verticali nell'officina e nell'ampio spazio disimpegno auto (Foto n. 22). Alla data del sopralluogo è da segnalare che l'affittuario ha installato cinque pompe di calore con tecnologia inverter per il raffreddamento e il riscaldamento dello show-room, alimentate con energia elettrica (Foto n. 29).

La superficie calpestabile della porzione utilizzata come officina, magazzino e locali depositi, rilevata in loco è di **1.836,93 Mq.** escluso il locale centrale termica; le altezze utili d'interpiano sono diverse e variano dai **2,45 m.** di uno dei locali di deposito fino a **5,90 m.** dello spazio disimpegno auto, passando per i **3,60 m., 4,00 m., 4,80 m. e 5,90 m.** dell'officina, ai **3,00 m.** degli uffici e magazzino fino ai **3,30 m.** del magazzino pneumatici.

b) Opificio ex cabina elettrica, Foglio n. 109, p.lla n. 288 - All. n. 27.

Descrizione generale del bene oggetto di stima - il bene è stato presumibilmente edificato negli anni cinquanta esso è costituito da un unico corpo di fabbrica con struttura in muratura, di forma e pianta quadrangolare, con due piani fuori terra utilizzati come cabina elettrica, allo stato attuale dopo una ricerca svolta presso gli uffici dell'Enel, si è constatato che l'edificio non è più utilizzato per gli scopi che si prefiggeva e quindi risulta nella completa disponibilità della proprietà Nord Auto Srl (Foto nn. da 79 a 82).

Il manufatto in posizione defilata rispetto al capannone ospitante la concessionaria è situato anch'esso nella zona commerciale di Rio Secco, comune di Città di Castello, caratterizzata da un notevole sviluppo edilizio, ospitando diverse attività nel settore produttivo, in quello commerciale e

nel terziario.

Il Viale Romagna, su cui è ubicato il fabbricato oggetto di stima, collega il centro di Città di Castello con le località di Cerbara e di Selci Lama del Comune di san Giustino; la zona è dotata di tutte le infrastrutture di carattere primario e secondario.

L'immobile è dotato di una scala esterna in metallo per l'accesso al piano primo dal lato ovest attraverso una porta in metallo, presumibilmente costituito da un unico vano, presenta una finestra dal lato opposto dell'ingresso, l'accesso al piano terra è consentito da una porta in metallo a due ante posta sul lato est. Il manufatto si trova posto all'interno della corte di pertinenza comune, la struttura portante del fabbricato è quella tipica in muratura con mattoni pieni rossi faccia a vista e copertura a piramide con tegole marsigliesi.

La costruzione nel suo complesso, verte in normale stato di conservazione e scadente stato di manutenzione, in quanto l'immobile risulta non più utilizzato per gli scopi previsti ed è caratterizzata al piano terra da muri intonacati senza pavimento mentre il piano superiore risulta inaccessibile e privo apparentemente di qualsiasi impianto.

Il manufatto ora descritto è rappresentato da due vani, uno per piano delle dimensioni interne di circa 3,00 m x 3,00 m.; la superficie totale calpestabile è di circa **18,00 Mq.**; le altezze utili d'interpiano sono di circa **4,00 m.**

Lotto n. 2

a) Abitazione civile al piano primo, Foglio n. 109, p.lla n. 287/sub. 8 - All. n. 28.

Descrizione generale del bene oggetto di stima - il bene è un'unità immobiliare facente parte di un complesso più ampio costruito negli anni sessanta e costituito da un unico corpo di fabbrica con struttura in cemento armato e dalla forma a pianta regolare.

Al piano primo è posto l'ingresso dotato di un portone in legno massello (Foto n. 83) che permette l'accesso all'abitazione.

Caratteristiche esterne e interne - L'immobile nel suo complesso è realizzato con struttura portante in c.a., solai in latero-cemento, con muratura esterna in laterizio pieno e tamponature divisorie in laterizio forato.

