

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

**ELABORATO PERITALE RETTIFICATO
(per integrazione alla continuità delle trascrizioni - pagina 14)
IN SOSTITUZIONE DI QUELLO DEPOSITATO IL 22/05/2024**

**Esecuzione Immobiliare n. 304/2023
CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A. (PER
PURPLE SPV SRL) contro [REDACTED]**

G. E. DOTT.SSA SARA FIORONI

UDIENZA DI RINVIO: 25/06/2024 ore 12:30

Esperto stimatore: dr. agr. Antonella LUNA Deposito telematico: 23/05/2024

Diritto: intera piena proprietà

Beni: porzione di capannone al piano terra adibito a laboratorio artigiano con disimpegno, wc e deposito vernici, integrato da ripostiglio al piano primo e con annessa resede pertinenziale esclusiva circostante della superficie catastale di 552 mq.

Ubicazione: Comune di Citerna, frazione Pistrino, zona artigianale, via L. da Vinci n.1.

Stato: discreto stato di conservazione e manutenzione.

Lotti: lotto UNICO

Dati Catastali: Catasto Fabbricati, foglio n. 12, particella 642 subalterno 1 graffata alla particella 1415 e Catasto Terreni, foglio n.12 particella 1415 (ente urbano)

Titolo di occupazione: occupato dall'esecutato.

Regolarità catastale: presente.

Differenze rispetto al pignoramento: nessuna

Irregolarità/abusi: nessuno. Manca l'agibilità.

Valore di vendita giudiziaria: € 94.500,00

Vendibilità: sufficiente

Oneri: nessuno

Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli: vedi pagine 10-11-12



INDICE

1	PREMESSA
2	INDIVIDUAZIONE E INDICAZIONE DEI BENI <u>DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA</u> <u>STATO DI POSSESSO</u> <u>ACCESSI</u> <u>DATI CATASTALI</u> <u>CONFINI</u>
3	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI <u>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE</u> <u>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI DA CANCELLARE A CURA DELLA</u> <u>PROCEDURA</u> <u>ULTERIORI INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</u> <u>PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO</u>
4	PRATICHE EDILIZIE <u>ACCERTAMENTI URBANISTICI E VINCOLI</u> <u>CONCESSIONI EDILIZIE, ABITABILITÀ-AGIBILITÀ, DOMANDE DI</u> <u>SANATORIA</u>
5	DESCRIZIONE ANALITICA
6	VALUTAZIONE
7	FORMAZIONE DEI LOTTI
8	ALLEGATI

1. PREMESSA

La sottoscritta dr. agr. Antonella Luna, con ordinanza di nomina in modalità telematica del 06/02/2024, come notificato a mezzo PEC in pari data, veniva nominata, dal Giudice dott.ssa Sara Fioroni, esperto stimatore nell'esecuzione immobiliare in oggetto.

In data 08/02/2024, la scrivente ha accettato l'incarico trasmettendo a mezzo PEC l'atto



di accettazione mediante apposito documento sottoscritto con firma digitale.

Il quesito che il Giudice ha posto all'esperto, è stato il seguente:

1) *“Provveda l'esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co. 2, 599 co. 2, segnalando **immediatamente** (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti e inadonei;*

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 dall'avvenuta accettazione dell'incarico;*

3) *provveda quindi:*

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

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

- *a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori 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 e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso – oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico - edilizie, difformità catastali);

- a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

a) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese 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 dell'eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;

*- alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e **gli eventuali costi** della stessa; 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*



*dell'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 all'articolo 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 sull'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 utile interna, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, ecc.) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, 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;



- *che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- *accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso delle condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura, ovvero, siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico – catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; Consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; Dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto.*
- *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; **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 GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso.*
- *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 segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori.***

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, **nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'articolo 569 del codice**, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.

Il G.E. assegna il termine sino a 30 giorni prima della udienza fissata per il giorno 25/06/2024 ore 12:30, per il deposito telematico presso la cancelleria del Giudice dell'Esecuzione dell'intero elaborato.

