

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

PERIZIA GIUDIZIARIA

Afferente l'Esecuzione Immobiliare n. 454/2015 R.G. Es.

Promossa da:

LE CASSE DI RISPARMIO DELL'UMBRIA S.P.A.

Esecutante

Avv. Salvatore Finocchi

CONTRO:



Esecutato

contumace

Ill.mo G.I. Dr. Umberto Rana, con ordinanza del 29.11.2016, la S.V. nominava il sottoscritto Dott. Ing. Guido Capuccini, C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare a margine con invito a comparire all'udienza del 24.01.2017 alle ore 9,00.

Accettato l'incarico il Sottoscritto, nel giorno ed all'ora fissata, prestava il giuramento di rito e la S.V. poneva il seguente Quesito Tecnico:

Provvedeva esso esperto, prima di ogni altra attività, a verificare la completezza della documentazione ai sensi dell'art. 567 co.2 c.p.c. come modificato dalla Legge del 03.08.98 n. 302, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei.

Provveda successivamente, esso esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali:

- 1) all'esatta individuazione dei beni oggetto del



pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39), acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

2) ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della 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 eseguiti;

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 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 derivanti 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. eventuale spesa 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, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e 724/94 e i relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

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 identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10) a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL APPARTAMENTO/CAPANNONE ecc." con riferimento alla



lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2); ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, 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) accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizione di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzie 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;

12) 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, indicando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre, qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

13) 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 definita 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;

14) ad inviare, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail, e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver



proceduto a tali invii;

15) a sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e ad avvertire il giudice ed il creditore precedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;

16) a riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

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

Il Giudice Istruttore dispone che il C.T.U. intervenga all'udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita nel caso di invio di note da parte dei creditori o del debitore, per rendere i necessari chiarimenti ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c., senza ulteriore avviso della cancelleria.

Il Giudice Istruttore autorizza il C.T.U., al fine dell'incarico conferito, ad accedere ad ogni documento mancante concernente gli immobili pignorati, necessario o utile per l'espletamento dell'incarico (con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile), in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, acquisendone anche copia semplice, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla L. 31.12.96 n. 675 come modificata; autorizza altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo all'esecutato ovvero all'occupante l'immobile pignorato.



Il Perito, avendo rilevato negli atti di causa la presenza del certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567 secondo comma c.p.c.), dichiarava **completa** la documentazione ai della legge del 03.08.98 n. 302.

Il C.T.U. pertanto, si recava presso gli immobili da stimare identificati dalle particelle catastali riportate nell'atto di pignoramento, ubicate nel Comune di Bettona, via dell'Artigianato n. 7 (Perugia), dove procedeva ad analizzarne lo stato dei luoghi, eseguendo un accurato esame planimetrico dell'ufficio e dell'abitazione al fine di verificare la corrispondenza del cespite con quello oggetto della procedura di esecuzione e provvedendo alla fotografia dei luoghi medesimi.

In base alla tipologia, natura, ubicazione, giacitura, destinazione urbanistica, accessibilità e consistenza dei beni in esame, a giudizio dello Scrivente si impone la formazione di **due lotti** per la vendita senza incanto in modo da rispettare le caratteristiche tecnico-economiche del cespite, con il fine di poterne conservare ed eventualmente aumentare la intrinseca appetibilità commerciale.

Il C.T.U. procedeva altresì ad esaminare gli atti di causa, al fine di conoscere tutte quelle notizie necessarie per poter espletare le successive ricerche ed accertamenti presso i vari uffici pubblici; provvedeva altresì ad eseguire tutte le operazioni di rilievo finalizzate alla determinazione delle consistenze necessarie per procedere alla valutazione immobiliare.

Svolte quindi le opportune visure catastali per la conoscenza dell'esatta intestazione, natura e consistenza dei beni, proceduto ad



eeguire accurate ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bettona, onde verificare la rispondenza del bene con gli strumenti edilizi e urbanistici vigenti, eseguiti gli opportuni aggiornamenti ipocatastali presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, indagato sull'andamento del mercato delle compravendite immobiliari per le zone specifiche, lo Scrivente si ritiene essere ora in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute nella seguente:

RELAZIONE PERITALE

la quale benchè ridotta alla sola forma sommaria per brevità di spazio, sarà distinta nei seguenti capitoli essenziali:

LOTTO UNO (Ufficio)

A) DATI CATASTALI OGGETTO DI PIGORAMENTO IMMOBILIARE.

B) DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE.

C) ACCERTAMENTI VARI:

- C₁ Accertamento della proprietà all'atto del pignoramento;**
- C₂ Accertamento dello stato di possesso degli immobili;**
- C₃ Accertamento di eventuali gravami;**
- C₄ Accertamenti Edilizi ed Urbanistici;**
- C₅ Accertamenti catastali;**

D) VALUTAZIONE.

E) FORMAZIONE DEL LOTTO UNO

LOTTO DUE (Abitazione)

A) DATI CATASTALI OGGETTO DI PIGORAMENTO IMMOBILIARE.

B) DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE.

C) ACCERTAMENTI VARI:

- C₁ Accertamento della proprietà all'atto del pignoramento;**



C₂ Accertamento dello stato di possesso degli immobili;

C₃ Accertamento di eventuali gravami;

C₄ Accertamenti Edilizi ed Urbanistici;

C₅ Accertamenti catastali;

D) VALUTAZIONE.

E) FORMAZIONE DEL LOTTO DUE

LOTTO UNO - UFFICIO

A) DATI CATASTALI OGGETTO DI PIGNORAMENTO IMBILIARE

L'oggetto del presente elaborato peritale è costituito dalla **piena proprietà di una unità immobiliare destinata ad uffici** posta al piano secondo, facente parte di un edificio di maggior consistenza destinato a laboratorio artigianale con annessi uffici ed abitazione del custode, ubicato in Via dell'Artigianato n. 7, Comune di Bettona - Provincia di Perugia - che Le Casse di Risparmio dell'Umbria S.p.a., ha provveduto a sottoporre ad esecuzione forzata.

Fanno parte del cespite anche i diritti pro-quota indivisi sulle parti comuni, costituiti da scale e corte di pertinenza.

Il cespite è catastalmente individuato dalle seguenti particelle:

Ufficio (piano secondo)

N.C.E.U. del Comune di Bettona, Foglio n. 17, particella n. 322 sub. 4 - Categoria: A/10 - Classe U - Consistenza 5 vani - Rendita: €. 1.020,00 - Indirizzo: Via dell'Artigianato snc - piano 2.

Bene comune: Corte e scale

N.C.E.U. del Comune di Bettona, Foglio n. 17,



*particella n. 322 sub. 1 - Indirizzo: via dell'Artigianato snc,
piano T-1-2.*

Intestatari

[REDACTED] con sede in
Bettona, **Diritto di proprietà per 1/1**

Confinanti

[REDACTED], parti
comuni, salvo se altri.

*(Allegato n. 2: Mappa censuaria, Elaborato planimetrico, Visure catastali,
Planimetria Catastale)*

B) DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

L'oggetto del presente elaborato peritale è costituito dalla **piena proprietà di una unità immobiliare destinata ad uffici** posta al piano secondo, facente parte di un edificio di maggior consistenza destinato a laboratorio artigianale con annessi uffici ed abitazione del custode, ubicato in Via dell'Artigianato n. 7, Comune di Bettona - Provincia di Perugia; fanno parte del cespite anche i diritti pro-quota indivisi sulle parti comuni, costituiti da scale e corte di pertinenza.

La costruzione si sviluppa su tre piani fuori terra, di cui il piano terra ed il piano primo, occupati rispettivamente da un laboratorio artigianale (piano terra) e da uffici (piano primo), sono estranei alla presente procedura di esecuzione.

Il piano secondo è costituito da due unità immobiliari destinate rispettivamente ad uffici ed abitazione che sono oggetto della presente procedura di esecuzione, precisamente:

lotto 1: *unità immobiliare destinata ad uffici*

lotto 2: *appartamento di civile abitazione*



I tre piani sono collegati da un vano scale ed un vano ascensore; quest'ultimo non risulta rappresentato nelle planimetrie catastali e in quelle approvate e depositate presso il Comune di Bettona.

