



TRIBUNALE DI PERUGIA
II SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. N° **102/2023**

G.E. Dott.ssa

Promossa da:

Contro:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Geom. Claudio Ceci

C.so Cavour, 2

06012 Città di Castello (PG)

075.8520533 – 335.5652996 – stclaudioceci@libero.it – claudio.ceci@geopec.it

CCECLD55M09C7450 - 01625960545

TRIBUNALE DI PERUGIA
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

All'Ill.mo Giudice Dott.ssa -----

Esecuzione Immobiliare n° **102/2023**

Promossa da: -----

Contro: -----

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Con provvedimento del Giudice Dott.ssa -----del 30.06.2023, il sottoscritto Geom. Claudio Ceci, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia con il n° 2289, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Perugia con il n.1188, con studio a Città di Castello in Corso Cavour 2, è stato nominato C.T.U. per determinare il valore dei beni oggetto dell'esecuzione immobiliare n°102/2023.

Il giorno stesso, il sottoscritto accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. (All. n.1)

Il G.E. assegnava il seguente quesito:

“1) Provveda l'esperto prima di ogni altra attività, a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., con la collaborazione del custode ai sensi dell'art. 559, comma 3, c.p.c., nonché la completezza degli avvisi ex artt. 498, comma 2, c.p.c., e 599, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;

2) qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 30

giorni dal conferimento dell'incarico;

3) provveda quindi:

- all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;

- 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;

- 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;

- ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

- ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli 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);

- 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;

- ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;

-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;

- 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;

- 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.);

- 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;

- a fornire le eventuali informazioni 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;

- ad 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 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;

- 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;

- ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

- a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica 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 G.E., della intenzione di procedere all'accesso forzoso;

- 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 (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);

- in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; il mancato deposito nei termini originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e – in caso di particolare gravità – ai fini della revoca dell'incarico e della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori;

DISPONE

che il creditore procedente - entro 30 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento da parte della Cancelleria - versi al Perito

Stimatore a titolo di acconto spese future, la somma di euro 600,00 rimborsabili in prededuzione in sede di riparto. Qualora il Perito Stimatore non abbia ricevuto nel termine indicato il fondo spese da parte del procedente, dispone che l'esperto trasmetta immediatamente gli atti al G.E. per le valutazioni ex art. 630 c.p.c., autorizzando lo stesso, in tal caso, a non effettuare o proseguire le operazioni peritali dal giorno di trasmissione degli atti al G.E..

ASSEGNAZIONE TERMINE PER IL DEPOSITO DELLA PERIZIA

L'esperto, terminata la relazione, come previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c., 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 c.p.c., 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;

Nello stesso termine sino a 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. con il presente provvedimento, il perito dovrà provvedere al deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione dei seguenti atti:

- quale atto principale la perizia, in formato rigorosamente PDF nativo testuale (e non quindi, scannerizzato), senza allegati;*
- in allegato, un'ulteriore copia della perizia, in file denominato "Perizia" in formato word contenente la relazione peritale;*
- in allegato, un'ulteriore copia della perizia denominata "copia perizia Privacy", con omissis dei dati personali del debitore e di eventuali terzi (anche dalle fotografie, con appositi oscuramenti);*
- gli allegati alla perizia quali singoli allegati, ciascuno denominato con descrizione sintetica del documento (le fotografie potranno essere contenute in un unico file);*
- quale ulteriore eventuale allegato, in formato word, bozza di ordinanza di vendita in cui dovranno essere riportati per ciascun lotto i seguenti dati: la corretta e attuale indicazione dei dati catastali, dei confini,*

dell'ubicazione degli immobili, l'esatta descrizione dei diritti che vengono posti in vendita, precisando per ciascuno immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascuno esecutato con l'indicazione sintetica della presenza di eventuali vincoli o gravami giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità o meno di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, lo stato di occupazione e gli estremi dell'eventuale titolo di occupazione (contratto di affitto o locazione).

