

**STUDIO TECNICO**

**Geom. Donatella Monacelli**

Piazza XX Settembre n.2 - 06023 Gualdo Tadino PG

Tel. 3356611663 - fax. 075910653

Email: [geomdonatellamonacelli@gmail.com](mailto:geomdonatellamonacelli@gmail.com)

Pec [donatella.monacelli@geopec.it](mailto:donatella.monacelli@geopec.it)

## **TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**

PROCEDURA ESECUTIVA n. 146/2022 R.G. Esecuzioni Immobiliari

**Promossa da:**

**Contro:**

**GIUDICE ESECUZIONE:** Dott.ssa Elena Stramaccioni

**ESPERTO CTU:** Geom. DONATELLA MONACELLI

## **RELAZIONE DI STIMA**

Firmato Da: MONACELLI DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ac3fc23081cf2b1ad40de971566068



**PREMESSA**

La sottoscritta Geom. Donatella Monacelli, domiciliata a Gualdo Tadino, in Fraz. San Pellegrino snc, iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 4117 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Perugia al n. 2153, in data 15/11/2004 veniva nominata in data 09/12/2022 "esperto" per la consulenza tecnica d'ufficio **nell'esecuzione immobiliare** a margine **(ALLEGATO 1)**, e dopo aver trasmesso con le modalità telematiche in data 17/12/2022 **(ALLEGATO 2)** l'accettazione dell'incarico, la S.V.I. conferiva il mandato che si articola nelle seguenti richieste e quesiti:

"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 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 10 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, 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 eseguiti;

- ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata;

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

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

- 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 ed le eventuali attività necessarie per il frazionamento, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuarlo ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente



approvati 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;

- 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 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;

- 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 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;

#### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

La sottoscritta C.T.U. in adempimento all'incarico ricevuto, esaminati gli atti di causa e verificata la completezza dei documenti allegati relativi all'Esecuzione Immobiliare in oggetto; procedeva a comunicare alle parti e al Custode Immobiliare IVG Perugia, in data 09/01/2023, con Raccomandate 1 e PEC, che le operazioni peritali sarebbero iniziate il giorno 30/01/2023 alle ore 15:30 presso gli immobili pignorati siti in Torgiano, Via Francesco Petrarca snc (**ALLEGATO 2**).

In tale data alla presenza dei

(esecutato comproprietario dell'immobile),

(Legale rappresentante della

occupante),

(Custode IVG), si procedeva ad

un rilievo fotografico e controllo planimetrico dell'immobile onde verificare la corrispondenza catastale ed edilizia, successivamente veniva redatto apposito verbale (**ALLEGATO 2**).

- In data 14/04/2023 si è provveduto a richiedere al G.E. una proroga di 60 gg. necessaria per il completamento delle indagini sugli immobili oggetto di pignoramento, concessa dal G.E. in data 16/05/2023 (**ALLEGATO 1**).

Le operazioni peritali hanno avuto il seguente calendario:

1) In differenti date si è provveduto ad effettuare

ricerche ed ispezioni presso:

- **L'Agenzia del Territorio di Perugia** (ricerche e visure di natura catastale);

- **Il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia** (ispezioni ipo-catastali);

2) In data **04/01/2023** tramite PEC è stata inoltrata istanza **L'Agenzia delle Entrate di Perugia** per ricerche di eventuali contratti di locazione e/o comodato registrati; tale istanza è stata sollecitata tramite Pec in data **20/02/2023**, ed è stato **rilasciato attestato in data 23/03/2023**.

3) In data **27/03/2023** tramite PEC è stata inoltrata richiesta di ulteriori documenti all'**Agenzia delle Entrate di Perugia** per definire il canone di locazione del contratto oggetto di più revisioni non risultanti nell'attestato precedentemente rilasciato, tale richiesta non ha avuto nessun esito da parte dell'ufficio, pertanto si è provveduto a richiedere tali documenti direttamente all'esecutato che ne ha fornito copia (ALLEGATO 9).