L'edificio, di cui il cespite fa parte, è dotato anche di una corte recintata, fronte strada, dotata di accesso pedonale e carrabile, classificata catastalmente come bene comune non censibile.

La costruzione è realizzata con una struttura intelaiata di travi e pilastri in cemento armato gettato in opera, solai in laterizio armato con nervature e pignatte, copertura eseguita a muricci, tavelloni e caldana armata; le tamponature sono eseguite in blocchi di laterizio intonacati.

Fa eccezione la copertura della parte di struttura posta a piano terra destinato a laboratorio artigianale che presenta una struttura parzialmente prefabbricata (estranea alla procedura di esecuzione).

La costruzione, di cui il cespite fa parte, è dotata di una corte in parte pavimentata con getto di cemento separato da appositi giunti e recintata attraverso un muro di cemento dotato di grigliato elettrofuso in acciaio zincato; alcune parti della recinzione sono invece realizzate con muro di cemento e rete metallica.

Il lato fronte strada è dotato di accesso pedonale e carraio realizzato mediante un manufatto intonacato con rispettivi cancelli di grigliato metallico, azionabili anche elettricamente.

La costruzione nel suo complesso, verte in buono stato di conservazione e manutenzione, è caratterizzata da un buon



livello delle finiture e non presenza vizi e/o difetti di carattere statico; è stata oggetto di collaudo statico in data 17.04.2001, con deposito presso il servizio Controllo sulle Costruzioni della Provincia di Perugia. (posizione 7099/85).

(Allegato n. 1: Foto n. 1-2-3-4-5-6-12-31-32)

La porzione delle corte comune retrostante al fabbricato, non risulta pavimentata ed è dotata di arbusti vari e qualche albero da frutto; su tale porzione insistono alcuni manufatti realizzati abusivamente con strutture prefabbricate in pannelli di p.v.c. ed una capanna in pessimo stato di conservazione realizzata con copertura in lastre ondulate di eternit.

Per quest'ultima struttura è necessario un intervento di bonifica per lo smaltimento dell'amianto da eseguire mediante impresa autorizzata.

Il cespite comprende quindi anche una quota indivisa della corte, classificata come bene comune non censibile.

(Allegato n. 2: Elaborato planimetrico)

(Allegato n. 1: Foto n. 7-8-9-10)

La costruzione ubicata in via dell'Artigianato n. 7, fa parte della zona industriale del Comune di Bettona, posta nelle immediate vicinanze della frazione di Passaggio di Bettona, fornita di tutte le infrastrutture di carattere primario e secondario.

Attraverso la SP 404 è possibile raggiungere dopo qualche kilometro le frazioni di Bastia e/o Santa Maria degli Angeli ed il raccordo con l'arteria stradale SS 75 che permette il collegamento con il capoluogo umbro.

Esternamente le facciate risultano intonacate e tinteggiate; il manto di copertura è in tegola canadese con



canali di gronda e discendenti in rame; tutto in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

(Allegato n. 1: foto n. 1-2-3-4-5-6-12-32)

L'ingresso comune della palazzina è caratterizzato da una piccola rampa di scale avente i gradini rivestiti in materiale lapideo ed il parapetto costituito da una ringhiera con corrimano in ferro; l'infisso è costituito da una porta a due ante in legno con serratura di sicurezza, protetta da un cancello-portone a due ante in ferro dotato di serratura; tutto in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

(Allegato n. 1: foto n.11)

I piani sono collegati sia a mezzo di un ascensore funzionante che di un vano scale comune, caratterizzato dalle pareti intonacate e tinteggiate, dalle aperture perimetrali poste in corrispondenza dei pianerottoli intermedi dotate di infissi in legno a tre ante, dai gradini delle rampe rivestiti con elementi in materiale lapideo e dotate di ringhiera con corrimano in legno; tutto è in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

(Allegato n. 1: foto n. 13-14-15-16)

All'unità immobiliare destinata ad uffici posta al piano secondo, vi si accede a mezzo di un portoncino in legno ad un'anta dotato di serratura di sicurezza, in ottime condizioni di manutenzione e conservazione; internamente l'unità ora in menzione è ripartita in tre vani ufficio, ripostiglio, archivio, disimpegno, due bagni, un balcone, delle seguenti caratteristiche:

Ingresso - 1° Ufficio: l'ingresso collegato direttamente all'ufficio, risulta di ampie dimensioni, presenta le pareti ed i soffitti intonacati e tinteggiate, la pavimentazione in mattonelle



di gres porcellanato di forma quadrata corredata di battiscopa di legno ed è areato ed illuminato da due finestroni a due ante; quest'ultimi servono un balcone posto in corrispondenza dello spigolo del fabbricato della superficie di circa **20 m²** dotato di punti luce funzionanti e caratterizzato dalla pavimentazione in mattonelle di gres di forma quadrata con battiscopa dello stesso materiale, bordo perimetrale in travertino, parapetto realizzato con una ringhiera in ferro.

(Allegato n. 1: foto n. 17-18-19- 29-30)

Ripostiglio: accessibile dall'ingresso, è caratterizzato dalla pavimentazione di mattonelle in gres porcellanato di forma quadrata, dalle pareti intonacate e tinteggiate rivestite con mattonelle di ceramica fino ad una determinata altezza, è areata ed illuminata a mezzo di una finestra ad un'anta; una parete è dotata di tutte le predisposizioni per gli impianti di una cucina.

(Allegato n. 1: foto n. 20)

Archivio: è accessibile dall'ingresso, è privo di aperture perimetrali, è caratterizzato dalle pareti ed il soffitto intonacate e tinteggiate e dalla pavimentazione di mattonelle in gres porcellanato di forma quadrata con battiscopa di legno; presenta una superficie calpestabile ridotta rispetto a quella assentita, a seguito della realizzazione del vano ascensore con cui confina.

(Allegato n. 1: foto n. 21)

Disimpegno: è caratterizzato dalle pareti e dal soffitto intonacate e tinteggiate, dalla pavimentazione con mattonelle in gres porcellanato di forma quadrata corredata di battiscopa in legno; è servente due bagni e due uffici che durante il



sopralluogo risultano usati come camere da letto.

(Allegato n. 1: foto n. 22)

Due Bagni: entrambi areati ed illuminati da finestre ad un'anta, presentano le pareti intonacate e tinteggiate con aggiunta fino ad una certa altezza di rivestimento in mattonelle di ceramica di foggia e colori diverse; entrambi sono dotati degli impianti igienico sanitari necessari, ed uno dei due è dotato anche delle prese di attacco e scarico delle lavatrice e presenta un doppio lavandino.

I sanitari in vetro-china in ottimo stato di conservazione e manutenzione sono costituiti per entrambi i bagni da lavandino, vaso igienico, bidet, dotati di rubinetteria in acciaio cromato; in un bagno è presente la vasca da bagno, mentre nell'altro il piatto doccia dotata di parete in muratura.

(Allegato n. 1: foto n. 23-24-25-26)

Due Vani Ufficio: entrambi caratterizzati dalle pareti e dal soffitto intonacati e tinteggiati, dalla pavimentazione in mattonelle di gres porcellanato corredate di battiscopa in legno; risultano areate ed illuminate da finestre a due ante.

(Allegato n. 1: foto n. 27-28)

Tutti i vani descritti presentano le finiture in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

Gli infissi interni sono caratterizzati da porte ad un anta di legno tamburate complete di mostre e contromostre, maniglie e serratura, anch'esse in ottime condizioni di manutenzione e conservazione.

Gli infissi perimetrali per l'areazione dei volumi afferenti e l'illuminazione delle corrispondenti superfici, sono costituiti da finestre e /o finestroni ad una o due ante, in legno



di colore testa di moro con vetrocamera, persiane del tipo a gelosia in p.v.c., soglie in pietra naturale; tutto in buono stato di conservazione e manutenzione.