L'inizio delle operazioni peritali veniva stabilito per il giorno giovedì 22/02/2024, alle ore 10.00, presso il proprio studio, con avviso alle parti tramite PEC del 15/02/2024, dove veniva contestualmente comunicata anche la data del sopralluogo, fissato per il



giorno venerdì 01/03/2024, alle ore 10:00 presso i beni oggetto di esecuzione ubicati in Citerna, via Leonardo da Vinci n.1 (cfr. allegato n.1).

Come stabilito, nel giorno e all'ora fissata, la scrivente dava inizio delle operazioni peritali e di concerto con l'incaricato di IVG per la custodia giudiziaria si recava presso l'immobile nella zona artigianale della frazione Pistrino di Citerna dove era presente l'esecutato. In tale occasione, la sottoscritta riusciva a prendere visione completa dell'immobile pignorato, raccogliendo tutte le informazioni tecniche necessarie all'espletamento dell'incarico e ponendo particolare attenzione a tutte le caratteristiche rilevanti per una corretta valutazione (verifica dei materiali, finiture, consistenza e stato di conservazione).

Per meglio documentare lo stato dei beni provvedeva a scattare varie foto, in parte allegate alla perizia (cfr. documentazione fotografica).

Nel contempo venivano effettuati gli accertamenti di tipo urbanistico presso il comune di Citerna (PG); acquisita la visura camerale dell'impresa individuale [REDACTED] [REDACTED] eseguiti gli opportuni riscontri di tipo catastale e ipotecario al fine di raccogliere tutti gli elementi necessari per procedere alla stima del bene.

A completamento delle operazioni, la scrivente eseguiva un sondaggio per verificare la vivacità del mercato degli immobili del tipo trattato, nella zona dove questi è ubicato.

Procedeva infine, e in modo analitico, alla stesura della presente relazione peritale.

2. INDIVIDUAZIONE E INDICAZIONE DEI BENI

DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA: il bene pignorato, ubicato nel comune di Citerna, frazione Pistrino, zona artigianale, in via Leonardo da Vinci n.1, è costituito da diritti di piena proprietà su porzione di capannone al piano terra adibito a laboratorio artigiano con disimpegno, wc e deposito vernici, integrato da ripostiglio al



piano primo e con annessa resede pertinenziale esclusiva circostante della superficie catastale di 552 mq.

STATO DI POSSESSO: tutti i beni sono di intera e piena proprietà dell'esecutato

signor [REDACTED] nato a [REDACTED]
[REDACTED] e residente a [REDACTED] (cfr. certificato di residenza; allegato n.2).

Oggetto di pignoramento è il diritto di intera piena proprietà.

Il bene è occupato dall'esecutato nell'ambito della sua attività di riparazione di carrozzerie di autoveicoli (cfr. visura CCIAA; allegato n.3).

ACCESSI: il capannone si trova presso la zona artigianale di Pistrino del comune di Citerna in zona ben collegata e servita (cfr. foto aerea; allegato n.4). Alla porzione esecutata si accede tramite servitù di passo sul fondo confinante (CT foglio 12 particella 1414) per la larghezza di metri lineari quattro lungo il confine est.

DATI CATASTALI: il bene è così censito:

- Catasto Fabbricati del comune di Citerna (PG):
– **foglio n. 12, particella 642 subalterno 1 graffata alla particella 1415**, intestata a [REDACTED] sopra generalizzato, con le seguenti caratteristiche (cfr. estratto di mappa, visura storica per immobile, elaborato planimetrico, elenco subalterni, planimetria u.i.u; allegati n. 5-6-7-8-9):

Fgl	Part	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita Euro
12	642 1415	1	T-1	C/3	U	290 mq	354 mq	718,91

CONFINI: Società [REDACTED] i, distacchi su più lati, s.a..

