



Studio Tecnico Dr. Giovanni Alberti

Agronomo - Geometra

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

terza sezione civile

All'Ill.mo Giudice dell'esecuzione **Dr.ssa Elena Stramaccioni**

Esecuzione immobiliare **n. 13/2023 R.G. Es.**

promossa da

FERRAMENTA LAMBERTI DI CIRO LAMBERTI

E C. S.N.C.

Difesa dall'Avv. Francesco Rossi

contro

(Omissis)

ora (Omissis)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con propria ordinanza notificata in data 29.06.2023, il Giudice dell'esecuzione, Dr.ssa Elena Stramaccioni, nominava esperto stimatore, nel procedimento sopra emarginato, il sottoscritto Dr. Giovanni Alberti, agronomo e geometra libero professionista, con studio in Perugia via M. Angeloni n. 80/B, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al numero 584 ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale

della stessa città.

In data 5 luglio 2023, il sottoscritto, quale esperto stimatore, depositava telematicamente propria dichiarazione di accettazione dell'incarico ricevuto.

Allo scrivente veniva posto il seguente quesito:

“FORMULA

di seguito il quesito a cui l'esperto dovrà rispondere:

1) *Provveda l'esperto prima di ogni altra attività, a controllare la completezza dei documenti di cui l'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 idonei;*

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 di 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 (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 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 di 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 ed 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; **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 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 definita valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e*

verbale delle dichiarazioni di terzo occupante;

- a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica e 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 estimatori.”

Ricevuto l'incarico il tecnico procedeva all'analisi della documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio telematico verificandone la completezza.

Il tecnico procedeva, come da incarico conferitogli, a comunicare, la data ed il luogo dell'Inizio delle Operazioni Peritali, a tutti gli interessati al procedimento, a mezzo PEC (allegato n. 1). In detta comunicazione si fissava, l'Inizio delle Operazioni Peritali, per il giorno 27 luglio 2023, ore 14.30, presso gli immobili oggetto di pignoramento siti in Castiglione del Lago, località Lacaioli n. 13. Alla data suddetta erano presenti all'accesso lo scrivente tecnico, il legale rappresentante della ditta esecutata ed il delegato per l'I.V.G. di Perugia. In tale occasione si prendeva visione degli immobili oggetto di valutazione effettuando i necessari rilievi tecnici e fotografici.

Lo scrivente effettuava un accesso agli atti presso gli uffici del Comune di Castiglione del Lago. Si è inoltre effettuato un accesso telematico presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Servizi catastali e Servizio Pubblicità Immobiliare. Tale attività è stata finalizzata all'acquisizione della necessaria documentazione tecnica ed amministrativa di cui successivamente si dirà in modo approfondito.

Alla luce delle indagini svolte, delle informazioni assunte, della documentazione contenuta in atti e di quanto visto ed accertato, il sottoscritto tecnico è in grado di espletare l'incarico ricevuto dal Signor Giudice dell'Esecuzione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

ED EVENTUALI VARIAZIONI INTERVENUTE

I beni immobili oggetto della presente valutazione vengono come di seguito individuati nell'atto di pignoramento a firma dell'Avv.

Francesco Rossi:

“Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di (Omissis)

E C. SNC (P.I.: (Omissis)

), in persona del legale rappresentante pro tempore, con sede in castiglione del Lago (PG-06061), Loc. Lacaioli n. 13 su:

1) fabbricato urbano ad uso negozio e/o commercio di mq 88,

Classe 6, categoria C/1 al piano terra, il tutto censito in

Catasto fabbricati del Comune di Castiglione del Lago,

Foglio 97, particella 366 subalterno2;

2) ente urbano m. 640, Catasto fabbricati del Comune di

Castiglione del Lago, Foglio 97, particella 756;

3) ente urbano mq. 325, Catasto fabbricati del Comune di

Castiglione del Lago, Foglio 97, particella 757;

– ente urbano are 21 ca50, Catasto fabbricati del Comune

di Castiglione del Lago, Foglio 97, particella 366. “

Di seguito si propone l'individuazione catastale dei beni oggetto della presente esecuzione, come identificati all'Agenzia delle

Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio Servizi

Catastali:

COMUNE DI CASTIGLIONE DEL LAGO

CATASTO FABBRICATI

INTESTATO:

(Omissis)– Proprietà per 1/1;

Foglio	Part.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
97	366	2	C/1	6	88 m ²	78 m ²	€ 1.272,55
97	756	-	F/1	-	640 m ²	-	-
97	757	-	F/1	-	325 m ²	-	-
97	366	-	E.U.	-	2.150 m ²		

Per ulteriori dettagli in merito a quanto sopra descritto, si allegano alla presente visure catastali dei beni (allegato n. 2), estratti di mappa scala 1:2000 (allegato n. 3), planimetria catastale urbana (allegato n. 4).