Gli impianti presenti tutti realizzati sottotraccia, vertono in buono stato di manutenzione e conservazione e sono funzionanti: riguardano quello elettrico d'illuminazione dotato di prese e punti di comando, quello telefonico, citofonico, TV, idrico, di riscaldamento del tipo autonomo con caldaia murale alimentata a gas metano con produzione di acqua sanitaria ed elementi radianti in alluminio.

L'impianto di riscaldamento a gas metano non risulta funzionante per il distacco dell'utenza; l'unità immobiliare è dotata anche di una caldaia a pellet per il riscaldamento, funzionante e in buono stato di conservazione e manutenzione.

L'approvvigionamento idrico avviene tramite la rete di distribuzione comunale; lo scarico con fossa imhoff, pozzetti di raccolta e fognatura comunale.

L'unità immobiliare è dal punto di vista edilizio e catastale destinata ad uffici, ma è attualmente utilizzata come abitazione.

La superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare è di circa **128 mq.**, oltre a quella del balcone della superficie di circa **20 mq.**; l'altezza d'interpiano dei vani è di **2,70 metri.**

(Allegato n. 2: Planimetria catastale; piano secondo)

(Allegato n. 4: Elaborati grafici di progetto)

L'unità immobiliare comprende anche i diritti pro-quota indivisi sulle parti comuni della costruzione, identificati catastalmente al Foglio n. 17 dalla particella n. 322 sub. 1



(Bene Comune non censibile) e costituiti dal vano scala e la corte di pertinenza, precedentemente descritti.

(Allegato n. 2: Mappa censuaria, Elaborato planimetrico)

C) ACCERTAMENTI VARI

C1. Accertamento della proprietà all'atto del pignoramento

Dalla certificazione notarile del Dott. Francesco Casarini, Notaio in Anzola dell'Emilia del Distretto di Bologna, e dalle verifiche eseguite presso la CC.RR.II. di Perugia in data 09.03.2018, lo Scrivente accertava a tutto il 08.03.2018, che i **diritti di piena proprietà intestati alla** [redacted] **S.n.c. sede a Bettona,** sul bene del presente lotto, risultano pervenuti attraverso i seguenti atti di trasferimento:

Compravendita del 11.05.87 rep. n. 1429, per atto del notaio Segretario Comunale a favore del signor [redacted] *contro il COMUNE DI BETTONA, trascritta presso la CC.RR.II. di Perugia il 03.06.87 al n. 11326 reg. generale e n. 7896 reg. particolare;* con tale atto di compravendita veniva trasferito per la piena proprietà il terreno all'epoca censito al Foglio n. 17, particella n. 322 su cui successivamente è stato edificato il fabbricato di cui la porzione oggetto del presente lotto è parte.

Atto di conferimento in società a favore della [redacted] *contro* [redacted] *stipulato dal Notaio Saraceno Massimo del 02.05.2001 Rep. n. 1228, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Perugia il 25.05.2001 al n. 11344 reg. generale e*



n. 7813 reg. particolare.

Con quest'ultimo atto, i sigg. [redacted]
[redacted] costituiscono una Società in nome collettivo sotto la ragione sociale "[redacted]" con sede in via dell'Artigianato n. 7 - Bettona (Pg).

I sigg. [redacted] conferiscono nella società le seguenti aziende:

- a. Laboratorio artigianale a P.T. con annesso ripostiglio e w.c. (particella n. 322 sub 2) estranea alla presente procedura di esecuzione;
- b. Sala riunione, ufficio, sala disegno, sala campioneria e bagno al P.1 (particella n. 322 sub. 3) estranea alla presente procedura di esecuzione;
- c. 3 vani ad uso ufficio, archivio, ripostiglio e 2 bagni al P.2 (particella n. 322 sub. 4) oggetto della presente procedura di esecuzione;
- d. Appartamento al P.2 composto da 2 camere da letto, cucina, tinello, 2 bagni e ripostiglio (particella n. 322 sub 5) oggetto della presente procedura di esecuzione.

C2. Accertamento dello stato di possesso degli immobili

E' stato accertato che l'unità immobiliare destinata ad ufficio non risulta concesso in locazione ed è sede della Società esecutata [redacted]

C3. Accertamento di eventuali gravami: formalità, vincoli o oneri

Dalla verifica esperita presso la CC.RR.II. di Perugia in data 09.03.2018, lo Scrivente accertava a tutto il 08.03.2018, che sui beni pignorati gravano le stesse trascrizioni ed



iscrizioni pregiudizievoli riportate nel certificato notarile del Dott. Francesco Casarini, notaio in Anzola dell'Emilia riportata agli atti, quali:

IPOTECA VOLONTARIA

- Ipoteca volontaria iscritta presso la CC.RR.II. di Perugia in data 15.03.07 al n. 9031 reg. generale, al n. 2326 reg. particolare, a favore della CASSA DI RISPARMIO DI FOLIGNO S.p.a. con sede in Foligno, contro [REDACTED] [REDACTED] sede a Bettona titolare della piena proprietà, per la somma di €. 375.000,00 (capitale €. 250.000,00); derivante da atto notarile Dott. Briganti Mario del 09.03.2007 rep. n. 226489/39233, per concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Ipoteca gravante sulla piena proprietà dei beni censiti al Foglio n. 17 part. 322 sub. 4 e sub. 5

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

- Pignoramento Immobiliare trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia in data 07.01.2016 al n. 188 reg. generale, al n. 92 reg. particolare, a favore della CASSE DI RISPARMIO DELL'UMBRIA S.p.a. sede Terni, contro [REDACTED] [REDACTED] sede a Bettona, titolare della piena proprietà; derivante da atto giudiziario del Tribunale Civile di Perugia del 17.12.2015 rep. 6929/2015.

Pignoramento immobiliare gravante sulla piena proprietà dei beni censiti al Foglio n. 17 part. 322, sub.1 (ente comune), sub. 4 e sub. 5

A risposta al quesito n. 5 andremo a riepilogare che non esistono vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.



I vincoli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente risultano: 1 ipoteca volontaria, 1 pignoramento immobiliare.

(Allegato n. 3: Visure ipocatastali aggiornate)

C4. Accertamenti Edilizi ed Urbanistici

Edilizi

Altresì, lo Scrivente si è adoperato nello svolgimento delle necessarie indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bettona, accertando che la costruzione comprendente l'unità immobiliare oggetto della presente procedura di pignoramento, risulta edificata in forza di:

Concessione Edilizia n. 64 del 13.05.85 (Pratica edilizia n. 64/85 - Prot. n. 2849) per l'esecuzione di una costruzione su tre piani comprendente laboratorio artigianale, uffici, alloggio custode

(Allegato n. 4: copia C.E.)

Concessione Edilizia n. 52 del 08.06.93 (Pratica edilizia n. 60/93 - Prot. n. 2468) in variante alla C.E. n. 64/85

(Allegato n. 4: copia C.E. e planimetria di progetto)

D.I.A. del 09.08.1995 (Prot. n. 005048) per la realizzazione della recinzione

(Allegato n. 4: copia D.I.A. e planimetria di progetto)

Certificato di Agibilità - Abitabilità n. 2525 del 27.04.2001 rilasciato dal Sindaco del Comune di Bettona.

Dalla documentazione visionata si evince che la costruzione su tre piani nel suo complesso risulta essere assentita per: *Superficie Coperta di 559 mq., Volume edificato di 4.210 mc. (Superficie catastale del lotto: 2.300 mq.)*

Dal confronto tra lo stato attuale e quello assentito sono



state accertate difformità edilizie e/o urbanistiche sanabili, quali:

- mancata rappresentazione in pianta del vano ascensore;
- realizzazione abusiva dei manufatti insistenti nella corte comune.