4) In data **05/01/2023** tramite PEC è stata inoltrata istanza di accesso agli atti al Comune di Torgiano per verificare la regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile pignorato;

5) In differenti date, considerate le difficoltà nel reperire i titoli abilitativi del piano interrato, presso lo **Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Torgiano** si è proceduto a prendere visione ed estrarre copia del

COMUNE DI TORGIANO - C.A.P. 05018 - PIAZZA GARIBOLDI, 1 - 05018 TORGIANO (PG) - TEL. 075/8140111 - FAX 075/8140112 - WWW.COMUNEDITORGIANO.IT

precedenti edilizi.

Svolti tutti gli accertamenti tecnici ed amministrativi necessari, lo scrivente C.T.U. ritiene di poter riassumere il proprio operato con la seguente:

### RELAZIONE PERITALE

nella quale espone tutti gli elementi di consistenza e di fatto richiesti dal G.E., che si articola nei punti contenuti nel quesito stabilito dalla S.V.Ill.ma;

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA

Il pignoramento immobiliare eseguito a favore di

con sede Legale in , Via

, con atto giudiziario del 12/07/2022 Repertorio 2846,

trascritto il 26/09/2022, Registro Particolare 19968

Registro Generale 28099 riguarda il bene immobile

catastralmente censito nel Comune di Torgiano, come di seguito

indicato:

##### A. Immobile sito in Via Francesco Petrarca:

1) Diritti di proprietà esclusiva spettanti ai Sig.ri:

- \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, Cod.

Fisc. \_\_\_\_\_, proprietaria di 1/2 in regime di

comunione dei beni con

- \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

Cod. Fisc. \_\_\_\_\_ proprietario di 1/2 in regime

di comunione dei beni

**CATASTO FABBRICATI**

FG.	PART.	SUB	Z.CENS.	CATEG.	CLASSE	CONSIST.	SUP. CAT.	RENDITA
34	335	4		C/1	3	297 mq	326 mq.	€ 3.527,92

Via Francesco Petrarca - Piano terra.

CONFINI:

da più lati - ..

(ALLEGATO 3: visura catastale attuale, Elenco subalterni, elaborato planimetrico, Planimetria Catastale, Estratto di Mappa).

I dati catastali corrispondono all'atto di pignoramento.

**ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI****PIGNORATI**

L'immobile pignorato, è situato nel Comune di Torgiano, in Via Francesco Petrarca snc.

Trattasi di porzione di edificio commerciale adibito a negozio di , composto di piano interrato accessibile da scala interna in ferro destinato a magazzino merce e piano terra con unico locale di vendita ed accessori.

La zona è prettamente residenziale e commerciale, posta lungo la strada E45, nell'immediate vicinanze dello svincolo di Pontenuovo di Torgiano, di facile accesso, con dotazione di servizi pubblici nell'immediate vicinanze.

L'intero fabbricato è composto da due Unità Immobiliari di proprietà differenti costruito da nuovo negli anni 1997/2000.

La corte comune è adibita a viabilità pedonale, censita al



catasto fabbricati come B.C.N.C..

L'accesso avviene dalla Via Eugenio Montale attraverso una strada ed un piazzale adibito a viabilità e parcheggi previsti nel progetto di lottizzazione denominata " ", ancora di proprietà della ditta Costruttrice.

La proprietà dista circa 5 Km. dal centro del Comune di Torgiano, circa 1,5 Km dall'uscita Ponte Nuovo Torgiano lungo la E45 direzione Sud e circa 0,5 Km dall'uscita Ponte Nuovo Torgiano lungo la E45 direzione Nord.

L'edificio con destinazione commerciale (negoziato), presenta una struttura scatolare in cemento armato per il piano interrato, cemento armato e tamponatura con blocchi di laterizio per il piano terra, solai interpiano in laterocemento, copertura piana in laterocemento con sovrastante impermeabilizzazione e guaina bituminosa.

Le facciate esterne sono rivestite in mattoncino a faccia vista, le colonne dei portici e gli sporti di gronda presenti sia sul lato Nord-Ovest che Sud-Est sono tinteggiate, gli infissi sono in alluminio con vetro doppio e su tutte le aperture esterne sono presenti le inferiate antintrusione in ferro.