Le tamponature sono intonacate internamente con intonaco civile e tinteggiate e le pareti esterne rifinite con mattoni faccia a vista su tre lati e parete di ingresso intonacata e verniciata di grigio (Foto n. 107 e 108), i pluviali sono in zinco (Foto n. 107).

I prospetti esterni e il manto di copertura con guina bituminosa impermeabilizzante si presentano in buone condizioni di manutenzione.

All'unità immobiliare vi si accede dall'ingresso indipendente posto al piano primo sul lato est, attraverso una scala esterna metallica a due rampe (Foto n. 109), è dotata d'impianti indipendenti: idrico con acqua calda riscaldata a mezzo di caldaia a metano ed elettrico sottotraccia, tv, telefono; l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas (Foto n. 93) è diffuso mediante elementi radianti in alluminio verniciati di bianco (Foto nn. 98 e 101). Le superfici sono così suddivise:

- Ingresso e corridoio di 23,94 mq. (Foto nn. da 85 a 87 e da 104 a 106), cucina di 14,62 mq. (Foto nn. 88 e 89), soggiorno di 14,47 mq. (Foto nn. 90 e 91), camera da letto n. 1 di 11,02 mq. (Foto nn. 95, 96 e 97), camera da letto n. 2 di 15,02 mq. (Foto nn. 98 e 99), camera da letto n. 3 di 9,55 mq. (Foto n. 100), bagno di 4,32 mq. (Foto nn. 101, 102 e 103) e ripostiglio di 5,02 mq. (Foto nn. 92, 93 e 94).

Per un totale computato, di circa 97,96 mq. di superficie calpestabile. L'altezza dell'unità immobiliare è di ml 2,86.

Non ci sono particolari finiture da menzionare, l'interno è tinteggiato di bianco.

Le caratteristiche di finitura e lo stato di conservazione e manutenzione dell'edificio e degli impianti sono nel complesso normali.

I pavimenti sono realizzati in cotto in tutti gli ambienti (Foto n. 87) tranne nel ripostiglio che

è dotato di pavimento in graniglia (Foto n. 92). Per il bagno rivestimento in ceramica, completi di tutti i servizi igienici, lavandino, bidet e vasca (Foto nn. 101 e 102).

Tutti gli infissi interni ed esterni dei vari locali presentano le medesime caratteristiche.

In particolare le finestre in legno tipo douglas con vetro semplice, sono protette con avvolgibili in pvc, le porte interne sono in legno tamburato.

La porta d'ingresso è in legno massello (Foto n. 85). Lo stato di conservazione e manutenzione degli impianti sono nel complesso mediocri, sono da rivedere perché per lungo tempo inutilizzati.

Lotto n. 3

a) Magazzino/ufficio al piano primo, Foglio n. 109, p.lla n. 287/sub. 7 - All. n. 29.

Descrizione generale del bene oggetto di stima - il bene è un'unità immobiliare facente parte di un complesso più ampio costruito negli anni sessanta e costituito da un unico corpo di fabbrica con struttura in cemento armato e dalla forma a pianta regolare (Foto nn. 117, 118 e 119).

Al piano primo è posto l'ingresso dotato di una porta con anta laterale fissa in profilato di alluminio con vetro camera (Foto n. 110) che permette l'accesso al magazzino/ufficio.

Caratteristiche esterne e interne - L'immobile nel suo complesso è realizzato da struttura portante in c.a., solai in latero-cemento, con muratura esterna in laterizio e tamponature divisorie in laterizio forato.

Le tamponature sono intonacate internamente con intonaco civile e pavimento al grezzo e le pareti esterne intonacate e verniciate di grigio (Foto n. 117 e 118).