Urbanistici

E' stata altresì accertata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Bettona, l'identificazione urbanistica del lotto in menzione; secondo le prescrizioni del vigente P.R.G., si evince che il lotto di terreno su cui è stata edificata la costruzione oggetto della presente procedura di pignoramento, risulta far parte della *zona "D"* caratterizzato dalla seguente destinazione urbanistica "*Aree Produttive*" cioè parti del territorio destinate ad insediamenti a prevalente funzione produttiva, industriale, artigianale; in particolare la specifica area è destinata ad aree di completamento. (Art. 32 e 33 delle N.T.A. - parte operativa)

Per tali aree sono consentite anche destinazioni e attività quali: magazzini, depositi, impianti tecnologici, commercio all'ingrosso, uffici, spacci aziendali, mense, attività sportive, servizi alle imprese..etc

E' inoltre consentita la realizzazione di un singolo alloggio, di superficie utile descritta dal citato art. 8 delle N.T.A. parte strutturale, da destinare ad abitazione di chi è preposto alla custodia dell'insediamento produttivo, di norma accorpato e non separato dall'immobile produttivo stesso.

Per le nuove costruzioni, per gli ampliamenti e le ristrutturazioni degli edifici esistenti, se non diversamente stabilito dal Piano Attuativo, il rapporto tra superficie coperta



dagli uffici e superficie fondiaria è pari a 0,50.

Al fine di determinare la superficie coperta, nel caso di edifici a più piani, la stessa si computerà sommando la superficie dei singoli piani nel seguente modo: 100% per il piano di massimo ingombro, 50% per gli altri piani.

Nel caso di interventi con destinazioni d'uso commerciali tra quelle ammesse, la superficie coperta sarà invece quella effettiva per ogni piano.

L'altezza massima degli edifici non potrà superare m. 10; su ogni singolo lotto, per i nuovi insediamenti produttivi, la superficie minima coperta dovrà essere pari almeno al 10% della superficie del lotto.

Parte della superficie esterna scoperta dovrà essere pavimentata in modo da consentire il rispetto di alcuni indici di permeabilità.

La costruzione è stata realizzata a seguito dell'approvazione di un Piano Insediamenti Produttivi (P.I.P.)

Dai progetti approvati dal comune di Bettona, e riportati nell'Allegato n. 4, si evince che è stata assentita una superficie coperta di 559 mq., ed un volume edificato di 4.210 mc.

Il lotto di terreno su cui insiste la costruzione, presenterebbe ancora una superficie coperta da edificare, considerando il rapporto 0,50 da applicare tra la superficie coperta e quella fondiaria di 2.300 mq.

Tuttavia occorre considerare che il lotto di terreno su cui insiste la costruzione, è soggetto al Vincolo "*Fascia fluviale e zone di rischio esondabilità*", che rende in pratica difficile la realizzazione del volume residuo potenzialmente edificabile, data l'incertezza legata alla valutazione di tale rischio.



(Destinazione urbanistica : tav. 16 S)

(Vincoli: tav. 8 0)

C5. Accertamenti catastali

Altresì, lo Scrivente si è adoperato nello svolgimento delle necessarie indagini presso l'Agenzia del Territorio di Perugia per la conoscenza dell'esatta intestazione, natura e consistenza dei beni, riscontrando che tutto quanto fin'ora descritto è censito alle seguenti unità catastali definite dalle corrispondenti particelle:

UFFICIO (piano secondo)

N.C.E.U. del Comune di Bettona, Foglio n. 17, particella n. 322 sub. 4 - Categoria: A/10 - Classe U - Consistenza 5 vani - Rendita: €. 1.020,00 - Indirizzo: Via DELL'Artigianato snc - piano 2.

Il cespite comprende anche i diritti pro-quota indivisi sulle parti comuni del fabbricato che risultano così censiti:

BENE COMUNE : Corte e scale

N.C.E.U. del Comune di Bettona, Foglio n. 17, particella n. 322 sub. 1 - Indirizzo: via dell'Artigianato snc, piano T-1-2.

INTESTATARIO

Diritto di proprietà per 1/1

CONFINANTI

parti comuni, salvo se altri.

(Allegato n. 2: Mappa censuaria, Elaborato planimetrico, Visure catastali, Planimetrie Catastali)

Le unità immobiliari risultano distinte per costituzione



del 03.04.2001 n. 1095.1/2001 in atti dal 03.04.2001 (protocollo 96760) su terreno censito al Foglio n. 17 particella n. 322.

Dal confronto tra quanto riportato nelle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio e quanto rilevato in loco, è stata accertata una difformità per la mancata rappresentazione del vano ascensore.

In forza di tutto quanto fin'ora riferito e descritto, si procede con il seguente capitolo:

D) VALUTAZIONE

Nel presente capitolo andremo a ricercare il valore venale di comune commercio da attribuire alla data odierna al bene immobile del **lotto n. 1**, oggetto della presente procedura di esecuzione.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato, lo Scrivente ha ritenuto opportuno adottare il criterio di Stima Sintetico-comparativa e cioè ricercare il valore venale del bene sulla base di prezzi unitari di recente praticati e sperimentati in occasione di compravendite d'immobili simili.

Per il calcolo delle superfici commerciali, si è considerato il 100% della somma delle superfici calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dalle pareti interne divisorie (non portanti) e il 50% delle pareti portanti interne e perimetrali.

Pertanto sulla scorta di informazioni personalmente attinte presso referenziate agenzie immobiliari, accreditati studi tecnici del luogo, tenuto conto dell'andamento del mercato delle compravendite immobiliari della zona che vedono un



andamento nel semestre 2018 in flessione a seguito della diminuzione della domanda e un aumento dell'offerta, dell'ubicazione dei beni in oggetto, della posizione ed esposizione, della loro morfologia, dell'accessibilità, consistenza, della destinazione d'uso, oltre quanto altro di caratteriale sia dal punto di vista tecnico che economico, previo adattamento al caso particolare, si sono potuti determinare i seguenti prezzi medi unitari e successivi totali:

Ufficio

Piano Secondo

Mq. 128,00 x 1.200,00 €./mq. = €. 153.600,00

Balcone

Mq. 20,00 x 360,00 €./mq. = €. 7.200,00

Corte di pertinenza della superficie

al netto dell'area di sedime del fabbricato

Mq. 1741

Quota parte indivisa: a corpo €. 16.800,00

Totale parziale €. 177.600,00

Riduzione del valore del 5% per assenza

di garanzia per vizi (su €. 177.600,00) €. 8.880,00

Totale €. 168.720,00

Arrotondamento €. 20,00

Prezzo base di vendita €. 168.700,00

Nel valore di stima vengono ricompresi anche i diritti pro-quota indivisi sulle parti comuni (vano scale, corte, etc).

E) FORMAZIONE DEL LOTTO N. 1

Per la descrizione del lotto n. 1 si rimanda al Bando di Vendita, che qui di seguito si riproduce:



LOTTO N. 1

Quota di Piena Proprietà spettante alla Società [REDACTED]

[REDACTED] su una unità immobiliare destinata ad uffici della superficie commerciale di **128 mq.**, composta da tre vani ufficio, ripostiglio, archivio, disimpegno, due bagni, un balcone della superficie di **20 mq.**, posta al piano secondo, facente parte di un edificio di maggior consistenza destinato a laboratorio artigianale (piano T.) con annessi uffici ed abitazione del custode (piano 1°-2°), ubicata in Via dell'Artigianato n. 7, Zona industriale di Bettona, Comune di Bettona (Perugia).

L'unità immobiliare in ottimo stato di conservazione e manutenzione, comprende anche i diritti indivisi sulle parti comuni, costituiti da scale e corte di pertinenza, recintata con accesso fronte strada dotata di cancello pedonale e carrabile, della superficie catastale al netto dell'area di sedime del fabbricato di circa 1741 mq.

L'unità immobiliare è dotata di impianti realizzati sottotraccia quali: elettrico d'illuminazione, TV, telefonico, citofonico, idrico e di riscaldamento del tipo autonomo con caldaia murale alimentata a gas metano con produzione di acqua sanitaria che risultano funzionanti ad eccezione di quello di riscaldamento per distacco dell'utenza; è presente una caldaia a pellet per il riscaldamento.

Non è consentita cambiare la destinazione d'uso da ufficio ad abitazione essendo la costruzione già dotata di un singolo alloggio come previsto dagli Art. 32-33 N.T.A.



