



TRIBUNALE ORDINARIO di PERUGIA
Terza Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

GIUDICE: Dott.ssa Elena STRAMACCIONI

Consulenza Tecnica d'Ufficio
Udienza del 10-03-2022

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 239/20 R.G.

PROMOSSA DA:

U.B.I. spa (gruppo bancario ISP spa)

- creditore procedente -

CONTRO:

Omissis

- debitore esecutato -

PERIZIA di STIMA IMMOBILIARE
su immobili siti nel Comune di Città di Castello

➔Elaborato A - RELAZIONE_copia privacy

Elaborato B - ALLEGATI

Elaborato C - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Elaborato D - REPORT DI TRASMISSIONE DELLA PERIZIA ALLE PARTI

Il C.T.U.
Ing. Danilo FRATE



INDICE

Premessa	Parti in Causa ed Oggetto della C.T.U.	Pag. 3
1	Conferimento dell'incarico e Quesito	3
2	Operazioni peritali	4
3	Individuazione e stato di possesso dei beni	5
4	Provenienza	6
5	Stato occupazionale dell'immobile	6
6	Formalità gravanti sul bene (non opponibili all'acquirente)	6
7	Altre informazioni per l'acquirente (eventuali oneri a suo carico)	6
8	Corrispondenza urbanistico-edilizia e catastale ed eventuali oneri di regolarizzazione	7
	8.1 Accertamento catastale	7
	8.2 Accertamento della regolarità edilizia	7
	8.3 Destinazione urbanistica	7
	8.4 Oneri di regolarizzazione	7
9	Lotti in vendita	8
10	Descrizione analitica del bene compreso nel lotto e valutazione (stima del più probabile valore di mercato)	8
	10.1 Lotto 1	8
	10.2 Lotto 2	10
	10.3 Lotto 3	12
11	QUADRO RIEPILOGATIVO	13
12	Divisibilità dei beni compresi nei lotti	14
13	Allegati	14
14	Invio della Perizia alle Parti	14



PREMESSA

Consulenza Tecnica d'Ufficio eseguita per incarico dell'Ill.mo G.E. Dott. Franco COLONNA, nel PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE iscritto al N. 239/2020 R.G.Es. Tribunale Ordinario di Perugia,

PROMOSSO DA
(creditore procedente)

U.B.I. spa (gruppo bancario ISP spa), con sede in Bergamo, Piazza V. Veneto n. 8, C.F.: 03053920165, nella persona del Legale Rappresentante p.t., rappresentata e difesa dall'Avv. Paolo Enrico AMMIRATI (avvpaoloenricoammirati@cnfpec.it) ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Francesco INNOCENTI del Foro di Perugia (c/o Studio Bianchi in Perugia, Piazza Danti n. 28);

A CARICO DI
(debitori eseguiti)

- Omissis, nato a omissis il omissis, codice fiscale: omissis;
- Omissis, nata a omissis il omissis, codice fiscale: omissis, entrambi residenti in omissis, frazione omissis,

avente per

OGGETTO:

"Espropriazione Immobiliare post-legge 80"

1. CONFERIMENTO DELL'INCARICO E QUESITO

Il sottoscritto Ing. Danilo FRATE, residente e con studio in Perugia, via dei Ciclamini n. 24, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia con il n. A2145 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Perugia con il n. 2231, con Decreto emesso dal G.E. e notificato al sottoscritto a mezzo pec in data 21-07-2021, veniva nominato C.T.U. e, previa accettazione dell'incarico e prestazione del giuramento di rito (con PCT in data 28-07-2021 ovvero entro dieci giorni dalla notifica di nomina), gli veniva proposto di rispondere con relazione scritta, da depositare in Cancelleria entro 30 giorni dall'Udienza, pertanto entro il 08-02-2022, all'articolato Quesito di cui al Decreto sopra citato ed allegato alla lettera A dell'Elaborato B.

QUESITO

(vd. Fascicolo B-Allegati, allegato A)



2. OPERAZIONI PERITALI

Il C.T.U., controllata prima di ogni altra attività la completezza del fascicolo procedurale, ha svolto tutte le operazioni necessarie, indagini e ricerche, presso gli Enti preposti, al fine di reperire la documentazione utile all'accertamento della corrispondenza urbanistico-edilizia, nonché catastale, dell'immobile pignorato e poterne stimare, previo sopralluogo, il più probabile valore di mercato.