La corte pertinenziale esclusiva è censita al Catasto Terreni al foglio n.12 particella



n.1415, ente urbano della superficie di 552 mq, senza reddito (cfr. estratto di mappa e visura storica per immobile; allegati n.5-10).

L'intestazione catastale trova corrispondenza riguardo l'effettiva proprietà.

La planimetria catastale u.i.u. è conforme allo stato di fatto.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Sulla base del certificato notarile allegato all'atto di pignoramento e dall'aggiornamento effettuato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, a nome dell'esecutato e sul bene oggetto di pignoramento a tutto il giorno **16/05/2024** (cfr. aggiornamento ispezione ipotecaria per soggetto del 17/05/2024; allegato n.15), **risultano le seguenti iscrizioni ipotecarie:**

contro:	4305	03/06/2005	Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio – soc. coop. a r. l.	Ipoteca volontaria
contro:	1584	23/03/2009	Equitalia Perugia spa	Ipoteca legale
contro:	88	10/01/2011	Equitalia Umbria spa	Ipoteca legale
contro:	986	03/04/2013	Equitalia Centro spa	Ipoteca legale
contro:	2161	04/07/2023	Agenzia delle Entrate Riscossione	Ipoteca della riscossione

Di seguito si riportano le caratteristiche salienti dell'atto:

- **Iscrizione n.4305/2005:** a favore di Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio – soc. coop. a r. l. con sede in Arezzo Codice fiscale 00367210515 e contro [REDACTED] sopra generalizzato; IPOTECA VOLONTARIA nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del [REDACTED] Numero di repertorio [REDACTED] Notaio [REDACTED] [REDACTED], capitale € 135.000,00, Totale € 270.000,00 Durata 20 anni, gravante il bene in oggetto (Citerna Foglio 12 Particella 642 Subalterno 1 graffata alla Particella 1415).
- **Iscrizione n. 1584/2009:** a favore di Equitalia Perugia Spa con sede a Foligno Codice fiscale 01752500544 e contro [REDACTED] sopra generalizzato; IPOTECA



LEGALE ai sensi dell'art 77 DPR 602/73 e D.Lgs 46/99 del 18/03/2009 numero di repertorio 60128, capitale € 17.369,95, Totale € 34.739,90, gravante il bene in oggetto (Citerna Foglio 12 Particella 642 Subalterno 1 graffata alla Particella 1415).

- **Iscrizione n. 88/2011:** a favore di Equitalia Umbria Spa con sede a Foligno Codice fiscale 01752500544 e contro [REDACTED] sopra generalizzato; IPOTECA LEGALE ai sensi dell'art 77 DPR 602/73 e D.Lgs 46/99 del 04/01/2011 numero di repertorio 66695, capitale € 31.625,76, Totale € 63.251,52, gravante il bene in oggetto (Citerna Foglio 12 Particella 642 Subalterno 1 graffata alla Particella 1415).

- **Iscrizione n. 986/2013:** a favore di Equitalia Centro Spa con sede a Firenze Codice fiscale 03078981200 e contro [REDACTED] sopra generalizzato; IPOTECA LEGALE ai sensi dell'art 77 DPR 602/73 del 02/04/2013 numero di repertorio 537/8013, capitale € 33.268,92, Totale € 66.537,84, gravante il bene in oggetto (Citerna Foglio 12 Particella 642 Subalterno 1 graffata alla Particella 1415).

- **Iscrizione n. 2161/2023:** a favore di Agenzia delle Entrate- Riscossione con sede a Roma Codice fiscale 13756881002 e contro [REDACTED] sopra generalizzato; IPOTECA DEALLA RISCOSSIONE nascente da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 30/06/2023 numero di repertorio 4306/8023, capitale € 35.759,79, Totale € 71.519,58, gravante il bene in oggetto (Citerna Foglio 12 Particella 642 Subalterno 1 graffata alla Particella 1415).