I prospetti esterni e il manto di copertura con guaina bituminosa impermeabilizzante si presentano in buone condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare è posta al piano primo (All. n. 15), vi si accede dall'ingresso indipendente posto al piano primo sul lato sud, attraverso una scala esterna metallica a due rampe

(Foto n. 120), è priva di tutti gli impianti: elettrico, idrico e di riscaldamento. Le superfici sono così suddivise:

- Un ampio vano di 196,43 mq. (Foto nn. da 111, 112, 113, 114 e 116) e un wc di 6,28 mq. (Foto n. 115).

Per un totale computato, di circa 202,70 mq. di superficie calpestabile. L'altezza dell'unità immobiliare è di ml 2,86.

Non ci sono particolari finiture da menzionare, l'interno è parzialmente al grezzo e lo stato di conservazione e manutenzione sono nel complesso scadenti.

Gli infissi presenti sono quelli esterni rappresentati da finestre in profilato di alluminio con vetrocamera ed hanno le medesime caratteristiche.

Tutti e tre i lotti sono circondati da una corte comune di pertinenza, recintata in parte tramite muretto in cemento armato sormontato da ringhiera ed in parte tramite rete metallica fissata a paletti di ferro.

Questo bene comune non censibile, confina ad est con Viale Romagna su cui sono posizionati gli accessi comuni che avvengono a mezzo di due cancelli carrabili metallici ad apertura automatizzata, funzionanti.

La corte è interamente bitumata ed è adibita a parcheggi, ad accesso pedonale e carrabile verso le unità immobiliari del piano terra e del piano primo e verso il piccolo manufatto ex cabina elettrica, l'area ha una superficie complessiva, di circa mq. 3.920,00 (Foto nn. da 73 a 78).

Le planimetrie dello stato di fatto sono riportate negli Allegati n. 30 e n. 31.

Le superfici delle varie unità sono riportate nell'All. n. 32.

11) Verificare la presenza di censo, livello o uso civico e 12) Verifica delle spese annue di gestione e della presenza di eventuali spese condominiali straordinarie

Per le unità immobiliari esegutate non ci sono informazioni riguardo a questi due paragrafi.

13) Determinazione del valore di mercato dei lotti

Misurazione delle consistenze immobiliari

Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai modelli, dettati dall' Agenzia del Territorio in collaborazione con Tecnoborsa.

Definiamo per consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura (la superficie, il volume, il vano utile, ect.).

In particolare i seguenti criteri:

- Di misurazione: Superficie esterna Lorda (SEL) – Codice delle valutazioni Immobiliari
- Di calcolo: D.P.R. 23/03/1998 n. 138

Nel caso in esame utilizziamo i seguenti concetti:

Fabbricati – Superficie commerciale (superficie convenzionale vendibile)

Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale, ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

- a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni, vengono computati per intero, fino ad un massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) delle quote percentuali delle superfici di pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

Trova applicazione nella prassi professionale ai fini della determinazione del valore di mercato corrente.

Criteri di stima

Al fine di determinare il valore degli immobili pignorati, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare il criterio **sintetico comparativo**, con stima a metro quadrato cioè raffrontando l'immobile in esame con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad altri beni simili o quasi simili, oggetto di recenti compravendite o valutazioni.

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, ricercati su base comparativa, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.

La definizione del valore di mercato adottata è conforme agli standard internazionali ed europei fissati da IVSC, dove il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

Nel determinare il valore di stima inoltre si terrà conto dei seguenti fattori:

- della località nella quale si trovano gli immobili in oggetto;
- della consistenza;
- della destinazione d'uso;
- dell'anno di costruzione;
- dell'attuale stato di manutenzione e conservazione;
- della regolarità edilizia;
- dei costi delle aeree e di quelli delle costruzioni;
- della disponibilità.

E di ogni altro fattore che può influenzare positivamente o negativamente il valore di mercato.

Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato, sia nelle zone in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso delle compravendite di beni aventi caratteristiche sia estrinseche che intrinseche simili a quelle in oggetto.