Quindi il CTU:

-) prendeva accordi con il nominato Custode I.V.G. per effettuare il primo accesso;
-) nei termini disposti dal G.E., comunicava alle Parti (Allegato B) l'inizio delle operazioni peritali nonché il giorno e l'ora del primo accesso:
 - con p.e.c. ai creditori precedente ed intervenuto;
 - tramite "Raccomandata 1 con avviso di consegna" all'esecutato, non costituito a mezzo di Procuratore.

Inoltre, a mezzo p.e.c., ne dava conferma al Custode I.V.G.;

-) in data 31-08-2021 eseguiva il primo accesso, di concerto con il nominato Custode IVG di Perugia, provvedendo ad identificare gli immobili oggetto di pignoramento ed a verificare la disponibilità degli esecutati nei confronti della Procedura Esecutiva Immobiliare;
-) contestualmente, svolgeva accurato e dettagliato sopralluogo negli immobili pignorati, effettuando rilievi e documentazione fotografica. Durante il sopralluogo sono stati sempre presenti il Sig. Omissis ed il Custode.

Del primo accesso e del sopralluogo è stato redatto apposito verbale (Allegato C).

Ai fini di acquisire documentazione utile per integrare le informazioni già in suo possesso, il CTU ha effettuato l'accesso agli atti presso le seguenti Pubbliche Amministrazioni:

-) Agenzia delle Entrate di Perugia-Servizi Catastali;
-) Agenzia delle Entrate di Perugia-Servizio di Pubblicità Immobiliare;
-) Comune di Città di Castello-urbanistica, edilizia privata.

Sulla scorta delle operazioni peritali svolte, il sottoscritto redige la seguente RELAZIONE di STIMA.



3. INDIVIDUAZIONE E STATO DI POSSESSO DEI BENI

I beni immobili oggetto di pignoramento, secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, sono costituiti da terreni di diverse qualità, nonché da fabbricato adibito a magazzino/locale deposito. Tali immobili sono ubicati in zona agricola, periferica rispetto a Città di Castello (PG), a circa 8 Km in direzione sud/sud-ovest, nella frazione Croce di Castiglione; come riferimento, si prenda l'incrocio tra la strada SP103-Via della Resistenza e Via Antonini (Allegato D).

Tutte le particelle confinano con strada di pubblica utilità; in particolare, i confini del compendio immobiliare sono:

- a sud con la SP103-Via della Resistenza e con lotti di proprietà di terzi;
- a ovest con Via Antonini e con una particella di proprietà di terzi;
- a nord con particella di proprietà di terzi;
- a est con lotti di terzi proprietari.

La zona è caratterizzata da:

- terreni pianeggianti o con pendenza attenuata (inferiore al 5%);
- densità abitativa medio-bassa (edifici disposti per lo più lungo la SP103);
- assenza, nelle immediate vicinanze, di attività commerciali e pubblici servizi (il centro storico di Città di Castello dista 8 km);
- gli svincoli della SS-E45 (principale arteria viaria nord-sud) distano circa 7÷8 Km.

Gli immobili sono così distinti e censiti al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni del Comune di Città di Castello:

TABELLA 1

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Descrizione/Qualità	Diritti/quote
	261	-	C/2	Fabbricato-Magazzini e locali di deposito	Omissis, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis
	191	-	-	Terreno-Seminativo arborato	Omissis, proprietà per 1/2; Omissis, proprietà per 1/2
214	192	-	-	Terreno-Seminativo	Omissis, proprietà per 1/1
	193	-	-	Terreno-Corte urbana	Omissis, proprietà per 1/2; Omissis, proprietà per 1/2
	45	-	-	Terreno-Seminativo	Omissis, proprietà per 1/1

Le certificazioni catastali corrispondono con i dati indicati nell'atto di pignoramento.

Si allega la seguente documentazione catastale:

All. E) estratto di mappa;

All. F) n. 5 visure per immobile;

All. G) n. 1 planimetria del magazzino/locale deposito.