L'edificio è dotato dei seguenti impianti: riscaldamento /climatizzazione, elettrico, allarme, telefonico, telecamere a C.C. e TV, che risultano funzionanti alla data del sopralluogo.





L'intero edificio si trova in buone condizioni di manutenzione.

(Vedi ALLEGATO 4 - Planimetria con individuazioni foto e Documentazione Fotografica, Foto dalla 1 alla 20).

## 2. VERIFICA TITOLI DI PROPRIETA', EVENTUALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' O ALTRI DIRITTI PARZIALI

L'immobile oggetto di pignoramento risulta di proprietà:

### CATASTO FABBRICATI (attuale)

FG.	PART.	SUB	Z.CENS.	CATEG.	CLASSE	CONSIST.	SUP. CAT.	RENDITA
34	335	4		C/1	3	297 mq	326 mq.	€ 3.527,92

- , nata a il , Cod. Fisc.

, proprietaria di 1/2 in regime di comunione

dei beni con

- nato a il , Cod.

Fisc. proprietario di 1/2 in regime di

comunione dei beni

I titoli di proprietà sopra citati sono stati rilevati da:

- Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso rogito

Notaio con sede in Todi del 29/09/2017

rep. 7029/5191, trascritto presso la Conservatoria dei RR.

II. di Perugia il 27/10/2017 Registro Particolare 19029,

Registro Generale n. 27132.

- Atto di rettifica cessione di diritti reali a titolo

oneroso rogito Notaio con sede in Todi

del 28/02/2019 rep. 8110/6015, trascritto presso la



Conservatoria dei RR. II. di Perugia il 14/03/2019

Registro Particolare 4741, Registro Generale n. 6615.

(ALLEGATO 5: Visure Storiche, Copie atti del ventennio del ventennio);

### **3. STATO DI POSSESSO O DI OCCUPAZIONE DEI BENI**

Da informazioni rese dall'Agenzia delle Entrate di Perugia e dalla documentazione prodotta dall'esecutato, è emerso quanto segue **(ALLEGATO 8)**:

1- Contratto di Locazione Commerciale, stipulato il 13/11/2002 reg.to a Foligno il 28/11/2006 al n. 783 serie 3T, con il quale la  
\_\_\_\_\_  
concede in locazione alla

l'immobile oggetto di pignoramento, per una durata di anni 6, dal 15/11/2002 al 14/11/2008, con tacito rinnovo per altri 6 anni dal 14/11/2008 al 14/11/2014, con canone mensile di locazione di € 5.000,00 + IVA.;

2- Mod RLI Cessione contratto di Locazione serie 3T del 2006 n. 783, da \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ reg.ta a Foligno il 23/10/2015 al n. prot. 008627

3- Accordo di revisione di Canone di Locazione Commerciale stipulato il 08/10/2015, reg.to a Foligno il 23/10/2015 al n. 944 serie 3T, con scadenza prorogata con Mod 23 del 10/01/2014 fino al 14/11/2020, con il quale la \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ e la \_\_\_\_\_

consensualmente decidono di ridurre il canone dagli attuali €



5.000,00 mensili ad € 1.800,00 mensili oltre IVA.

**4- SUBENTRO EX LEGGE PER ASSEGNAZIONE A SOCI al 29/09/2017 DI**

**LOCAZIONE N. 783/3T/2006 da \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_  
e \_\_\_\_\_, reg.ta a Foligno il  
22/11/2018 al n. prot. 0097003.**

**5- Comunicazione di Proroga di contratto di locazione n.**

**783/2006/serie 3T, fino al 14/11/2026 , reg.ta a Foligno il  
21/12/2020 al n. prot. 20122112293812536-000001.**

**6- Accordo di revisione di Canone di Locazione Commerciale**

**stipulato il 03/06/2021, reg.to a Foligno il 25/07/2022 al n.**

**675 serie 3T, con il quale la**

**\_\_\_\_\_ e la \_\_\_\_\_ consensualmente**

**decidono di ridurre il canone dagli attuali € 1.800,00 mensili**

**ad € 700,00 mensili oltre IVA.**

**4. FORMALITA' , VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A  
CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI DA CANCELLARE E  
NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.**