Nel determinare il valore di stima lo scrivente ha avuto accesso alle seguenti fonti di informazione: Aste giudiziarie svolte dal Tribunale di Perugia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato, Osservatorio Immobiliare dell'Agencia del Territorio di Perugia e la Borsa Immobiliare dell'Umbria.

Passo successivo è stato quello di apportare le aggiunte e/o detrazioni ritenute necessarie al fine di adeguare il valore normale dei beni immobili, alle reali condizioni in cui gli stessi si vengono a trovare al momento della stima.

Infatti, si è cercato di addivenire ad un valore di stima che si avvicini maggiormente a quello del più probabile valore di mercato, allo scopo di evitare che l'asta vada deserta sino a quando tale valore non si riduca a quello che i partecipanti ritengono reale e conveniente.

Lo scopo è di avere un valore finale di stima che solleciti la partecipazione del maggior numero degli aspiranti acquirenti, in modo tale da arrivare all'aggiudicazione sin dal primo esperimento di gara.

I valori unitari, che di seguito saranno applicati, derivano da un calcolo analitico desunto dall'interpolazione con i comparabili individuati.

Determinazione dei valori immobiliari

LOTTO N. 1 – Foglio n. 109, Particella n. 287 sub. 10 e Particella n. 288

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della posizione all'interno della zona industriale e commerciale di Città di Castello, del buono stato di conservazione generale dell'immobile costituito da un capannone uso concessionaria auto, della condizione di occupazione in virtù di un contratto di affitto di ramo di azienda stipulato in data antecedente alla data del pignoramento remunerato con un reddito congruo e dei prezzi di vendita di immobili simili per tipologia reperiti direttamente presso alcune Agenzie Immobiliari del comune di appartenenza del bene, i valori stimati dallo scrivente risultano come qui di seguito.

Porzione di capannone al piano terra destinato a Show-room e uffici, p.lla n. 287/10

Mq. 619,88 x 900,00 €./mq. = €. 557.892,00

Porzione di capannone al piano terra destinato a Officina e Magazzini, p.lla n. 287/10

Mq. 1.604,92 x 400,00 €./mq. = €. 641.968,00

Porzione di capannone al piano terra destinato a locali deposito e centrale termica, p.lla n. 287/10

Mq. 310,42 x 200,00 €./mq. = €. 62.084,00

Opificio al piano terra e primo piano destinato a cabina elettrica, p.lla n. 288

Mq. 19,80 x 30,00 €./mq. = €. 594,00

Corte (N.C.T., part. 287)

Quota indivisa: diritto pro-quota

valutata a corpo €. 69.152,03

Totale €. 1.331.690,03

A tale suddetto valore occorre detrarre l'importo descritto nel paragrafo 8), relativo alle spese necessarie per l'aggiornamento della planimetria e al ripristino della porta d'ingresso del piccolo vano, che sono pari ad un importo complessivo di circa €. 2.000,00, cosicché il valore diviene pari a: €. 1.331.690,03 - €. 2.000,00 = €. 1.329.690,03.

Infine all'importo risultante deve essere applicata la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia del bene per vizi occulti, in questo caso per l'immobile si è scelto il 5%. Il

valore venale del LOTTO N. 1 diviene quindi pari a: €. 1.329.690,03 - 5% = €. 1.263.205,53 che arrotondato diventa pari a €. **1.263.000,00**.

Per quanto riguarda la quota di spettanza del lotto n. 1, essa è così costituita:

- Quota diritti di piena proprietà di 1/1, spettanti a [REDACTED] di €.
1.263.000,00

sui seguenti immobili: Catasto Fabbricati, Comune di Città di Castello, Foglio n. 109, part.lla n. 287/sub. 10 e n. 288.

Pertanto il corrispondente valore della piena proprietà eseguita da dover inserire nell'emanando bando di vendita sarà di €. **1.263.000,00 (Diconsi euro unmilione duecentosessantatremila/00)**.