Circa le **trascrizioni contro**, a nome dell'esecutato e sul bene oggetto di pignoramento a tutto il giorno **16/05/2024** (cfr. aggiornamento ispezione ipotecaria per soggetto del 17/05/2024; allegato n.15), risultano le seguenti:

contro:	850	11/01/2024	PURPLE SPV SRL	Pignoramento
---------	-----	------------	----------------	--------------

Di seguito si riportano le caratteristiche salienti dell'atto:



- **Trascrizione n.850/2024:** a favore di PURPLE SPV Srl con sede a Conegliano (TV) Codice Fiscale 04846340265 e contro [REDACTED] sopra generalizzato nascente da verbale di pignoramento immobili del 21/12/2023 numero di repertorio 5210 emesso da Ufficiale Giudiziario C. d'Appello di Perugia, gravante il bene in oggetto (Citerna Foglio 12 Particella 642 Subalterno I graffata alla Particella 1415).

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non si rileva la presenza di domande giudiziali e/o di altre trascrizioni pregiudizievoli.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI DA CANCELLARE A CURA DELLA PROCEDURA

- Iscrizione n. 4305/2005: ipoteca volontaria
- Iscrizione n. 1584/2009: ipoteca legale
- Iscrizione n. 88/2011: ipoteca legale
- Iscrizione n. 986/2013: ipoteca legale
- Iscrizione n. 2161/2023: ipoteca della riscossione
- Trascrizione n.850/2024: verbale di pignoramento.

ULTERIORI INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La porzione immobiliare oggetto di stima non risulta organizzata in condominio, pertanto nulla si può riferire in merito ai millesimi di parti comuni, ovvero alle spese di gestione ordinaria afferenti all'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

Si evidenzia l'esistenza di **(1) servitù perpetua di passo a favore del bene esecutato** (fondo dominante CF foglio 12 particella 642 sub.1 graffata alla particella 1415) a carico della proprietà confinante (fondo servente CF. foglio 12 particella 642 sub.2 e CT foglio 12 particella 1414) per la larghezza di metri lineari quattro lungo il confine est e **(2) servitù ad edificare in aderenza al confine** tra le rispettive proprietà come sopra identificate, con atto rogito Notaio [REDACTED] in data 26 maggio 2005, Rep. 90737, trascritto a Perugia il 3 giugno 2005 ai nn. 11125 e 11126 particolari.



Non ci sono altre informazioni per l'acquirente rispetto a quanto già riportato nella relazione.

PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

- All'esecutore [redacted] l'intera piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile in oggetto ubicato in Citerna, Foglio 12 Particella 642 Subalterno 1 graffata alla Particella 1415, è pervenuta per **Atto di compravendita del 26/05/2005** Numero di repertorio 90737/12025 Notaio [redacted]

Sede Sansepolcro (AR) trascritto il 03/06/2005 nn. 18942/11124 da potere di [redacted]. Sede [redacted] Codice fiscale [redacted]

- A [redacted], l'intera piena proprietà del suddetto immobile è pervenuta per **Atto di compravendita del 02/04/2004** Numero di repertorio [redacted] Notaio [redacted] de

Sansepolcro (AR) trascritto il [redacted] nn. [redacted] da potere di [redacted] nata il [redacted] a [redacted] Codice fiscale [redacted] nato il [redacted] a [redacted] Codice fiscale [redacted] nata il [redacted]

(PG) Codice fiscale [redacted] nato il [redacted] a [redacted] (PG) Codice fiscale [redacted] nata il [redacted] a [redacted] (PG) Codice fiscale [redacted]

[redacted] A nata il [redacted] a [redacted] (PG) Codice fiscale [redacted] nata il [redacted] (PG) Codice fiscale [redacted]

- A [redacted]



[redacted] la quota pari a 1/7 ciascuno di piena proprietà del suddetto immobile era pervenuta per **successione**, in morte di [redacted] [redacted] deceduta il [redacted] registrata in [redacted] numero di repertorio 92/364 Ufficio del Registro, trascritta il [redacted] devoluta per legge.