La sottoscritta ha eseguito le visure e le ispezioni presso l'Agenzia del Territorio, servizio di pubblicità Immobiliare, in varie date, in base ai dati dell'immobile, pertanto è stato accertato che nel ventennio risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni **(ALLEGATO 6)**:

**- FOGLIO 34 PARTICELLE 335 sub 3 (attuale 335 sub 4) :**

**- Trascrizione: R.P. 18271 R.G. n. 27036 del 26/10/2002**

**Pubblico Ufficiale**

**Repertorio n. 15835/3913**



del 22/10/2002;

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;

- **Iscrizione:** R.P. 5893 R.G. n. 27038 del 26/10/2002

Pubblico Ufficiale Repertorio n. 84893

del 22/10/2002;

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA

DI MUTUO FONDIARIO;

1. Annotazione n. 435 del 03/03/2003 (QUIETANZA E  
CONFERMA)

2. Comunicazione n. 191 del 17/01/2018 di estinzione  
totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/10/2017.

Cancellazione totale eseguita in data 18/01/2018

(art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis

D.Lgs 385/1993)

- **FOGLIO 34 PARTICELLE 335 sub 4 (attuale):**

- **Iscrizione:** R.P. 102 R.G. n. 713 del 10/01/2017

Pubblico Ufficiale Repertorio n.

1074/814 del 09/01/2017;

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA

DI MUTUO FONDIARIO;

- **Trascrizione:** R.P. 19029 R.G. n. 27132 del 27/10/2017

Pubblico Ufficiale Repertorio n.

7029/5191 del 29/09/2017;

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO

ONEROSO;



Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 4741 del 14/03/2019

- **Trascrizione:** R.P. 20485 R.G. n. 29181 del 22/11/2017

Pubblico Ufficiale Repertorio n.

7113/5253 del 20/11/2017;

ATTO TRA VIVI - DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI  
TUTELA;

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 4742 del 14/03/2019

- **Rettifica a Trascrizione:** R.P. 4741 R.G. n. 6615 del

14/03/2019 Pubblico Ufficiale

Repertorio n. 8110/6015 del 28/02/2019;

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO  
ONEROSO;

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 19029 del 2017

- **Rettifica a Trascrizione:** R.P. 4742 R.G. n. 6616 del

14/03/2019 Pubblico Ufficiale

Repertorio n. 8110/6015 del 28/02/2019;

ATTO TRA VIVI - DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI  
TUTELA;

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 20485 del 2017

- **Trascrizione:** R.P. 10743 R.G. n. 15176 del 20/06/2022

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SPOLETO Repertorio n.

5/2017 del 17/09/2018;

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO



PREVENTIVO;

- **Trascrizione:** R.P. 19968 R.G. n. 28099 del 26/09/2022

Pubblico Ufficiale UFF. GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI

PERUGIA Repertorio n. 2846 del 12/07/2022;

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI;

In alcune formalità di cui sopra, nel quadro D, sono stati trasferiti i diritti ed obblighi riportati nella convenzione Edilizia stipulata dalla società "

con il Rogito Dott.ssa

, Segretario Comunale, del 05/09/1994, Rep. 2353/132,

Trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Perugia in data 20/09/1994, al R.P. 12384. Tale convenzione alla data odierna risulta scaduta.

Le formalità di cui sopra, relative al bene oggetto di pignoramento possono essere cancellate dalla procedura.

**5. EVENTUALI SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE, STRAORDINARIE E CONDOMINIALI**

Alla data attuale non ci sono spese fisse di gestione o manutenzione straordinaria da rilevare, come dichiarato dall'esecutato. L'immobile oggetto della presente perizia non si configurano come condominio.

**6. PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO**

Come risulta dai pubblici registri e dalle visure storiche catastali i precedenti proprietari nel ventennio erano:





**FOGLIO 34 PARTICELLA 355 SUB 4** (Al momento della costruzione,

l'immobile era censito al catasto fabbricati al foglio 34 con la particella 355 sub 3).