Contestualmente al deposito telematico, l'esperto dovrà riconsegnare in cancelleria la eventuale documentazione tecnica in suo possesso (e comunque non oltre 7 giorni oltre lo stesso).

In assenza di provvedimenti espressi del G.E o di altri giudici competenti, il perito stimatore non potrà interrompere o sospendere le operazioni peritali, neppure in presenza di richieste delle parti o di terzi.

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.

AVVISA

le parti che copia della perizia sarà loro inviata dal perito al momento del deposito a mezzo PEC ovvero, se non sia possibile, a mezzo posta ordinaria;

che, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., le parti potranno sino a 15 giorni prima della udienza inviare direttamente all'esperto stimatore note di osservazioni alla relazione di stima con gli stessi mezzi; in tal caso l'esperto dovrà comparire all'udienza per rendere i chiarimenti, come espressamente previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

le parti che, qualora abbiano provveduto nel termine sopra indicato a trasmettere le osservazioni al perito, è consentito loro depositare tali

osservazioni telematicamente in tempo utile per l'udienza, avverte le parti medesime che, in mancanza dell'invio all'esperto delle note nel termine indicato, di contro, non potranno essere formulate osservazioni alla perizia che possano richiedere chiarimenti da parte dell'esperto;"

PREMESSA:

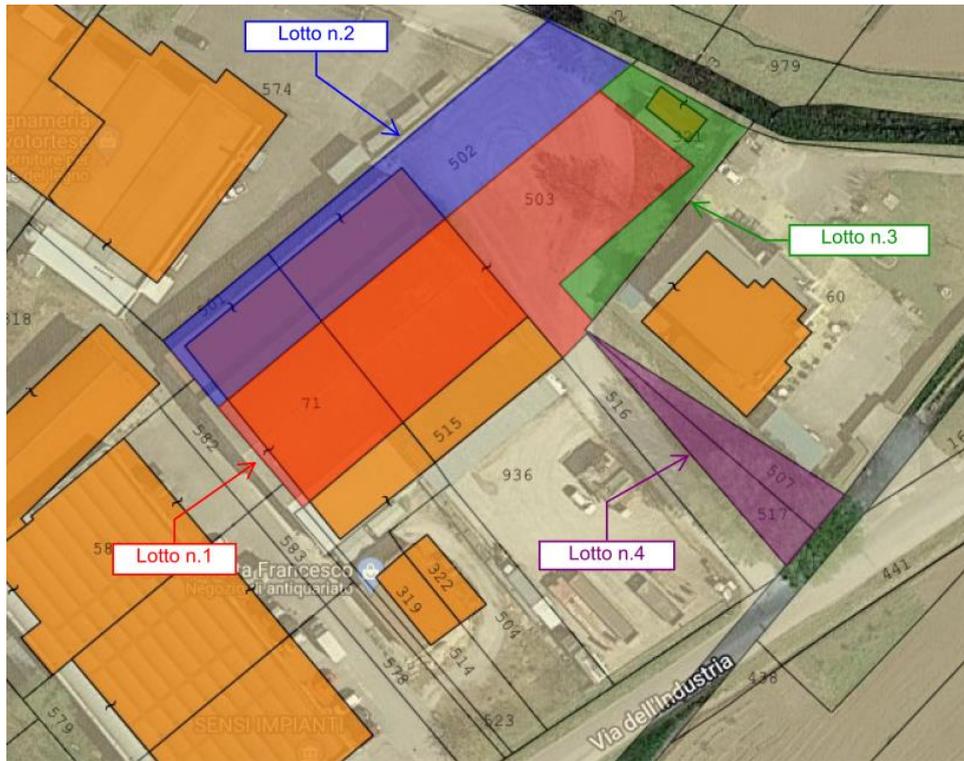
L'inizio delle operazioni peritali è stato fissato in data 21.07.2023 presso gli immobili compresi nella presente procedura, siti ad Assisi, fraz. Capodacqua, via dell'Industria (All. n.2). A tale data era presente solo il Sig. ----- per conto del Custode Giudiziario I.V.G., pertanto non è stato possibile accedere agli immobili in quanto non si è presentato nessuno per conto di parte esecutata. Successivamente, a seguito di contatti telefonici con l'esecutato, è stato programmato un ulteriore sopralluogo in data 29.08.2023. (All. n.3). Il giorno stabilito, congiuntamente al sig. ----- ed al Sig. -----, in rappresentanza di parte esecutata, è stata presa visione degli immobili, sono state rilevate le misurazioni delle unità immobiliari e scattate diverse fotografie (All. n.4) che in parte si allegano alla presente relazione per meglio documentare lo stato dei luoghi.

DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI (All. n.5)

Trattasi di porzioni immobiliari ad uso industriale facenti parte di un complesso di maggiore consistenza, interamente a destinazione industriale, siti nel Comune di Assisi, fraz. Capodacqua, via dell'Industria. L'ubicazione degli immobili è periferica rispetto al centro urbano, a circa km 1 dall'uscita "Cannara" della superstrada SS75, ed a km 7 dal centro storico del Comune; nel sito, in prossimità del fabbricato, sono presenti altri immobili a destinazione produttiva.

Le unità oggetto di perizia sono raggiungibili tramite strada di lottizzazione collegata a via dell'Industria.

Il sottoscritto, in virtù delle caratteristiche degli immobili oggetto della presente stima, tenuto conto dell'ubicazione, della funzionalità, e della prevedibile maggior appetibilità nel mercato immobiliare, predispone la vendita in n. 4 lotti, identificati come segue:



LOTTO n.1

Trattasi di porzione immobiliare ad uso produttivo, comprendente la parte centrale di un complesso di maggiore consistenza. L'immobile oggetto di perizia è compreso tra altri due corpi di fabbrica: il primo adiacente al lato nord-ovest, facente parte della stessa procedura esecutiva e l'altro adiacente al lato sud-est, estraneo all'esecuzione. Il fabbricato ha dimensioni esterne di ml. 42,25 x 18,20 per una superficie utile di mq.753,65, corrispondenti a **mq. 768,95 di superficie commerciale**; l'altezza utile interna, misurata al di sotto della capriata di copertura, è di ml.6,55. (All. n.6)



L'edificio è accessibile dalla corte esterna, presente su entrambi i lati, per circa mq. 698,40 sul lato nord-est, con forma geometrica irregolare, e circa mq. 28,00 sul lato sud-ovest, con forma geometrica regolare, che si sviluppa su tutta la lunghezza dell'unità immobiliare per una larghezza minima di circa ml 1,30 fino ml. 1,70.

Internamente, si trova in normali condizione di manutenzione e conservazione, i pavimenti sono in soletta di calcestruzzo, le tamponature esterne non presentano finiture né interne né esterne, le porte di accesso sono entrambe in metallo, mentre le finestrate sono di tipo "a nastro" poste su tutti i lati della porzione, sono in metallo con vetro singolo; è presente soltanto l'impianto elettrico.

La struttura è stata realizzata con pilastri in conglomerato cementizio armato posti ad un interasse di ml 5,90 e tamponature in blocchi di cemento. La copertura è a doppia falda, realizzata con capriate in c.c.a. e sovrastanti tegoli anch'essi in c.c.a. Il manto di copertura è costituito da lastre ondulate in cemento amianto.

Le Condizioni strutturali sono da considerare apparentemente buone.

Il livello delle rifiniture è mediocre.

DESCRIZIONE ED INTESTAZIONE CATASTALE: (All.n.7)

Al Catasto Fabbricati del Comune di Assisi l'unità immobiliare è individuata al Foglio n. 171:

- partic. n. 71 sub. 2, graffata con la particella n. 503, Zona Cens. 2, Cat. D/7, rendita € 7.124,00

Intestate a:

- -----, titolare del diritto di Proprietà per la quota di 1/1.