- **N.B. Non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità. In data 26/01/2024 ai nn.2722/2105 risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in morte del sopracitato de cuius da parte degli eredi [redacted] [redacted] [redacted] virtù dell'atto di vendita del [redacted] repertorio 83466 Notaio [redacted] (cfr. aggiornamento ispezione ipotecaria per immobile del 23/05/2024 e nota di trascrizione 2105/2024; allegato n.16).**

4. PRATICHE EDILIZIE

ACCERTAMENTI URBANISTICI E VINCOLI

Dalle indagini espletate presso gli Uffici Edilizia e Urbanistica del Comune di Citerna (PG), l'area ove ricade il bene oggetto di esecuzione, risulta classificata come segue:

- **Zona DAC – artigianale di completamento** (cfr. estratto PRG operativo e articoli 9 e 9.3 delle NTA; allegato n. 11).

L'area e l'immobile non sono sottoposti ad alcun vincolo.

CONCESSIONI EDILIZIE, ABITABILITÀ - AGIBILITÀ, DOMANDE DI SANATORIA

Dalle ricerche esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Citerna (PG), per il capannone cui appartiene la porzione in oggetto è presente il seguente quadro autorizzativo:

- **Concessione per l'esecuzione di opere in ampliamento n.161 del 02/08/1979**



(Pratica Edilizia 174/1979 per riesame) a nome di [REDACTED] (cfr. allegato n.12).

- Concessione per l'esecuzione di opere n.235 dell'08/10/1979 (Pratica Edilizia 235/1979) a nome di [REDACTED] per ampliamento laboratorio artigianale in zona industriale a Pistrino (cfr. allegato n.13).

- DIA n.1988 del 04/03/2005 a nome di [REDACTED] e C. per "frazionamento in due unità immobiliari di un laboratorio artigiano" (cfr. allegato n.14).

Per quanto accertato presso il Comune non risulta presentata alcuna richiesta di agibilità.

5. DESCRIZIONE ANALITICA

Il bene oggetto di esecuzione, costituito da un laboratorio artigianale al piano terra (categoria catastale C/3) con ingresso indipendente e annessa corte ad uso esclusivo di 552 mq, rappresenta una porzione di un capannone di maggiore consistenza ultimato intorno al 1980.

La struttura portante è in cemento armato gettato in opera, tamponato con blocchi in cemento (tipo isobloch) in parte rifinito con intonaco e tinteggio (foto 1-3-4-5-7). La copertura è piana con pannelli prefabbricati in laterocemento sull'intradosso delle travi rompitratta prefabbricate (foto n.9-10-11-12).

L'accesso avviene dalla pubblica via Leonardo da Vinci tramite cancelli scorrevoli (foto 1-2).

Il laboratorio della superficie interna complessiva di 270,00 mq circa e altezza interna media di 5,00 ml è dotato di pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate, infissi in ferro con vetro semplice e porte di accesso carrabili e pedonali in lamiera.

Internamente sono presenti il servizio igienico con vano disimpegno della superficie di



totale di 4,20 mq circa (foto 10) e un vano su due livelli di 22,80 mq totali (foto 9-12-13-14), realizzato con pannelli divisorii in cartongesso, adibito al piano terra a deposito vernici (11,90 mq circa) e al piano primo a locale ripostiglio/ufficio (11,90 mq circa) raggiungibile tramite una rampa di scale in metallo.

Per quanto riguarda la sistemazione esterna, la corte di pertinenza esclusiva adibita a verde risulta parzialmente recintata con muretto e sovrastante ringhiera o rete. Non è presente la recinzione al confine con la restante porzione del lotto non eseguita di altra proprietà (foto 6-7-8).

A giudizio della scrivente il bene in esame, vista la vetustà dello stesso, si trova in discrete condizioni di conservazione e manutenzione per ciò che riguarda le finiture e gli impianti.