-

con sede in \_\_\_\_\_, Cod. Fisc. \_\_\_\_\_, proprietà 1/1;

dal 11/10/2022 al 29/09/2017;

- \_\_\_\_\_ con

sede in \_\_\_\_\_ Cod. Fisc. \_\_\_\_\_, proprietà 1/1;

dal 29/09/2017 alla data odierna.

- \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ Cod. Fisc. \_\_\_\_\_

proprietà 1/2 in regime di comunione dei

beni con

- \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, Cod. Fisc. \_\_\_\_\_

Fisc. \_\_\_\_\_, proprietà 1/2 in regime di comunione

dei beni \_\_\_\_\_;

(ALLEGATO 5: Visura Storica, Copie atti del ventennio).

## 7. REGOLARITA' URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI

Sulla base delle informazioni assunte dalla scrivente presso i competenti uffici del Comune di Torgiano per l'immobile oggetto di pignoramento, risultano essere state rilasciate le seguenti autorizzazioni urbanistiche :

1 - Concessione per eseguire attività Edilizia o di

Trasformazione Urbanistica n. 105/1994 rilasciata il

25/01/1997 rilasciata alla \_\_\_\_\_





, avente ad oggetto: Costruzione di un edificio  
Commerciale - Lotto "C" - Lottizzazione " " in loc.  
Fornaci.

**2 - Variante Concessione per eseguire attività Edilizia o di  
Trasformazione Urbanistica n. 52/1997 rilasciata il 26/08/1997**  
rilasciata alla , avente ad  
oggetto: Variante al progetto per la realizzazione di un  
edificio Commerciale in loc. Fornaci - Lottizzazione "  
", Lotto "C", consistente in uno "Scatolato di  
Fondazione".

**3 - Concessione Edilizia n. 50/2001 rilasciata in data  
27/06/2001** rilasciata alla  
avente ad oggetto: Richiesta nuova Concessione per  
completamento lavori - Precedenti Concessioni n. 105/94 e  
52/97.

**4 - Denuncia di Inizio Attività n. 98/2002 presentata in data  
28/10/2002** dalla

, avente ad oggetto: Costruzione di un edificio  
Commerciale in loc. Torgiano, fraz. Fornaci, Fabb. "C" lott.ne  
" " - VARIANTE alle C.E. n. 105/94, 52/97 e 50/2001.

**5 - Certificato di Agibilità (parziale) pratica edilizia n.  
105/94 del 21/11/2002**, riferita alla porzione di immobile  
censita al catasto fabbricati al Foglio 34 con la particella  
335 sub 2, **successivamente rettificata con PEC del 08/08/2016**  
**dal Comune di Torgiano per errore del subalterno catastale,**

dati catastali corretti Foglio 34 particella 335 subalterno 4,  
nel quale si certifica l'AGIBILITA' PARZIALE DEL FABBRICATO IN  
OGGETTO COMPOSTO DA PIANO TERRENO : 1 LOCALE COMMERCIALE -  
SERVIZI IGIENICI.

Successivamente non sono stati rilasciate né licenze, né  
autorizzazioni edilizie da parte del Comune di Torgiano  
sull'immobile oggetto di pignoramento.

Per quanto sopra esposto:

- Da un punto di vista urbanistico:

Allo stato attuale al piano interrato, realizzato con variante  
alla Concessione per eseguire attività Edilizia o di  
Trasformazione Urbanistica n. 52/1997 rilasciata il 26/08/1997  
è stato realizzato un magazzino accessibile dal piano  
terra tramite un'apertura nel solaio ed una scala in  
ferro. Al piano terra l'Unità immobiliare è stata unita  
alla restante porzione di edificio di altra ditta  
proprietaria, previa demolizione del tramezzo divisorio. Nel  
locale principale sono state eseguite opere in cartongesso,  
per la chiusura del vano scala di accesso al piano interrato,  
per la realizzazione dei camerini e di altri elementi di  
arredo.

Per quanto sopra riportato il fabbricato è da considerarsi  
parzialmente difforme ed è sanabile con la rimessa in pristino  
dello stato approvato con l'ultimo progetto.