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

L'unità immobiliare è attualmente occupata dal debitore come magazzino per deposito materiali di lavorazione.

CONFINI

L' unità immobiliare confina con part.501 graffata con la particella 502, particella 321 (anch'esse oggetto di procedura esecutiva), particelle 514, 515, 582 e 583.

PROVENIENZA:

Nel ventennio preso in esame, aggiornato alla data di redazione della perizia, la proprietà è pervenuta a parte eseguita in virtù dei seguenti atti:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio-----, Rep. -----
--, trascritto a Perugia il -----al n. -----di Reg. Part.
dal Sig. -----

- Al Sig. Piccioni Paolo la proprietà è pervenuta in virtù di atto di compravendita a rogito -----del -----, Rep. -----
----, trascritto a Perugia il -----al n. -----, dal Sig. ----

.....

LOTTO n.2

Trattasi di porzione immobiliare ad uso produttivo, posto in adiacenza al fabbricato già individuato con il lotto n.1, ed occupa il lato nord-ovest del medesimo sviluppandosi per identica lunghezza. L'edificio ha dimensioni di ml.42,25 x ml.9,30 per una superficie utile di mq.376,60, corrispondenti a **mq. 392,90 di superficie commerciale**; l'altezza utile interna, misurata al di sotto della capriata, è di ml.5,25 (All. n.8)



Il fabbricato è accessibile dalla corte esterna che si estende per circa mq. 570 prevalentemente sul lato nord-est e, per minor estensione negli altri due lati del fabbricato. Internamente, si trova in normali condizioni di manutenzione e conservazione, i pavimenti sono in soletta di calcestruzzo, le tamponature sono in blocchi di cemento prive di intonaco e rifiniture. Le porte di accesso sono entrambe in metallo, mentre gli infissi finestrati sono presenti soltanto nel prospetto longitudinale. È presente soltanto l'impianto elettrico.

La struttura è stata realizzata con pilastri in conglomerato cementizio armato, tamponature in blocchi di cemento, la copertura, a falda unica, è stata realizzata con capriate in ferro, sovrastante orditura secondaria con profilati in ferro sormontati da pannelli sandwich.

Le Condizioni strutturali sono apparentemente da considerarsi buone.

Il livello delle rifiniture è mediocre.

DESCRIZIONE ED INTESTAZIONE CATASTALE: (All.n.9)

Al Catasto Fabbricati del Comune di Assisi l'unità immobiliare è individuata al Foglio n. 171:

- partic. n. 501 graffata con la particella n. 502, Zona Cens. 2, Cat. C/2, Cl. 2, Consistenza mq. 373, rendita € 1.810,80

Intestate a:

- ----- titolare del diritto di Proprietà per la quota di 1/1.

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

L'unità immobiliare è attualmente occupata dal debitore come magazzino per deposito materiali di lavorazione.

CONFINI

L' unità immobiliare confina con part.501 graffata con la particella 71 sub 2 graffata con part. 503, particelle 574, 1002, 321, 503, 71, 582, 318 del foglio 171

PROVENIENZA:

Nel ventennio preso in esame, aggiornato alla data di redazione della perizia, la proprietà è pervenuta a parte eseguita in virtù di atto di compravendita a rogito del -----del 13.11.2001, Rep. -----
-trascritto a Perugia il 12.12.2001 al n. -----di Reg. Part. dal -----

.....

LOTTO n.3

Trattasi di piccolo corpo di fabbrica ad uso produttivo, posto a circa ml. 35 dal fabbricato principale, oltre terreno circostante al manufatto. Il fabbricato si compone di due unità immobiliari divise da una muratura centrale che è stata demolita, pertanto attualmente si presenta come un unico locale di superficie utile di mq. 26,00, corrispondenti a **mq.30,50 di superficie commerciale**; l'altezza utile interna varia da un minimo di ml. 2,77 ad un massimo di ml. 3,70 misurata al di sotto dei travetti in copertura. (All.n.10)



La pavimentazione è in battuta di cemento, le pareti sono intonacate ma non tinteggiate.