La costruzione è stata edificata in forza di C.E. n. 64 del 13.05.85 (costruzione su tre piani comprendente laboratorio artigianale, uffici, alloggio custode), C.E. n. 52 del 08.06.93 (Variante alla C.E. n. 64), D.I.A. del 09.08.95, prot n. 005048 (recinzione), Certificato di Agibilità-Abitabilità n. 2525 del 27.04.2001.

L'unità immobiliare risulta pervenuta attraverso l'Atto di Conferimento in società a favore della [REDACTED]

[REDACTED] trascritto il 25.05.2001 al 11344 reg. gen, 7813 reg. part. con il quale i sigg. [REDACTED] costituiscono una società in nome collettivo.

L'area su cui insiste la costruzione è classificata "Zona D - Aree Produttive" destinata ad aree di completamento per insediamenti a prevalente funzione produttiva, industriale, artigianale (Art. 32 e 33 delle N.T.A. - parte operativa) con rapporto 0,50 da applicare tra la superficie coperta e quella fondiaria.

L'area è interessata al Vincolo "Fascia fluviale e zone di rischio esondabilità."

Sono state rilevate difformità edilizie e catastali sanabili ai sensi delle Leggi n. 47/85 e 729/94, per la presenza nella corte comune di alcuni manufatti realizzati abusivamente e per la mancata rappresentazione planimetrica del vano ascensore.

Stato di possesso: l'immobile non risulta concesso in locazione; è sede della Società [REDACTED]

Il bene è catastalmente così identificato:



Ufficio (piano secondo)

N.C.E.U. comune di Bettona, Foglio n. 17, particella n. 322 sub. 4;
Categoria: A/10 - Classe U - Consistenza: 5 vani - Rendita €. 1.020,00 -
indirizzo: via dell'Artigianato snc - piano 2.

Bene comune: Corte e scale

N.C.E.U. comune di Bettona, Foglio n. 17, particella n. 322 sub. 1;
Indirizzo: via dell'Artigianato snc - piano T-1-2.

Intestatari:

[REDACTED] on sede in Bettona.
Diritto di proprietà per 1/1.

Confinanti:

[REDACTED], parti comuni, salvo se
altri.

Al prezzo base di €. 168. 700,00

(euro Centosessantottomilasettecento/00)

LOTTO DUE - ABITAZIONE

***A) DATI CATASTALI OGGETTO DI PIGNORAMENTO
IMMBILIARE***

L'oggetto del presente elaborato peritale è costituito dalla **piena proprietà di un appartamento di civile abitazione** posto al piano secondo, facente parte di un edificio di maggior consistenza destinato a laboratorio artigianale con annessi uffici ed abitazione del custode, ubicato in Via dell'Artigianato n. 7, Comune di Bettona - Provincia di Perugia - che Le Casse di Risparmio dell'Umbria S.p.a., ha provveduto



a sottoporre ad esecuzione forzata.

Fanno parte del cespite anche i diritti pro-quota indivisi sulle parti comuni, costituiti da scale e corte di pertinenza.

Il cespite è catastalmente individuato dalle seguenti particelle:

Abitazione (piano secondo)

N.C.E.U. del Comune di Bettona, **Foglio n. 17**,
particella n. 322 sub. 5 - Categoria: A/2 - Classe 2 -
Consistenza 5 vani - Rendita: €. 348,61 - Indirizzo: Via
dell'Artigianato snc - piano 2.

Bene comune: Corte e scale

N.C.E.U. del Comune di Bettona, **Foglio n. 17**,
particella n. 322 sub. 1 - Indirizzo: via dell'Artigianato snc,
piano T-1-2.

Intestatari

[REDACTED]

[REDACTED] **Diritto di proprietà per 1/1**

Confinanti

[REDACTED] parti
comuni, salvo se altri.

(Allegato n. 2: Mappa censuaria, Elaborato planimetrico, Visure catastali,
Planimetria Catastale)

B) DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

L'oggetto del presente elaborato peritale è costituito dalla **piena proprietà di un appartamento di civile abitazione** posto al piano secondo, facente parte di un edificio di maggior consistenza destinato a laboratorio artigianale con annessi uffici ed abitazione del custode, ubicato in Via dell'Artigianato n. 7, Comune di Bettona - Provincia di



Perugia; fanno parte del cespite anche i diritti pro-quota indivisi sulle parti comuni, costituiti da scale e corte di pertinenza.

La costruzione si sviluppa su tre piani fuori terra, di cui il piano terra ed il piano primo, occupati rispettivamente da un laboratorio artigianale (piano terra) e da uffici (piano primo), sono estranei alla presente procedura di esecuzione.

Il piano secondo è costituito da due unità immobiliari destinate rispettivamente ad uffici ed abitazione che sono oggetto della presente procedura di esecuzione, precisamente:

lotto 1: unità immobiliare destinata ad uffici

lotto 2: appartamento di civile abitazione

I tre piani sono collegati da un vano scale ed un vano ascensore; quest'ultimo non risulta rappresentato nelle planimetrie catastali e in quelle approvate e depositate presso il Comune di Bettona.

L'edificio, di cui il cespite fa parte, è dotato anche di una corte recintata, fronte strada, dotata di accesso pedonale e carrabile, classificata catastalmente come bene comune non censibile.

La costruzione è realizzata con una struttura intelaiata di travi e pilastri in cemento armato gettato in opera, solai in laterizio armato con nervature e pignatte, copertura eseguita a muricci, tavelloni e caldana armata; le tamponature sono eseguite in blocchi di laterizio intonacati.

Fa eccezione la copertura della parte di struttura posta a piano terra destinato a laboratorio artigianale che presenta una struttura parzialmente prefabbricata (estranea alla procedura di esecuzione).



La costruzione, di cui il cespite fa parte, è dotata di una corte in parte pavimentata con getto di cemento separato da appositi giunti e recintata attraverso un muro di cemento dotato di grigliato elettrofuso in acciaio zincato; alcune parti della recinzione sono invece realizzate con muro di cemento e rete metallica.

Il lato fronte strada è dotato di accesso pedonale e carraio realizzato mediante un manufatto intonacato con rispettivi cancelli di grigliato metallico, azionabili anche elettricamente.

La costruzione nel suo complesso, verte in buono stato di conservazione e manutenzione, è caratterizzata da un buon livello delle finiture e non presenza vizi e/o difetti di carattere statico; è stata oggetto di collaudo statico in data 17.04.2001, con deposito presso il servizio Controllo sulle Costruzioni della Provincia di Perugia. (posizione 7099/85).

(Allegato n. 1: Foto n. 1-2-3-4-5-6-12)

La porzione delle corte comune retrostante al fabbricato, non risulta pavimentata ed è dotata di arbusti vari e qualche albero da frutto; su tale porzione insistono alcuni manufatti realizzati abusivamente con strutture prefabbricate in pannelli di p.v.c. ed una capanna in pessimo stato di conservazione realizzata con copertura in lastre ondulate di eternit.

Per quest'ultima struttura è necessario un intervento di bonifica per lo smaltimento dell'amianto da eseguire mediante impresa autorizzata.

Il cespite comprende quindi anche una quota indivisa della corte, classificata come bene comune non censibile.

(Allegato n. 2: Elaborato planimetrico)



(Allegato n. 1: Foto n. 7-8-9-10)

La costruzione ubicata in via dell'Artigianato n. 7, fa parte della zona industriale del Comune di Bettona, posta nelle immediate vicinanze della frazione di Passaggio di Bettona, fornita di tutte le infrastrutture di carattere primario e secondario.

Attraverso la SP 404 è possibile raggiungere dopo qualche kilometro le frazioni di Bastia e/o Santa Maria degli Angeli ed il raccordo con l'arteria stradale SS 75 che permette il collegamento con il capoluogo umbro.