## **7. FORMAZIONE DEI LOTTI**



Dopo aver esaminato la consistenza e le caratteristiche del bene colpito dal pignoramento, la sottoscritta CTU ritiene opportuno proporre la vendita in un unico lotto, e precisamente:

**7.1 LOTTO N.1:**

Comune di Torgiano - Diritti di proprietà esclusiva spettanti ai sig.ri \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ Cod. Fisc. \_\_\_\_\_ proprietaria di 1/2 in regime di comunione dei beni con \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ Cod. Fisc. \_\_\_\_\_ proprietario di 1/2 in regime di comunione dei beni con \_\_\_\_\_ su porzione di fabbricato commerciale, sito in Via Francesco Petrarca, composto da locale al piano interrato destinato a magazzino e locale principale con servizi al piano terra, distinto al catasto fabbricati al foglio 34 con la particella 335 subalterno 4, Cat. C/1, Classe 3, Mq. 297, Superficie catastale mq. 326 e rendita catastale € 3.527,92; oltre ai diritti condominiali sulla corte distinta al catasto fabbricati al foglio 34 con la particella 335 subalterno 1, come B.C.N.C.

**8. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

Di seguito viene riportata la descrizione analitica del lotto, secondo la situazione attuale riportata nel paragrafo "Identificativo dei beni".



LOTTO 1:

**A. DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' SU PORZIONE DI FABBRICATO COMMERCIALE, sito in COMUNE DI TORGIANO, via FRANCESCO PERTRARCA.**

La porzione di edificio commerciale adibita a negozio, è composto da magazzino al piano interrato avente un'altezza di ml. 2.90 e negozio con servizi igienici al piano terra, avente un'altezza di ml.2.80.

Gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni sono in alluminio con vetro doppio e su tutte le aperture esterne sono presenti le inferiate antintrusione in ferro.

Il pavimento del piano interrato è in cemento levigato, mentre al piano terra i pavimenti sono in resina e cemento per il locale principale ed in ceramica a mosaico per i pavimenti e rivestimenti dell'antibagno e del bagno. Le pareti interne sono tinteggiate sia al piano interrato che al piano terra.

L'edificio è dotato dei seguenti impianti: riscaldamento /climatizzazione, elettrico, allarme, telefonico, telecamere a C.C. e TV, che risultano funzionanti alla data del sopralluogo.

L'intero edificio si trova in buone condizioni di manutenzione.

**(ALLEGATO 4 - Planimetria Stato Attuale con individuazioni punti di presa fotografica e Documentazione Fotografica, Foto 8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20) .**



Le superfici dei locali per la determinazione della superficie commerciale espressa in mq, sono state rilevate a seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e sulla base della documentazione grafica disponibile (planimetrie catastali e tavole di progetto).

- **Piano interrato adibito a magazzino:**

**Superficie Commerciale Totale Edificio=383,00x0,50= 191,50 mq.**

- **Piano terra adibito a negozio:**

**Superficie Commerciale Totale Edificio=325,00x1,00= 325,00 mq.**

Come descritto dettagliatamente nel capitolo precedente, l'immobile dal punto di vista urbanistico risulta parzialmente difforme agli ultimi titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Torgiano ed è sanabile con la rimessa in pristino dello stato approvato con l'ultimo progetto.

Dal punto di vista catastale la planimetria rispecchia il progetto approvato, senza la rappresentazione grafica delle modifiche interne, della scala e del piano interrato, realizzate in difformità al titolo abilitativo, pertanto con il ripristino del fabbricato alla conformità urbanistica, non sarà necessario l'aggiornamento catastale.

\*\*\*\*\*

#### **9. VERIFICA TITOLI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO.**

Il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato dai titoli di cui all'oggetto.

#### **10. SPESE ANNUE DI GESTIONE E MANUTENZIONE, SPESE**





**STRAORDINARIE, SPESE CONDOMINIALI, PROCEDIMENTI  
GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO.**

Come dichiarato dall'esecutato, non ci sono attualmente spese annue di gestione e manutenzione o spese straordinarie già preventivate.

L'immobile non si configura come condominio.

Risulta in atti il procedimento giudiziario avente per oggetto il Decreto di ammissione concordato preventivo emesso dal Tribunale di Spoleto il 17/09/2018 rep 5/2017, Trascritto in data 20/06/2019 R.P. 10743 e R.G. 5176.