La struttura del manufatto è in muratura, il solaio di copertura è con travetti in cemento armato prefabbricato, tavole e sovrastante manto di copertura in tegole marsigliesi.

Il manufatto è da ritenersi in cattivo stato di manutenzione per quanto riguarda le finiture ed in mediocri condizioni condizioni relativamente all'aspetto strutturale.

Circostante al fabbricato è presente una corte che si sviluppa con forma irregolare per una superficie di circa mq. 258.

DESCRIZIONE ED INTESTAZIONE CATASTALE: (All.n.11)

Al Catasto Fabbricati del Comune di Assisi le unità immobiliari sono individuate al Foglio n. 171:

- partic. n. 321 sub1, Zona Cens. 2, Cat. D/1, Rendita € 66,93
- partic. n. 321 sub2, Zona Cens. 2, Cat. D/1, Rendita € 55,31

Intestate a:

- -----, titolare del diritto di Proprietà per la quota di 1/1.

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

Il fabbricato al momento del sopralluogo è risultato libero

CONFINI

L' unità immobiliare confina con le part.1003, 60, 502, 503 del foglio n.171.

PROVENIENZA:

Nel ventennio preso in esame, aggiornato alla data di redazione della perizia, la proprietà è pervenuta a parte eseguita in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio -----del 02.04.2002, Rep. -----
-----trascritto a Perugia il 09.04.2002 al n. -----di Reg. Part.
dal Sig. -----

.....

LOTTO n.4

Trattasi di piccolo appezzamento di terreno posto fra via dell'Industria e la strada di accesso ai precedenti lotti, a confine con altra proprietà.



La superficie catastale delle due particelle comprese nella presente porzione immobiliare è complessivamente di **ha 00.03.20**, dei quali 00.01.60 per la part. 507 ed ha 00.01.60 per la part. 517. (All.n.12)

Il terreno in oggetto è adibito a verde, con la presenza di essenze vegetali in prossimità dell'incrocio fra la strada di accesso e via dell'Industria.

DESCRIZIONE ED INTESTAZIONE CATASTALE: (All.n.13)

Al Catasto Terreni del Comune di Assisi l'unità immobiliare è individuata al Foglio n. 171:

- partic. n. 507 Qual. Seminativo Cl. 2, Superficie ha 00.01.60 R.D. € 0,93 e R.A. € 0,83
- partic. n. 517 Qual. Seminativo Cl. 2, Superficie ha 00.01.60 R.D. € 0,95 e R.A. € 0,83

Intestate a:

- -----, titolare del diritto di Proprietà per la quota di 1/1.

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

I terreni allo stato attuale sono liberi.

CONFINI

I terreni confinano con le part.60, 503,516, del foglio 171 e via dell'Industria.

PROVENIENZA:

Nel ventennio preso in esame, aggiornato alla data di redazione della perizia, la proprietà è pervenuta a parte eseguita in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio -----del -----, Rep. ----
-----trascritto a Perugia il -----al n. -----di Reg. Part. dal Sig. -----

.....

SITUAZIONE URBANISTICA, CONCESSIONI EDILIZIE,

ABITABILITA' E CONDONI: (All.n.14)

Gli immobili (esclusi i terreni del Lotto n.4) sono stati realizzati a fine degli anni '60 ed inizio anni '70, sono stati interessati dai seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 9652 del 13/08/1969
- Concessione edilizia in sanatoria (istanza L. 47/85) n. 3306 del 02/02/1996
- Concessione edilizia in sanatoria (istanza L. 47/85) n. 3307 del 02/02/1996
- Concessione edilizia in sanatoria (istanza L. 47/85) n. 3312 del 02/02/1996
- Concessione edilizia in sanatoria (istanza L. 47/85) n. 3329 del 28/05/1996
- Concessione edilizia in sanatoria (istanza L. 47/85) n. 3330 del 28/05/1996
- Autorizzazione di usabilità n. 54/90 del 04/08/1990 rilasciata dal Comune di Assisi

OSSERVAZIONI DEL TECNICO E CONFORMITÀ URBANISTICO-CATASTALE (All. n.9)

Per quanto riguarda la conformità urbanistica degli immobili, lo scrivente CTU comunica che non è possibile determinare la rispondenza degli immobili agli elaborati grafici. Ciò è emerso in quanto non è stato possibile prendere visione delle tavole grafiche perché non presenti negli archivi comunali.