Si precisa che il pignoramento colpisce la particella 366 al Catasto Fabbricati del Comune di castiglione del Lago, individuata con categoria Ente Urbano per una superficie di mq. 2.150. La categoria di Ente Urbano, con la relativa superficie catastale, vengono in realtà identificate quando, per un immobile censito al Catasto Fabbricati si effettua una visura al Catasto Terreni. In realtà dall'Elaborato Planimetrico della particella 366 (allegato n. 5) si evince che la particella 366 è stata suddivisa, con tipo mappale n. 380813

del 6/11/2008, nei subalterni 2-6-7. I subalterni 2 e 6

rappresentano due unità catastali del medesimo capannone

mentre il subalterno 7 rappresenta la corte pertinenziale.

Quindi oggetto della presente valutazione è il solo subalterno

2, esattamente individuato nel pignoramento immobiliare ed i

proporzionali diritti, in capo allo stesso, sul subalterno 7

quale bene comune non censibile ai subalterni 2 e 6. I

subalterni 6 e 7 non saranno quindi presi in considerazione ai

fini valutativi.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto della presente valutazione consistono in una porzione destinata a negozio, di un fabbricato produttivo di maggior consistenza, compresa una porzione di corte pertinenziale (particelle 756 e 757). Il tutto ubicato in Comune di Castiglione del Lago, località Lacaioli civico n. 13.

TITOLO DI PROPRIETA' PER L'IMMOBILE PIGNORATO

Dalla documentazione in atti è possibile verificare che, alla data del pignoramento, gli immobili erano di proprietà della ditta eseguita (Omissis). In data 23.02.2023 (nello stesso giorno della trascrizione del pignoramento) con atto a rogito notaio Marco Fanfani rep. 47624/21440, trascritto il 27.02.2023 al n. part. 3927, la ditta eseguita ha modificato la propria ragione sociale in “(Omissis)

”. L’area su cui è stato edificato il fabbricato produttivo e commerciale è pervenuto alla (*Omissis*) con atto di compravendita ricevuto dal Segretario Generale del Comune di Castiglione del Lago il 17.04.1987, rep. 761, reso esecutivo dal CO.RE.CO. il 28.04.1987 con provvedimento n. 24858, trascritto il 26.05.1987 al n. part. 7501.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Al momento del sopralluogo gli immobili pignorati risultavano nel possesso della ditta esecutata.

FORMALITA’, VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A

CARICO DELL’ACQUIRENTE E QUELLI DA

CANCELLARE E NON OPPONIBILI ALL’ACQUIRENTE

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili pignorati non sono gravati da vincoli e oneri che resteranno a carico dell’acquirente, mentre sono presenti le seguenti formalità da cancellare non opponibili all’acquirente:

Trascrizioni a tutto il 14.03.2023

- n. part. 3617 del 23.02.2023 – pignoramento immobiliare pendente avanti il Tribunale di Perugia a favore di Ferramenta Lamberti di Ciro Lamberti & c. S.n.c., con sede in Cortona e contro (*Omissis*)

Il tecnico ha provveduto ad effettuare un aggiornamento dei gravami a carico della ditta esecutata alla data dell’8.11.2023 dal quale non risultano ulteriori gravami oltre quelli sopra elencati (allegato n. 6).

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

Nulla da riferire in quanto gli immobili pignorati non fanno parte di alcun condominio.

PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Dalla documentazione in atti è possibile verificare che, nel ventennio gli immobili pignorati sono sempre stati di proprietà della ditta esecutata.

REGOLARITA' URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI

Il tecnico ha effettuato approfondite indagini urbanistiche, presso il Comune di Castiglione del Lago al fine di reperire le autorizzazioni rilasciate per gli immobili pignorati.