Esternamente le facciate risultano intonacate e tinteggiate; il manto di copertura è in tegola canadese con canali di gronda e discendenti in rame; tutto in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

(Allegato n. 1: foto n. 1-2-3-4-5-6-12)

L'ingresso comune della palazzina è caratterizzato da una piccola rampa di scale avente i gradini rivestiti in materiale lapideo ed il parapetto costituito da una ringhiera con corrimano in ferro; l'infisso è costituito da una porta a due ante in legno con serratura di sicurezza, protetta da un cancello-portone a due ante in ferro dotato di serratura; tutto in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

(Allegato n. 1: foto n. 11)

I piani sono collegati sia a mezzo di un ascensore funzionante che di un vano scale comune, caratterizzato dalle pareti intonacate e tinteggiate, dalle aperture perimetrali poste in corrispondenza dei pianerottoli intermedi dotate di infissi in legno a tre ante, dai gradini delle rampe rivestiti con elementi in materiale lapideo e dotate di ringhiera con corrimano in



legno; tutto è in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

(Allegato n. 1: foto n. 13-14-15-16)

All'abitazione posta al piano secondo, vi si accede a mezzo di un portoncino in legno ad un'anta dotato di serratura di sicurezza, in ottime condizioni di manutenzione e conservazione; internamente l'appartamento ora in menzione è ripartita in ingresso, tinello, ripostiglio, cucina, disimpegno, due camere da letto matrimoniali, due bagni, un balcone, delle seguenti caratteristiche:

Ingresso-Tinello: l'ingresso collegato direttamente al tinello, risulta di ampie dimensioni, presenta le pareti ed i soffitti intonacati e tinteggiati, la pavimentazione in mattonelle di gres porcellanato di forma quadrata corredata di battiscopa di legno ed è areato ed illuminato da due finestroni a due ante; quest'ultimi servono un balcone posto in corrispondenza dello spigolo del fabbricato della superficie di circa **20 m²** dotato di punti luce funzionanti e caratterizzato dalla pavimentazione in mattonelle di gres di forma quadrata con battiscopa dello stesso materiale, bordo perimetrale in travertino, parapetto realizzato con una ringhiera in ferro.

(Allegato n. 1: foto n. 17-18-19-22)

Cucina: accessibile dall'ingresso, è caratterizzato dalla pavimentazione di mattonelle in gres porcellanato di forma quadrata, dalle pareti intonacate e tinteggiate rivestite con mattonelle di ceramica fino ad una determinata altezza, è areata ed illuminata a mezzo di una finestra ad un'anta; una parete è dotata di tutte le predisposizioni per gli impianti di una cucina.

(Allegato n. 1: foto n. 20)

Ripostiglio: è accessibile dall'ingresso, è privo di



aperture perimetrali, è caratterizzato dalle pareti ed il soffitto intonacate e tinteggiate e dalla pavimentazione di mattonelle in gres porcellanato di forma quadrata con battiscopa di legno; presenta una superficie calpestabile ridotta rispetto a quella assentita, a seguito della realizzazione del vano ascensore con cui confina.

(Allegato n. 1: foto n. 21)

Disimpegno: è caratterizzato dalle pareti e dal soffitto intonacate e tinteggiate, dalla pavimentazione con mattonelle in gres porcellanato di forma quadrata corredata di battiscopa in legno; è servente due bagni e due uffici che durante il sopralluogo risultano usati come camere da letto.

(Allegato n. 1: foto n. 23)

Due Bagni: entrambi areati ed illuminati da finestre ad un'anta, presentano le pareti intonacate e tinteggiate con aggiunta fino ad una certa altezza di rivestimento in mattonelle di ceramica di foggia e colori diverse; entrambi sono dotati degli impianti igienico sanitari necessari, ed uno dei due è dotato anche delle prese di attacco e scarico delle lavatrice e presenta un doppio lavandino.

I sanitari in vetro-china in ottimo stato di conservazione e manutenzione sono costituiti per entrambi i bagni da lavandino, vaso igienico, bidet, dotati di rubinetteria in acciaio cromato; in un bagno è presente la vasca da bagno, mentre nell'altro il piatto doccia dotata di parete in muratura.

(Allegato n. 1: foto n. 24-25-26)

Due Camere da letto matrimoniali: entrambe caratterizzate dalle pareti e dal soffitto intonacati e tinteggiati, dalla pavimentazione in mattonelle di gres porcellanato



corredate di battiscopa in legno; risultano areate ed illuminate da finestre a due ante.

(Allegato n. 1: foto n. 27-28)

Tutti i vani descritti presentano le finiture in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

Gli infissi interni sono caratterizzati da porte ad un anta di legno tamburate complete di mostre e contromostre, maniglie e serratura, anch'esse in ottime condizioni di manutenzione e conservazione.

Gli infissi perimetrali per l'areazione dei volumi afferenti e l'illuminazione delle corrispondenti superfici, sono costituiti da finestre e /o finestroni ad una o due ante, in legno di colore testa di moro con vetrocamera, persiane del tipo a gelosia in p.v.c., soglie in pietra naturale; tutto in buono stato di conservazione e manutenzione.

Gli impianti presenti tutti realizzati sottotraccia, vertono in buono stato di manutenzione e conservazione e sono funzionanti: riguardano quello elettrico d'illuminazione dotato di prese e punti di comando, quello telefonico, citofonico, TV, idrico, di riscaldamento del tipo autonomo con caldaia murale alimentata a gas metano con produzione di acqua sanitaria ed elementi radianti in alluminio.

L'impianto di riscaldamento a gas metano non risulta funzionante per il distacco dell'utenza; l'unità immobiliare è dotata anche di una caldaia a pellet per il riscaldamento, funzionante e in buono stato di conservazione e manutenzione.

L'approvvigionamento idrico avviene tramite la rete di distribuzione comunale; lo scarico con fossa imhoff, pozzetti di raccolta e fognatura comunale.



La superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare è di circa **128 mq.**, oltre a quella del balcone della superficie di circa **20 mq.**; l'altezza d'interpiano dei vani è di **2,70 metri.**

(Allegato n. 2: Planimetria catastale; piano secondo)

(Allegato n. 4: Elaborati grafici di progetto)

L'unità immobiliare comprende anche i diritti pro-quota indivisi sulle parti comuni della costruzione, identificati catastalmente al Foglio n. 17 dalla particella n. 322 sub. 1 (Bene Comune non censibile) e costituiti dal vano scala e la corte di pertinenza, precedentemente descritti.

(Allegato n. 2: Mappa censuaria, Elaborato planimetrico)

C) ACCERTAMENTI VARI

C1. Accertamento della proprietà all'atto del pignoramento

Dalla certificazione notarile del Dott. Francesco Casarini, Notaio in Anzola dell'Emilia del Distretto di Bologna, e dalle verifiche eseguite presso la CC.RR.II. di Perugia in data 09.03.2018, lo Scrivente accertava a tutto il 08.03.2018, che i **diritti di piena proprietà intestati alla** [redacted] **sede a Bettona,** [redacted] sul bene del presente lotto, risultano pervenuti attraverso i seguenti atti di trasferimento:

Compravendita del 11.05.87 rep. n. 1429, per atto del notaio Segretario Comunale a favore del signor [redacted] *contro il COMUNE DI BETTONA, trascritta presso la CC.RR.II. di Perugia il 03.06.87 al n. 11326 reg. generale e n. 7896 reg. particolare;* con tale atto di compravendita veniva trasferito per la piena



proprietà il terreno all'epoca censito al Foglio n. 17, particella n. 322 su cui successivamente è stato edificato il fabbricato di cui la porzione oggetto del presente lotto è parte.

Atto di conferimento in società a favore della [redacted] [redacted] *sede a Bettona (cf. 02530090543) contro* [redacted] *stipulato dal Notaio Saraceno Massimo del 02.05.2001 Rep. n. 1228, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Perugia il 25.05.2001 al n. 11344 reg. generale e n. 7813 reg. particolare.*

Con quest'ultimo atto, i sigg. [redacted] [redacted] costituiscono una Società in nome collettivo sotto la ragione sociale [redacted] con sede in via dell'Artigianato n. 7 - Bettona (Pg).