Per quanto riguarda l'ambito catastale, gli immobili sono conformi alle planimetrie depositate. L'unica modifica riscontrata verificando lo stato di fatto degli immobili con le planimetrie catastali riguarda il fabbricato del Lotto n.3 che, come già indicato nella descrizione, non presenta la muratura divisoria fra le due unità immobiliari in quanto demolita, ma si presenta come un unico vano. Tale problematica non è vincolante ai fini della presente procedura. I costi per il ripristino della difformità tramite la realizzazione di una nuova muratura divisoria come quella da progetto, sono stimabili forfettariamente in € 800,00.

Il sottoscritto CTU rileva la presenza di una strada di accesso agli immobili attigui che attraversa le aree esterne di pertinenza dei Lotti 1-2-3. Tale accesso però, non è stato indicato né nella mappa catastale, né tantomeno è presente una servitù trascritta.

VINCOLI URBANISTICI: (All.n.15)

Gli immobili sono censiti al **P.R.G. Parte Strutturale** del Comune di Assisi come segue:

- Le part. 321/parte, 501, 502/parte, 503/parte, 71, 507, 517 ricadono in zona "Ambito monofunzionale estensivo in loc. Stazione di Cannara – Capodacqua – Af.30 – Tessuti e zone prevalentemente produttivi e per attività: Tessuti esistenti di formazione recente
- Le part. 321/parte, 502/parte e 503/parte ricadono in zona AP4.4 – area agricola compresa nel "Paesaggio agrario della pianura irrigua dell'Ose e del Renaro" P4.4 e nel contesto paesaggistico della pianura alluvionale di drenaggio C4
- L'area è ricompresa in fascia di rispetto dei corsi d'acqua

Gli immobili sono censiti al **P.R.G. Parte Operativa** del Comune di Assisi come segue:

- Zone per attività di interesse comprensoriale di formazione recente consolidate: TD.i_1

GRAVAMI SULLA PROPRIETÀ COMPRENDENTI VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA

PROCEDURA:

Alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, come da certificazione notarile in atti ed aggiornamento alla data del 09.11.2023. (All.n.16)

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- Ipoteca con amministrativa/riscossione iscritta a Perugia il 27.11.2019 al n. 4275 di Reg. Part. per la somma complessiva di € 183.554,14 di cui € 91.777,07 di capitale a favore di “Agenzia delle Entrate – Riscossione” con sede in Roma, c.f.: 13756881002, contro SO.GE.I.T. S.R.L., gravante sui beni compresi nel **Lotto n.2**, derivante da atto di ruolo e avviso di debito esecutivo emesso dall’Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 25.11.2019, Rep.3237/8019

TRASCRIZIONI CHE NON VERRANNO CANCELLATE A CURA DELLA PROCEDURA:

Relativamente al **Lotto n.1** è presente un gravame come di seguito descritto:

- Trascrizione di servitù di passaggio trascritta a Perugia il 21.04.2004 al n.7850 di Reg. Part. a favore di -----, contro ----- derivante da atto a rogito del Notaio Dott. Boemi Giuseppe di Foligno del 19.04.2004 Rep. 39774/7474. Il fondo dominante è il bene incluso nel Lotto n.1. Nel quadro “D” della trascrizione viene riportato: “...*Detta servitù a vantaggio dei beni compravenduti era a titolo*

precario nel senso che verrà a cessare di diritto ed in tronco in qualsiasi momento, esclusa qualunque indennità per il proprietario del fondo dominante, allorché sarà realizzata la via pubblica prevista dal vigente p.r.g. lungo il fiume Tabito e altresì la competente autorità conceda l'accesso sulla nuova strada a servizio della particella 503. Verificandosi tale ipotesi il proprietario del fondo dovrà provvedere a propria cura e spese al compimento delle pratiche amministrative onde ottenere la concessione dell'accesso sostenendo pure le spese per la realizzazione dello stesso ed ogni onere comunque connesso e conseguente alla sua utenza...”