Da tali indagini è risultato che il Comune ha rilasciato le seguenti autorizzazioni:

1. Concessione Edilizia n. 107 del 27.04.1987 (allegato n. 7) per costruzione capannone artigianale;
2. Autorizzazione prot. N. 7195 del 20.05.1988 per realizzazione recinzione ed installazione insegna (allegato n. 8);
3. Autorizzazione prot. N. 19608 del 24.10.1994 per realizzazione intonaco e tinteggiatura esterni (allegato n. 9);
4. D.I.A. prot. N. 20245 del 16.10.1995 per realizzazione muretto di recinzione (allegato n. 10);
5. Autorizzazione prot. N. 21343 del 6.11.1996 per realizzazione vetrata esterna (allegato n. 11);
6. C.I.L.A. prot. N. 33336 del 24.11.2021 (allegato n. 12) per

modifiche architettoniche.

Gli immobili pignorati sono sostanzialmente conformi alle autorizzazioni urbanistiche rilasciate.

Le due particelle 756 e 757 sono classificate dal vigente P.R.G. parte operativa del Comune di Castiglione del Lago come “insediamenti esistenti recenti produttivi, direzionali e per servizi – Spazio urbano”. A tale proposito si veda C.D.U. prot. N. 34620 del 6.11.2023 (allegato n. 13). Dette aree sono normate dall’art. 56 delle Norme Tecniche di Attuazione (vedi estratto – allegato n. 14). Di fatto, vista la conformazione e l’estensione dell’area, tenuto conto delle prescrizioni previste dal suddetto art. 56 in termini di distanze dai confini, l’area non possiede una suscettività edificatoria. Di tale aspetto si terrà conto in sede estimativa.

FORMAZIONE DEI LOTTI

I beni pignorati sono costituiti da una porzione di un fabbricato di maggior consistenza, adibita ad esercizio commerciale con proporzionali diritti sulla corte individuata con la particella 366 sub. 7 e da una porzione di corte confinante, da un lato, con la pubblica via e dall’altro con la suddetta altra porzione di corte.

Per tale motivo si ritiene che tutti gli immobili pignorati siano contraddistinti da un forte legame di complementarietà funzionale e per tale motivo, lo scrivente, intende proporre la vendita in un unico lotto.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI

PIGNORATI

Gli immobili pignorati sono ubicati in Comune di Castiglione del Lago, loc. Lacaioli al civico n. 13 e sono costituiti da una porzione di un fabbricato produttivo e da una porzione di corte. Per raggiungere il complesso si percorre la pubblica via sino a raggiungere il cancello metallico carrabile, scorrevole, che affaccia sulla corte pertinenziale (part. 366 sub. 7), comune anche ad altra unità catastale di proprietà di terzi e non oggetto della presente relazione. La proprietà è interamente recintata ed una porzione della viabilità, a partire dal cancello di ingresso, si trova sulla particella 757. La particella 756 è confinante con la suddetta particella 757 ma si trova al di fuori della recinzione ed è di fatto rappresentata da una porzione di terreno incolto.

La porzione del fabbricato produttivo (particella 366 sub. 2) è rappresentata da un vano posto al piano terra dello stesso, attualmente accessibile attraverso la confinante proprietà di terzi.

Non si esclude, in futuro, la possibilità di realizzare un'apertura autonoma che acceda direttamente al locale pignorato. Il locale presenta la parete frontale interamente costituita da una vetrina con struttura in ferro una parete esterna con struttura prefabbricata in c.a., mentre le pareti interne sono state realizzate in cartongesso. In cartongesso è pure la controsoffittatura. La pavimentazione del locale è rappresentata da massetto in c.a. del tipo industriale. L'immobile pignorato è privo di impiantistica ed alla data dell'accesso esperito era adibito a magazzino.

Si segnala inoltre che la copertura del fabbricato, di cui il locale pignorato fa parte, è interamente in lastre di eternit.

Il locale commerciale vanta diritti di proprietà con la corte (part. 366 sub. 7) in comune con l'unità catastale individuata dalla particella 366 sub. 6.

CRITERI DI STIMA E STIMA DEI BENI PIGNORATI

(punto 11 del quesito)

Il tecnico ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo, procedendo alle necessarie misurazioni del bene ed ai successivi conteggi estimativi.

Per individuare l'attuale valore di mercato dell'immobile, il tecnico ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori ed esperti della zona di Castiglione del Lago e Comuni limitrofi, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale. Si sono anche consultate le principali banche dati disponibili sulla rete (OMI, Camera di Commercio) ed i più diffusi portali di vendite immobiliari. In mancanza di atti di compravendita da utilizzare quali comparabili, lo scrivente si è avvalso della consultazione del listino dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Perugia, quale base di partenza per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili.