**11. CRITERI DI STIMA E STIMA DEI BENI PIGNORATI**

Il C.T.U. ritiene di poter determinare il valore venale dell'immobile, adottando il criterio della "stima comparativa (parametro adottato il mq)", raffrontando il bene in esame con altri immobili simili, ubicati nelle zone ed oggetto di compravendita e di recenti valutazioni.

A tal fine sono state analizzate:

12. Le offerte di immobili in vendita sul territorio simili a quelli in oggetto;

13. Il listino dei prezzi degli immobili pubblicato dalla Camera di Commercio di Perugia (Borsa Immobiliare dell'Umbria) riferito al Primo Trimestre 2023;

14. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) a cura dell'Agenzia del Territorio;  
sulla base dei quali è stato possibile definire una "forbice"



di valori possibili, tra minimo e massimo.

Come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto il metro quadro (mq) riferito alla **superficie commerciale** come definita dalla Norma ex UNI 10750/2005 (**Superficie Convenzionale vendibile**).

In considerazione del fatto che l'immobile si presenta buone condizioni di manutenzione e conservazione, si ritiene di poter applicare i seguenti prezzi unitari secondo la destinazioni d'uso presente.

**11.1 LOTTO N. 1:**

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' SU PORZIONE DI FABBRICATO COMMERCIALE adibito a negozio, sito in COMUNE DI TORGIANO, via FRANCESCO PERTRARCA, con diritti alla Corte Comune, DI CUI ALLA "LETTERA A", distinto al catasto fabbricati al foglio 34 con la particella 355 subalterno 4, la corte è distinta al catasto fabbricati al foglio 34 con la particella 335 subalterno 1, come bene comune non censibile.

A. - Superficie Commerciale Fabbricato 325,00 mq

$325,00 \times 1.000,00 \text{ €/mq} = 325.000,00 \text{ €}$

A detrarre costo presunto Progetto di Sanatoria

valutato secondo la normativa attuale,

comprensivo di spese tecniche e sanzioni - 5.000,00 €

**TOTALE LOTTO 320.000,00 €**

Il locale al piano interrato adibito a magazzino per una superficie Commerciale di 191,50 mq non viene valutato in



quanto risulta abusivo e dovrà essere non accessibile come da ultimo titolo urbanistico rilasciato.

Con riferimento a quanto sopra determinate, si può stabilire che il valore di € 320.000,00 (trecentoventimila/00) rappresenta il prezzo base d'asta attribuito al **LOTTO 1** che verrà indicato nel bando di vendita.

\*\*\*\*\*

**VALUTAZIONE EVENTUALI QUOTE INDIVISE, DIVISIBILITA' DEI BENI.**

Non ci sono quote indivise sul bene pignorato.

La sottoscritta CTU ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata, rassegna la propria relazione peritale composta da n. 31 pagine (1 facciata) dattiloscritte con mezzi informatici oltre allegati.

Gualdo Tadino , 05/06/2023

Il CTU

Geom. Donatella Monacelli

\*\*\*\*\*

**DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:**

- **ALLEGATO 1:** Nomina C.T.U. - Accettazione incarico - Richiesta proroga in data 14/04/2023 - Proroga in data 16/05/2023 ( pag. n. 13);



- **ALLEGATO 2:** Lettera inizio operazioni peritali, Verbale operazioni peritali( pag. n. 7);
- **ALLEGATO 3:** Visure Catastali Attuali - Elenco Subalterni - Elaborato Planimetrico - Planimetrie Catastali - Estratto di mappa (pag. n. 7);
- **ALLEGATO 4:** Planimetria con individuazione foto - Documentazione Fotografica (pag. n.12);
- **ALLEGATO 5:** Visure Storiche- Copie Atti del ventennio (pag. n.34);
- **ALLEGATO 6:** Visure Ipotecarie (pag. n. 27);
- **ALLEGATO 7:** Titoli Regolarità Urbanistica (pag. n. 55);
- **ALLEGATO 8:** Attestazione Agenzia delle entrate in merito all'occupazione dell'immobile - copie contratti di locazione ( pag. n. 20);