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- Sequestro conservativo trascritto a Perugia il 08.07.2019 al n. 11914 di Reg. Part., gravante su tutti i beni oggetto della presente relazione peritale, derivante da ordinanza di sequestro amministrativo emessa dal Tribunale di Firenze in data 02.07.2019, Rep.6517
 - Trascrizione del sequestro conservativo annotato di sentenza di condanna del 10.05.2023, n. 2549 di Reg. Part.
- Sequestro conservativo trascritto a Perugia il 05.09.2019 al n. 15562 di Reg. Part. a favore di -----, con sede in -----, c.f. -----, contro -----, gravante su tutti i beni oggetto della presente relazione peritale, derivante da ordinanza di sequestro amministrativo emessa dal Tribunale di Perugia in data 02.09.2019, Rep.2994
- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Perugia il 12.11.2020 al n.17248 di Reg. Part. a favore di -----, con sede in -----, c.f. -----, contro -----gravante tutti i beni oggetto della presente relazione, derivante da verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Perugia il 05.11.2020, Rep. 2858

CRITERIO DLSTIMA:

Il tecnico ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto, della zona nel quale è ubicato, rapportandolo con immobili simili oggetto di recenti valutazioni.

La stima dell'immobile viene determinata assumendo il parametro tecnico del "metro quadrato" di superficie commerciale moltiplicato per il relativo valore di mercato.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato è stata effettuata un'indagine di mercato acquisendo notizie da fonti esterne presso agenzie immobiliari del luogo, dai valori OMI, dalle Consultazioni dei Valori Immobiliari dichiarati su transazioni avvenute recentemente e dal Listino immobiliare.

Si precisa che l'incidenza della corte esterna è stata compresa nel valore di stima attribuito.

Pertanto si ha:

LOTTO N.1

Capannone mq. 768,95 x €/mq 250,00 = € 192.237,50
Che, arrotondato ad € **192.200,00**
(eurocentonovantaduemiladuecento/00) rappresenta il più probabile valore di mercato del Lotto n.1 da inserire nell'avviso di vendita.

LOTTO N.2

Magazzino mq. 392,90 x €/mq 200,00 = € 78.580,00
Che, arrotondato ad € **79.000,00** (eurosettantanovemila/00) rappresenta il più probabile valore di mercato del Lotto n.2 da inserire nell'avviso di vendita.

LOTTO N.3

Manufatto mq. 30,50 x €/mq 200,00 = € 6.100,00
il quale valore di € **6.100,00** (euroseimilacento/00) rappresenta il più probabile valore di mercato del Lotto n.3 da inserire nell'avviso di vendita.

LOTTO N.4

Terreni mq.320,00 x €/mq 18,00 = € 5.760,00

Che, arrotondato ad € **5.800,00 (eurocinquemilaottocento/00)** rappresenta il più probabile valore di mercato del Lotto n.4 da inserire nell'avviso di vendita.

RIEPILOGO

LOTTO N.1: € 192.200,00 (eurocentonovantaduemiladuecento/00)

LOTTO N.2: € 79.000,00 (eurosettantanovemila/00)

LOTTO N.3: € 6.100,00 (euroseimilacento/00)

LOTTO N.4: € 5.800,00 (eurocinquemilaottocento/00)

La presente relazione si compone di:

- n° 24 pagine
- n° 19 allegati
- n° 24 fotografie a colori

Città di Castello 09.11.2023

Il Tecnico
Geom. Claudio Ceci