LOTTO N. 2 – Foglio n. 109, Particella n. 287 sub. 8

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della posizione all'interno della zona industriale e commerciale di Città di Castello, del buono stato di conservazione generale dell'abitazione, della condizione di occupazione in virtù di un contratto di affitto di ramo di azienda stipulato in data antecedente alla data del pignoramento, della presenza di un ingresso indipendente e dei prezzi di vendita di immobili simili per tipologia reperiti direttamente presso alcune Agenzie Immobiliari del comune di appartenenza del bene, i valori stimati dallo scrivente risultano come qui di seguito.

Abitazione al piano primo, p.lla n. 287/8

Mq. 114,69 x 750,00 €./mq. = €. 86.018,03

Corte (N.C.T., part. 287)

Quota indivisa: diritto pro-quota

valutata a corpo €. 3.104,12

Totale €. 89.122,14

A tale suddetto valore occorre detrarre l'importo descritto nel paragrafo 8), relativo alle

spese necessarie a riportare alle condizioni precedenti parte dell'immobile che ha subito gli interventi, tali costi ammontano a circa € 1.000,00, cosicché il valore diviene pari a: € 89.122,14 - € 1.000,00 = € 88.122,14.

Infine all'importo risultante deve essere applicata la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia del bene per vizi occulti, in questo caso per l'immobile si è scelto il 5%. Il valore venale del LOTTO n. 2 diviene quindi: € 88.122,14 - 5% = € 83.716,04 che arrotondato diventa pari a € **84.000,00**.

Per quanto riguarda la quota di spettanza del lotto n. 1, essa è così costituita:

- Quota diritti di piena proprietà di 1/1, spettanti a [REDACTED] di € 84.000,00

Quota diritti di piena proprietà di 1/1, spettanti a [REDACTED] sul seguente immobile: Catasto Fabbricati, Comune di Città di Castello, Foglio n. 109, part.IIa n. 287/sub. 8. Pertanto il corrispondente valore della piena proprietà esecutata da dover inserire nell'emanando bando di vendita sarà di € **84.000,00 (Diconsi euro ottantaquattromila/00)**.

LOTTO N. 3 – Foglio n. 109, Particella n. 287 sub. 7

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della posizione all'interno della zona industriale e commerciale di Città di Castello, dello stato di conservazione generale del magazzino/ufficio, della condizione di occupazione in virtù di un contratto di affitto di ramo di azienda stipulato in data antecedente alla data del pignoramento, della presenza di un ingresso indipendente e dei prezzi di vendita di immobili simili per tipologia reperiti direttamente presso alcune Agenzie Immobiliari del comune di appartenenza del bene, i valori stimati dallo scrivente risultano come qui di seguito.

Magazzino/ufficio al piano primo, p.IIa n. 287/7

Mq. 227,00 x 300,00 €/mq. = € 68.100,72

Corte (N.C.T., part. 287)

Quota indivisa: diritto pro-quota

valutata a corpo €. 6.143,85

Totale €. 74.244,57

A tale suddetto valore occorre detrarre l'importo descritto nel paragrafo 8), relativo alle spese necessarie per l'aggiornamento della planimetria, che sono pari ad un importo complessivo di circa €. 1.000,00, cosicché il valore diviene pari a: €. 74.244,57 - €. 1.000,00 = €. 73.244,57.

Infine all'importo risultante deve essere applicata la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia del bene per vizi occulti, in questo caso per l'immobile si è scelto il 5%. Il valore venale del LOTTO n. 3 diviene quindi: €. 73.244,57 - 5% = €. 69.582,34 che arrotondato diventa pari a €. **70.000,00**.

Per quanto riguarda la quota di spettanza del lotto n. 1, essa è così costituita:

- Quota diritti di piena proprietà di 1/1, spettanti a [REDACTED] di €.
70.000,00

Quota diritti di piena proprietà di 1/1, spettanti a [REDACTED] sul seguente immobile: Catasto Fabbricati, Comune di Città di Castello, Foglio n. 109, part.IIa n. 287/sub. 7. Pertanto il corrispondente valore della piena proprietà eseguita da dover inserire nell'emanando bando di vendita sarà di €. **70.000,00 (Diconsi euro settantamila/00)**.