Per la determinazione del valore degli immobili si procede come segue:

- si sono eseguite le necessarie misurazioni dei beni;

- si sono suddivisi gli immobili in porzioni omogenee per caratteristiche e destinazione;

- si è stabilito il valore unitario di ciascuna porzione omogenea in base ai prezzi effettivamente pagati nella zona per beni con caratteristiche simili;

- si sono eseguiti i necessari conteggi estimativi.

Per quanto concerne i criteri generali di valutazione, si fa inoltre presente che:

- le consistenze del locale sono riferite alla “superficie commerciale”, con riferimento alle planimetrie catastali ed ai rilievi effettuati sul posto;

- la consistenza dell’area (partt. 756 e 757) è stata desunta su base catastale;

- nel valore unitario espresso per ciascun immobile sono compresi tutti gli investimenti fissi così come presenti al momento dei sopralluoghi esperiti;

- il valore espresso per il locale commerciale tiene debitamente conto dello stato di manutenzione generale dello stesso, ivi compresi impianti, infissi, pavimenti e tutto quant’altro compreso nei beni;

- nel valore unitario del locale commerciale è compreso il valore dei proporzionali diritti, dallo stesso vantati, sulla corte pertinenziale (part. 366 sub. 7);

- il valore del locale commerciale tiene debitamente conto del fatto che, attualmente, lo stesso è privo di un proprio ingresso

indipendente e funzionale;

- il valore dell'area tiene conto dell'attuale destinazione urbanistica della stessa e delle effettive possibilità edificatorie;

- per la valutazione degli immobili il tecnico ha adottato il parametro tecnico "metro quadrato";

Sulla base di tutto quanto sopra riportato si esprime di seguito la valutazione degli immobili oggetto di stima:

Lotto unico

Locale commerciale

mq. 66,00 x €/mq. 500,00 = € 33.000,00

Area

mq. 965 x €/mq. 2,00 = € 1.930,00

Totale lotto € 34.930,00

Valore che si arrotonda, come usuale, a complessivi € 35.000,00 (dicesi euro trentacinquemila/00).

Confinanti: *residua proprietà della ditta eseguita su più lati, Tecno-Fer di Bocchetta Michele & c. s.n.c., Comune di Castiglione del Lago su più lati, Demanio pubblico dello Stato, Rameria Trasimeno S.r.l., , parti comuni non censibili, salvo se altri.*

ATTESTAZIONE DI AVVENUTO INVIO DELLA C.T.U.

ALLE PARTI (punto 14 del quesito)

Lo scrivente tecnico ha provveduto ad inviare, a mezzo P.E.C./mail (allegato n. 15), all'esecutata ed al legale del

creditore precedente copia del presente elaborato peritale con link per l'acquisizione degli allegati. Le ricevute di invio si allegano alla sola relazione tecnica depositata a mezzo Processo Civile Telematico.

ELENCO ALLEGATI

1. P.E.C. di comunicazione I.O.P.;
2. Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio - Visure catastali;
3. Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio - vax scala 1:2000;
4. Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio – planimetrie urbane;
5. Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio – elaborato planimetrico;
6. Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio – pubblicità immobiliare – aggiornamento gravami;
7. Concessione Edilizia n. 107 del 27.04.1987 per costruzione capannone artigianale;
8. Autorizzazione prot. N. 7195 del 20.05.1988 per realizzazione recinzione ed installazione insegna;
9. Autorizzazione prot. N. 19608 del 24.10.1994 per realizzazione intonaco e tinteggiatura esterni;
- 10.D.I.A. prot. N. 20245 del 16.10.1995 per realizzazione muretto di recinzione;
- 11.Autorizzazione prot. N. 21343 del 6.11.1996 per realizzazione

vetrata esterna;

12.C.I.L.A. prot. N. 33336 del 24.11.2021;

13.Certificato di destinazione Urbanistica delle particelle 756 e 757;

14.Estratto Norme tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. del Comune di castiglione del Lago;

15.Ricevuta di avvenuta trasmissione a mezzo PEC dell'elaborato peritale ai debitori ed al legale del creditore procedente.

Tanto si doveva riferire in ossequio all'incarico ricevuto dal Signor Giudice dell'Esecuzione.

Perugia, 9 novembre 2023

Il C.T.U.

Dr. Giovanni Alberti