La consistenza della porzione eseguita, espressa in termini di superficie commerciale, è stata rilevata a seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e sulla base della documentazione grafica disponibile.

Il valore della consistenza del bene in oggetto, espressa in superficie commerciale, come di seguito calcolata è pari a 332,70 mq.



Superficie commerciale del laboratorio artigianale al piano terra con annessa corte							
Fg	Part.	Sub.	Piano	Destinazione	Sup. mq	Coeff. di ponderazione	Sup commerciale mq
12	642	1	T	Laboratorio	270,00	1	270,00
		1	T	Wc e disimpegno	4,20	1	4,20
		1	T	Deposito vernici	11,90	1	11,90
		1	1	Ripostiglio/ufficio	11,90	0,80	9,52
		1	T	Muri divisori	0,96	1	0,96
		1	T	Muri perimetrali	28,08	0,50	14,04
		Totale laboratorio				327,04	
12	1415	Corte esclusiva recintata			552,00	0,04	22,08
TOTALE							332,70

6. VALUTAZIONE

Per la valutazione del bene immobile oggetto di esecuzione, il tecnico incaricato ritiene opportuno applicare l'aspetto economico del più probabile valore di mercato riferito all'attualità. Il procedimento per la valutazione è il metodo di stima sintetico-comparativo, basato sulla comparazione o confronto con beni simili della zona, di cui si conoscono i più recenti valori di compravendita, anche di immobili venduti all'asta. La scrivente ha reperito i dati dalla consultazione di atti di compravendita di anni precedenti di immobili comparabili per caratteristiche a quelli in oggetto e ubicati in aree limitrofe (atto repertorio n.43675 del 19/12/2019 rogito dott. [redacted]) e dai dati di mercato presso professionisti, studi tecnici e agenzie immobiliari della zona, raccogliendo informazioni in merito ai dati metrici e valutativi utili ai fini della stima.

Nella valutazione si è tenuto conto anche dei dati delle quotazioni immobiliari OMI (II° semestre 2023 laboratori da 290 € a 450 €) e di quelli del Borsino Immobiliare (laboratori da 186 € a 366 €) confrontando e riparametrando i dati così ottenuti con



quelli già in possesso della scrivente. L'elemento comune di confronto tra i beni simili considerati e il bene oggetto di stima, è il metro quadrato, riferito alla superficie commerciale calcolata.

Con questo procedimento si è addivenuti alla determinazione dei prezzi medi di compravendita, registrati negli ultimi mesi, per immobili con caratteristiche simili a quelle del bene pignorato.

I valori registrati, per la tipologia d'uso evidenziata, è stato il seguente:

- Porzione di capannone al piano terra adibito a laboratorio con corte in località Pistrino del comune di Citerna: da 250,00 €/mq a 350,00 €/mq

Moltiplicando il valore medio unitario sopra determinato per la relativa estensione superficiale, si ottiene il valore di mercato del bene oggetto di stima.

Di seguito è riportato il conteggio estimativo:

$$\text{mq } 332,70 * \text{€/mq } 300,00 = \text{€ } 99.810,00$$

per un valore complessivo di € 99.810,00 cui la scrivente ritiene opportuno applicare un'ulteriore riduzione del 6% che tiene conto anche delle finiture, stato di manutenzione e conservazione e la mancanza di garanzie per vizi occulti osti oltre agli oneri delle pratiche edilizie per la richiesta di agibilità:

$$\text{€ } 99.810,00 - (6\%) = \text{€ } 99.810,00 - 5.988,60 = \text{€ } 93.821,40$$

Si stima pertanto per il bene pignorato, ubicato nel comune di Citerna, frazione Pistrino, zona artigianale, in via Leonardo da Vinci n.1, costituito da diritti di piena proprietà su porzione di capannone al piano terra adibito a laboratorio artigiano con disimpegno, wc e deposito vernici, integrato da ripostiglio al piano primo e con annessa resede pertinenziale esclusiva circostante della superficie catastale di 552 mq, un valore di base d'asta di € 93.821,40 che si arrotonda a € 93.500,00 (diconsi euro novantatremilacinquecento/00).