14) Aggiornamenti ipotecari relativi ai beni pignorati

Dalla ricerca effettuata dallo scrivente presso l'Ufficio della Conservatoria dei Beni Immobiliari di Perugia, per il periodo d'ispezione dal 25/11/2022 al 07/03/2023 concernente i beni immobili eseguiti (All. n. 33), non è stato reperita nessun altra formalità, quindi la situazione è rimasta invariata rispetto a quanto riportato nel capitolo 5) *Esistenza di formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene*.

15) Formazione dei lotti

Lotto n. 1

Diritti di piena proprietà pari a 1/1 delle unità immobiliari, site nel Comune di Città di Castello (PG), Loc. Rio Secco, Viale Romagna n. 40, costituite da:

A) Fabbricato per speciali esigenze di attività commerciali (Concessionaria auto), posto al piano terra, giusto intestatario, di superficie commerciale mq. 2.535,22, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 109 del Comune di Città di Castello, p.lla n. 287/sub. 10, Categoria D/8, senza Classe e Consistenza, Rendita €. 11.682,00 (graffata). Coerenze: confina tutto attorno sullo stesso piano terra con la p.lla n. 287/11, bene comune non censibile della medesima proprietà esecutata.

B) Opificio ex cabina elettrica, posta al piano terra e al piano primo, giusto intestatario, di superficie commerciale mq. 19,80, identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 109 del Comune di Città di Castello, p.lla 288, Categoria D/1, senza Classe e Consistenza, Rendita €. 84,00. Coerenze: confina tutto attorno sul medesimo piano terra con la p.lla n. 287/11 bene comune non censibile della medesima proprietà esecutata.

Oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulla parte comune del fabbricato, di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto: la corte attorno ai due fabbricati utilizzata per l'accesso pedonale e carrabile, censita al Catasto Fabbricati al Foglio n. 109, p.lla n. 287/11.

Valore del Lotto n. 1: €. 1.263.000,00

Lotto n. 2

Diritti di piena proprietà pari a 1/1 delle unità immobiliari, site nel Comune di Città di Castello (PG), Loc. Rio Secco, Viale Romagna n. 40, costituite da:

A) Abitazione di tipo civile, posta al piano primo, giusto intestatario, di superficie commerciale mq. 114,69, identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 109 del Comune di Città di Castello, p.lla

287/sub. 8, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza vani 4, Superficie Catastale Totale 116 mq. e Totale escluse aree scoperte 116 mq., Rendita €. 309,87 (graffata). Coerenze: confina sul medesimo piano primo con la p.lla n. 287/7 della medesima proprietà esecutata.

Oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulla parte comune del fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto: la corte attorno al fabbricato utilizzata per l'accesso pedonale e carrabile, censita al Catasto Fabbricati al Foglio n. 109, p.lla n. 287/11.

Valore del Lotto n. 2: €. 84.000,00

Lotto n. 3

Diritti di piena proprietà pari a 1/1 delle unità immobiliari, site nel Comune di Città di Castello (PG), Loc. Rio Secco, Viale Romagna n. 40, costituite da:

A) Magazzino/ufficio, posto al piano primo, giusto intestatario, di superficie commerciale mq. 227,00, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 109 del Comune di Città di Castello, p.lla 287/sub. 7, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza mq. 311, Superficie Catastale Totale mq. 219, Rendita €. 240,93 (graffata). Coerenze: confina sul medesimo piano primo con la p.lla n. 287/8 della medesima proprietà esecutata.

Oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulla parte comune del fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto: la corte attorno al fabbricato utilizzata per l'accesso pedonale e carrabile, censita al Catasto Fabbricati al Foglio n. 109, p.lla n. 287/11.