I sigg. [redacted] conferiscono nella società le seguenti aziende:

- e. Laboratorio artigianale a P.T. con annesso ripostiglio e w.c. (particella n. 322 sub 2) estranea alla presente procedura di esecuzione;
- f. Sala riunione, ufficio, sala disegno, sala campioneria e bagno al P.1 (particella n. 322 sub. 3) estranea alla presente procedura di esecuzione;
- g. 3 vani ad uso ufficio, archivio, ripostiglio e 2 bagni al P.2 (particella n. 322 sub. 4) oggetto della presente procedura di esecuzione;
- h. Appartamento al P.2 composto da 2 camere da letto, cucina, tinello, 2 bagni e ripostiglio (particella n. 322 sub 5) oggetto della presente procedura di esecuzione.

C2. Accertamento dello stato di possesso degli immobili



E' stato accertato che l'abitazione risulta occupata dai
sigg. [redacted] e famiglia, composta da [redacted]

[redacted]
[redacted], ivi residenti.

(Allegato n. 5: Certificato di residenza e stato di famiglia)

**C3. Accertamento di eventuali gravami: formalità,
vincoli o oneri**

Dalla verifica esperita presso la CC.RR.II. di Perugia in data 09.03.2018, lo Scrivente accertava a tutto il 08.03.2018, che sui beni pignorati gravano le stesse trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli riportate nel certificato notarile del Dott. Francesco Casarini, notaio in Anzola dell'Emilia riportata agli atti, quali:

IPOTECA VOLONTARIA

- *Ipoteca volontaria iscritta presso la CC.RR.II. di Perugia in data 15.03.07 al n. 9031 reg. generale, al n. 2326 reg. particolare, a favore della CASSA DI RISPARMIO DI FOLIGNO S.p.a. con sede in Foligno, contro [redacted] [redacted] sede a Bettona titolare della piena proprietà, per la somma di €. 375.000,00 (capitale €. 250.000,00); derivante da atto notarile Dott. Briganti Mario del 09.03.2007 rep. n. 226489/39233, per concessione a garanzia di mutuo condizionato.*

Ipoteca gravante sulla piena proprietà dei beni censiti al Foglio n. 17 part. 322 sub. 4 e sub. 5

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

- *Pignoramento Immobiliare trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia in data 07.01.2016 al n. 188 reg. generale, al n. 92 reg. particolare, a favore della CASSE DI RISPARMIO*



DELL'UMBRIA S.p.a. sede Terni, contro [REDACTED]
[REDACTED] S.n.c. sede a Bettona, titolare della
piena proprietà; derivante da atto giudiziario del Tribunale
Civile di Perugia del 17.12.2015 rep. 6929/2015.

Pignoramento immobiliare gravante sulla piena proprietà
dei beni censiti al Foglio n. 17 part. 322, sub.1 (ente comune),
sub. 4 e sub. 5

A risposta al quesito n. 5 andremo a riepilogare che non
esistono vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

I vincoli che saranno cancellati o regolarizzati dalla
procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente
risultano: 1 ipoteca volontaria, 1 pignoramento immobiliare.

(Allegato n. 3: Visure ipocatastali aggiornate)

C4. Accertamenti Edilizi ed Urbanistici

Edilizi

Altresì, lo Scrivente si è adoperato nello svolgimento
delle necessarie indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune
di Bettona, accertando che la costruzione comprendente l'unità
immobiliare oggetto della presente procedura di pignoramento,
risulta edificata in forza di:

*Concessione Edilizia n. 64 del 13.05.85 (Pratica edilizia
n. 64/85 - Prot. n. 2849) per l'esecuzione di una costruzione su
tre piani comprendente laboratorio artigianale, uffici, alloggio
custode*

(Allegato n. 4: copia C.E.)

*Concessione Edilizia n. 52 del 08.06.93 (Pratica edilizia
n. 60/93 - Prot. n. 2468) in variante alla C.E. n. 64/85*

(Allegato n. 4: copia C.E. e planimetria di progetto)



D.I.A. del 09.08.1995 (Prot. n. 005048) per la realizzazione della recinzione

(Allegato n. 4: copia D.I.A. e planimetria di progetto)

Certificato di Agibilità - Abitabilità n. 2525 del 27.04.2001 rilasciato dal Sindaco del Comune di Bettona.

Dalla documentazione visionata si evince che la costruzione su tre piani nel suo complesso risulta essere assentita per: *Superficie Coperta di 559 mq., Volume edificato di 4.210 mc. (Superficie catastale del lotto: 2.300 mq.)*

Dal confronto tra lo stato attuale e quello assentito sono state accertate difformità edilizie e/o urbanistiche sanabili, quali:

- mancata rappresentazione in pianta del vano ascensore;
- realizzazione abusiva dei manufatti insistenti nella corte comune.

Urbanistici

E' stata altresì accertata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Bettona, l'identificazione urbanistica del lotto in menzione; secondo le prescrizioni del vigente P.R.G., si evince che il lotto di terreno su cui è stata edificata la costruzione oggetto della presente procedura di pignoramento, risulta far parte della *zona "D"* caratterizzato dalla seguente destinazione urbanistica "*Aree Produttive*" cioè parti del territorio destinate ad insediamenti a prevalente funzione produttiva, industriale, artigianale; in particolare la specifica area è destinata ad aree di completamento. (Art. 32 e 33 delle N.T.A. - parte operativa)

Per tali aree sono consentite anche destinazioni e attività quali: magazzini, depositi, impianti tecnologici, commercio



all'ingrosso, uffici, spacci aziendali, mense, attività sportive, servizi alle imprese..etc

E' inoltre consentita la realizzazione di un singolo alloggio, di superficie utile descritta dal citato art. 8 delle N.T.A. parte strutturale, da destinare ad abitazione di chi è preposto alla custodia dell'insediamento produttivo, di norma accorpato e non separato dall'immobile produttivo stesso.

Per le nuove costruzioni, per gli ampliamenti e le ristrutturazioni degli edifici esistenti, se non diversamente stabilito dal Piano Attuativo, il rapporto tra superficie coperta dagli uffici e superficie fondiaria è pari a 0,50.

Al fine di determinare la superficie coperta, nel caso di edifici a più piani, la stessa si computerà sommando la superficie dei singoli piani nel seguente modo: 100% per il piano di massimo ingombro, 50% per gli altri piani.

Nel caso di interventi con destinazioni d'uso commerciali tra quelle ammesse, la superficie coperta sarà invece quella effettiva per ogni piano.

L'altezza massima degli edifici non potrà superare m. 10; su ogni singolo lotto, per i nuovi insediamenti produttivi, la superficie minima coperta dovrà essere pari almeno al 10% della superficie del lotto.

Parte della superficie esterna scoperta dovrà essere pavimentata in modo da consentire il rispetto di alcuni indici di permeabilità.

La costruzione è stata realizzata a seguito dell'approvazione di un Piano Insediamenti Produttivi (P.I.P.)

Dai progetti approvati dal comune di Bettona, e riportati nell'Allegato n. 4, si evince che è stata assentita una superficie



coperta di 559 mq., ed un volume edificato di 4.210 mc.

Il lotto di terreno su cui insiste la costruzione, presenterebbe ancora una superficie coperta da edificare, considerando il rapporto 0,50 da applicare tra la superficie coperta e quella fondiaria di 2.300 mq.

Tuttavia occorre considerare che il lotto di terreno su cui insiste la costruzione, è soggetto al Vincolo “*Fascia fluviale e zone di rischio esondabilità*”, che rende in pratica difficile la realizzazione del volume residuo potenzialmente edificabile, data l’incertezza legata alla valutazione di tale rischio.

(Destinazione urbanistica : tav. 16 S)

(Vincoli: tav. 8 0)

C5. Accertamenti catastali

Altresì, lo Scrivente si è adoperato nello svolgimento delle necessarie indagini presso l’Agenzia del Territorio di Perugia per la conoscenza dell’esatta intestazione, natura e consistenza dei beni, riscontrando che tutto quanto fin’ora descritto è censito alle seguenti unità catastali definite dalle corrispondenti particelle:

ABITAZIONE (piano secondo)

N.C.E.U. del Comune di Bettona, Foglio n. 17, particella n. 322 sub. 5 - Categoria: A/2 - Classe 2 - Consistenza 5 vani - Rendita: €. 348,61 - Indirizzo: Via dell’Artigianato snc - piano 2.