La valutazione, anche se basata su parametri di superficie, è da intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, con tutte le relative pertinenze ed accessioni, diritti, azioni e ragioni e con tutte le servitù attive e passive di cui si giova e o è gravato (servitù perpetua di passo a favore del bene esecutato per la larghezza di metri lineari quattro lungo il confine est e servitù ad edificare in aderenza al confine tra le rispettive proprietà del capannone, costituite con atto rogito Notaio [redacted] in data 26 maggio 2005, Rep. 90737, trascritto a Perugia il 3 giugno 2005 ai nn. 11125 e 11126 particolari), ivi comprese tutte le canalizzazioni esistenti per forniture pubbliche e scarichi, nonché con tutti i patti a favore e contro, comprensive dei proporzionali diritti pro-quota sulle parti comuni.

7. FORMAZIONE DEI LOTTI

La scrivente ritiene che i beni pignorati, da un punto di vista economico, logistico e di commerciabilità, debbano formare **UN UNICO LOTTO**, così composto:

LOTTO UNICO: Diritto di intera piena proprietà su porzione di capannone al piano terra adibito a laboratorio artigiano con disimpegno, wc e deposito vernici, integrato da ripostiglio al piano primo e con annessa resede pertinenziale esclusiva circostante della superficie catastale di 552 mq in comune di Citerna, frazione Pistrino, zona artigianale, via Leonardo da Vinci n.1.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati di Citerna (PG), foglio n.12, particella n.642, subalterno n.1 graffata alla particella 1415, Categoria C/3, Classe Unica, Consistenza 290 mq, Superficie catastale 354 mq e Rendita € 718,91 e al Catasto Terreni di Citerna (PG), foglio n.12, particella n. 1415, ente urbano di 552 mq senza reddito.

CONFINI: Società [redacted] [redacted] distacchi su più lati, s.a..



Il bene è occupato dall'esecutato.

Conformità catastale ed edilizia presente. Il bene è privo del certificato di agibilità.

Si evidenzia l'esistenza di (1) servitù perpetua di passo a favore del bene esecutato per la larghezza di metri lineari quattro lungo il confine est e (2) servitù ad edificare in aderenza al confine tra le rispettive proprietà del capannone, costituite con atto rogito Notaio Gambacorta in data 26 maggio 2005, Rep. 90737, trascritto a Perugia il 3 giugno 2005 ai nn. 11125 e 11126 particolari.

VALORE DEL LOTTO UNICO: € 93.500,00 (diconsi euro novantatremilacinquecento/00).

8. ALLEGATI

- 0) Documentazione fotografica
- 1) Comunicazione inizio operazioni peritali e sopralluogo
- 2) Certificato di residenza dell'esecutato
- 3) Visura CCIAA
- 4) Foto aerea
- 5) Estratto di mappa Citerna fg 12
- 6) Visura storica per immobile – CF foglio n.12 p.642 sub.1 graffata p.1415
- 7) Elaborato planimetrico
- 8) Elenco subalterni
- 9) Planimetria u.i.u.
- 10) Visura storica per immobile – CT foglio.n.12 p.1415
- 11) Estratto PRG e NTA
- 12) Concessione per l'esecuzione di opere n.161 del 02/08/1979
- 13) Concessione per l'esecuzione di opere n.235 dell'08/10/1979



- 14) DIA n.1988 del 04/03/2005
- 15) Aggiornamento ispezione ipotecaria per soggetto del 17/05/2024
- 16) Aggiornamento ispezione ipotecaria per immobile del 23/05/2024 e nota di trascrizione 2105/2024

Tanto si doveva riferire riguardo all'incarico ricevuto.

Letto, confermato e sottoscritto, s.e.o.

Con osservanza

Perugia, 23/05/2024

L'esperto stimatore

dr. agr. Antonella LUNA