Valore del Lotto n. 3: €. 70.000,00

Tanto doveva il sottoscritto con evasione all'incarico ricevuto.

Perugia li 02/04/2023



IL C.T.U.

Dott. Agr. Lorenzo Di Lalla

La presente relazione si compone di:

- n. 43 pagine dattiloscritte;
- All. n. 1 Verbale accesso del 04/01/2023;
- All. n. 2 Estratto del Foglio di mappa;
- All. n. 3 Visura storica catastale C.F. Foglio n. 109, p.lla n. 287/10;
- All. n. 4 Visura storica catastale C.F. Foglio n. 109, p.lla n. 287/8;
- All. n. 5 Visura storica catastale C.F. Foglio n. 109, p.lla n. 287/7;
- All. n. 6 Visura storica catastale C.F. Foglio n. 109, p.lla n. 288;
- All. n. 7 Elaborato planimetrico;
- All. n. 8 Visura storica catastale C.F. Foglio n. 109, p.lla n. 287/11;
- All. n. 9 Visura storica catastale C.T. Foglio n. 109, p.lla n. 287;
- All. n. 10 Visura storica catastale C.T. Foglio n. 109, p.lla n. 288;
- All. n. 11 Relazione notarile;
- All. n. 12 Copia contratto di affitto ramo d'azienda commerciale con allegati "A" e "B";
- All. n. 13 Planimetria p.lla n. 287/10 con evidenza le autorizzazioni edilizie;
- All. n. 14 Licenza edilizia n. 2119 del 09/05/1963;
- All. n. 15 Licenza edilizia n. 4219 del 27/07/1967 e n. 4219 del 13/01/1968;
- All. n. 16 Licenza edilizia n. 7549 del 16/12/1974;
- All. n. 17 Concessione edilizia n. 7915 del 21/03/1994 e 7915 del 09/12/1996;
- All. n. 18 Autorizzazione edilizia n. 7776 del 23/03/1999;
- All. n. 19 Concessione edilizia n. 10492 del 06/03/2001;

- All. n. 20 Concessione edilizia n. 10492 del 15/05/2003;
 - All. n. 21 DIA n. 2477 del 29/07/2005;
 - All. n. 22 CILA n. 874 del 21/01/2016;
 - All. n. 23 Certificato di agibilità n. 90/04 del 19/04/2004;
 - All. n. 24 Autorizzazione di abitabilità n. 507 del 25/02/1969;
 - All. n. 25 Estratto P.R.G. Parte Operativa, Tavola denominata "Tav. PO.c.02.1 foglio n. 7;
- Tavole dei vincoli: All. n. 25/1 elaborato GE.01.1, All. n. 25/2 elaborato GE.01.2, All. n. 25/3 elaborato GE.06.5, All. n. 25/4 elaborato PS.02.2.;
- All. n. 26 Planimetria catastale p.lla 287/10;
 - All. n. 27 Planimetria catastale p.lla 288;
 - All. n. 28 Planimetria catastale p.lla 287/8;
 - All. n. 29 Planimetria catastale p.lla 287/7;
 - All. n. 30 Planimetrie stato di fatto p.lla n. 287/10;
 - All. n. 31 Planimetrie stato di fatto p.lla n. 287/8 e p.lla n. 287/7;
 - All. n. 32 Superfici unità immobiliari;
 - All. n. 33 Visura ipotecaria;
 - All. n. 34 Decreto di trasferimento del Tribunale di Perugia rep. n. 110 del 25/05/1998;
 - All. n. 35 Nota di trascrizione del 15/01/1999 Reg. part. N. 798, dell'atto con rep. n. 46656 del 11/01/1999;
 - All. n. 36 Atto con rep. n. 27377/8777 del 22/12/2008;
 - All. n. 37 Verbale di assemblea con rep. n. 42094/18073 del 09/07/2018;

- Dichiarazione invio C.T.U. come da incombenze;
- N. 120 Fotografie;
- Ordinanza di vendita.