Il cespite comprende anche i diritti pro-quota indivisi sulle parti comuni del fabbricato che risultano così censiti:

BENE COMUNE : Corte e scale

N.C.E.U. del Comune di Bettona, Foglio n. 17, particella n. 322 sub. 1 - Indirizzo: via dell’Artigianato snc,



piano T-1-2.

INTESTATARIO

[REDACTED] con sede in
Bettona, **Diritto di proprietà per 1/1**

CONFINANTI

[REDACTED] parti
comuni, salvo se altri.

*(Allegato n. 2: Mappa censuaria, Elaborato planimetrico, Visure
catastali, Planimetrie Catastali)*

Le unità immobiliari risultano distinte per costituzione del 03.04.2001 n. 1095.1/2001 in atti dal 03.04.2001 (protocollo 96760) su terreno censito al Foglio n. 17 particella n. 322.

Dal confronto tra quanto riportato nelle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio e quanto rilevato in loco, è stata accertata una difformità per la mancata rappresentazione del vano ascensore.

In forza di tutto quanto fin'ora riferito e descritto, si procede con il seguente capitolo:

D) VALUTAZIONE

Nel presente capitolo andremo a ricercare il valore venale di comune commercio da attribuire alla data odierna al bene immobile del **lotto n. 2**, oggetto della presente procedura di esecuzione.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato, lo Scrivente ha ritenuto opportuno adottare il criterio di Stima Sintetico-comparativa e cioè ricercare il valore venale del bene sulla base di prezzi unitari di recente praticati e sperimentati in occasione di compravendite d'immobili



similari.

Per il calcolo delle superfici commerciali, si è considerato il 100% della somma delle superfici calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dalle pareti interne divisorie (non portanti) e il 50% delle pareti portanti interne e perimetrali.

Pertanto sulla scorta di informazioni personalmente attinte presso referenziate agenzie immobiliari, accreditati studi tecnici del luogo, tenuto conto dell'andamento del mercato delle compravendite immobiliari della zona che vedono un andamento nel semestre 2018 in flessione a seguito della diminuzione della domanda e un aumento dell'offerta, dell'ubicazione dei beni in oggetto, della posizione ed esposizione, della loro morfologia, dell'accessibilità, consistenza, della destinazione d'uso, oltre quanto altro di caratteriale sia dal punto di vista tecnico che economico, previo adattamento al caso particolare, si sono potuti determinare i seguenti prezzi medi unitari e successivi totali:

Appartamento di civile abitazione

Piano Secondo

Mq. 128,00 x 1.200,00 €. /mq. = €. 153. 600,00

Balcone

Mq. 20,00 x 360,00 €. /mq. = €. 7. 200,00

Corte di pertinenza della superficie

al netto dell'area di sedime del fabbricato

Mq. 1741

Quota parte indivisa: a corpo €. 16. 800,00

Totale parziale €. 177. 600,00

Riduzione del valore del 5% per assenza



di garanzia per vizi (su €. 177.600,00)	€.	<u>8.880,00</u>
Totale	€.	168.720,00
Arrotondamento	€.	20,00
Prezzo base di vendita	€.	168.700,00


Nel valore di stima vengono ricompresi anche i diritti pro-quota indivisi sulle parti comuni (vano scale, corte, etc).

E) FORMAZIONE DEL LOTTO N. 2

Per la descrizione del lotto n. 2 si rimanda al Bando di Vendita, che qui di seguito si riproduce:

LOTTO N. 2

Quota di Piena Proprietà spettante alla Società 

 su un appartamento di civile abitazione della superficie commerciale di **128 mq.**, composta da tinello, ripostiglio, cucina, disimpegno, due bagni, due camere da letto matrimoniali, un balcone della superficie di **20 mq.**, posta al piano secondo, facente parte di un edificio di maggior consistenza destinato a laboratorio artigianale (piano T.) con annessi uffici ed abitazione del custode (piano 1°-2°), ubicata in Via dell'Artigianato n. 7, Zona industriale di Bettona, Comune di Bettona (Perugia).

L'unità immobiliare in ottimo stato di conservazione e manutenzione, comprende anche i diritti indivisi sulle parti comuni, costituiti da scale e corte di pertinenza, recintata con accesso fronte strada dotata di cancello pedonale e carrabile, della superficie catastale al netto dell'area di sedime del fabbricato di circa 1741 mq.

L'unità immobiliare è dotata di impianti realizzati sottotraccia quali: elettrico d'illuminazione, TV, telefonico, citofonico, idrico e di



riscaldamento del tipo autonomo con caldaia murale alimentata a gas metano con produzione di acqua sanitaria che risultano funzionanti ad eccezione di quello di riscaldamento per distacco dell'utenza; è presente una caldaia a pellet per il riscaldamento.

La costruzione è stata edificata in forza di C.E. n. 64 del 13.05.85 (costruzione su tre piani comprendente laboratorio artigianale, uffici, alloggio custode), C.E. n. 52 del 08.06.93 (Variante alla C.E. n. 64), D.I.A. del 09.08.95, prot n. 005048 (recinzione), Certificato di Agibilità-Abitabilità n. 2525 del 27.04.2001.

L'appartamento è pervenuto attraverso l'Atto di Conferimento in società a favore della [REDACTED] trascritto il 25.05.2001 al 11344 reg. gen, 7813 reg. part. con il quale i sigg. [REDACTED] costituiscono una società in nome collettivo.

L'area su cui insiste la costruzione è classificata "Zona D - Aree Produttive" destinata ad aree di completamento per insediamenti a prevalente funzione produttiva, industriale, artigianale (Art. 32 e 33 delle N.T.A. - parte operativa) con rapporto 0,50 da applicare tra la superficie coperta e quella fondiaria.

L'area è interessata al Vincolo "Fascia fluviale e zone di rischio esondabilità."

Sono state rilevate difformità edilizie e catastali sanabili ai sensi delle Leggi n. 47/85 e 729/94, per la presenza nella corte comune di alcuni manufatti realizzati abusivamente e per la mancata rappresentazione



planimetrica del vano ascensore.

Stato di possesso: l'appartamento è occupato dai sigg. [redacted]

famiglia, composta [redacted]

[redacted] ivi residenti.

Il bene è catastalmente così identificato:

Abitazione (piano secondo)

N.C.E.U. comune di Bettona, Foglio n. 17, particella n. 322 sub. 5;

Categoria: A/2 - Classe 2 - Consistenza: 5 vani - Rendita € 348,61 -

indirizzo: via dell'Artigianato snc - piano 2.

Bene comune: Corte e scale

N.C.E.U. comune di Bettona, Foglio n. 17, particella n. 322 sub. 1;

Indirizzo: via dell'Artigianato snc - piano T-1-2.

Intestatari:

[redacted] c. con sede in Bettona.

Diritto di proprietà per 1/1.

Confinanti:

[redacted] parti comuni, salvo se

altri.

Al prezzo base di € 168. 700,00

(euro Centosessantottomilasettecento/00)

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione al mandato ricevuto.

Letto, confermato e sottoscritto.

Perugia lì, 22 marzo 2018



II C.T.U.
(Dott. Ing. Guido Capuccini)

ALLEGATI

Lotto n. 1 (ufficio)

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Mappa Censuaria, Elaborato planimetrico, Visure catastali, Planimetria Catastale;
- 3) Visure ipocatastali aggiornate;
- 4) Copia Concessione Edilizia n. 64/85, n. 52/93 e D.I.A. n. 005048;

Lotto n. 2 (abitazione)

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Mappa Censuaria, Elaborato planimetrico, Visure catastali, Planimetria Catastale;
- 3) Visure ipocatastali aggiornate;
- 4) Copia Concessione Edilizia n. 64/85, n. 52/93 e D.I.A. n. 005048;
- 5) Certificato cumulativo: certificato di residenza e stato di famiglia)

II C.T.U.
(Dott. Ing. Guido Capuccini)