4. PROVENIENZA

Particelle 191 e 193

Compravendita, Rogante Dott. Alberto PESOLE, Notaio in Città di Castello, rep. 85770 del 11-12-1975; trascrizione in atti il 22-12-1975 al n. 24183.

Particella 261 (frazionamento ex part. 191)

Compravendita, Rogante Dott.ssa Marilena CARONE, Notaio in Città di Castello, rep. 32376 del 05-07-2001; trascrizione in atti il 09-07-2001, reg. part. n. 10384, reg. gen. n. 15219. Precedente proprietario il Sig. Omissis, nato a omissis il omissis, per l'intera piena proprietà, in virtù di atto notarile pubblico, Rogante Dott. Francesco CIAVI, Notaio in Città di Castello, rep. 37977 del 27-01-1962; trascrizione in atti il 05-02-1962 al n. 890.

Particelle 192 e 45

Compravendita, Rogante Dott. Francesco CIAVI, Notaio in Città di Castello, rep. 37578 del 27-01-1962; trascrizione in atti il 05-02-1962 al n. 891.

5. STATO OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE

Trattandosi di appezzamenti di terreno e di un locale deposito/magazzino per rimessa attrezzi, i beni non sono destinati ad uso abitativo.

6. FORMALITÀ GRAVANTI SUL BENE (non opponibili all'acquirente)

Sulle unità immobiliari oggetto di consulenza, da certificazione notarile ed ispezione ipotecaria (allegato H), insistono le seguenti formalità che saranno regolarizzate dalla Procedura ovvero formalità non opponibili all'acquirente:

- ipoteca giudiziale del 27-09-2017, reg. part. n. 3709, reg. gen. n. 24204, a favore di "ISP spa" e contro Omissis per € 50.328,09 derivante da decreto ingiuntivo, di pari importo. Pubblico Ufficiale Tribunale di Perugia, Rep. N. 3305 del 25-08-2017;
- ipoteca giudiziale del 15-11-2017, reg. part. n. 4346, reg. gen. n. 28548, a favore di "Banca Adriatica spa", contro Omissis e Omissis, per € 293.500,00 di cui € 287.992,32 derivante decreto ingiuntivo.
Pubblico Ufficiale Tribunale di Macerata, Rep. N. 1148 del 03-11-2017.

Si cita in ultimo, per completezza, l'atto da cui è causa:

- atto esecutivo o cautelare consistente nel verbale di pignoramento immobili, per la somma di € 293.031,32; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 13-11-2020 al n. 17364 del Registro Particolare ed al n. 25264 del Registro Generale, a favore di "Unione Banche Italiane spa", contro Omissis e Omissis.

Titolo: atto giudiziario del Tribunale di Perugia, Rep. N. 3097 del 21-10-2020.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE (eventuali oneri a suo carico)

Non risultano vincoli o oneri quali: spese condominiali ordinarie, straordinarie, spese deliberate e non scadute ovvero scadute non pagate negli ultimi due anni né cause in corso né altri oneri, pesi o limitazioni d'uso, che risulterebbero a carico dell'acquirente.



8. CORRISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE ED EVENTUALI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE

Nel caso di compravendita di un qualsiasi immobile, è sempre obbligatorio verificarne la corrispondenza urbanistico/edilizia, nonché catastale, con lo stato reale, come stabilito dal D.P.R. n. 380/01 (ex L. 47/85) e dal D.L. 78/2010.

8.1 Accertamento catastale

Il CTU, effettuati i rilievi, ha constatato la totale corrispondenza dello stato dei luoghi con l'ultima planimetria agli atti del Catasto Fabbricati e del Catasto Terreni (allegati E, G).

8.2 Accertamento della regolarità edilizia

Il riferimento è al magazzino e locale deposito edificato nella particella 261.

Dalle ricerche effettuate presso il preposto Ufficio del Comune di Città di Castello, è risultato che il fabbricato è stato edificato a metà anno 1993, con permesso di costruire rilasciato dal Comune di Città di Castello.

8.3 Destinazione urbanistica

Il "Certificato di Destinazione Urbanistica" rilasciato dall'ufficio preposto del Comune di Città di Castello (allegato I), certifica che i terreni siti in località Croce di Castiglione e distinti al catasto come indicato in Tabella 1, sono così classificati secondo le prescrizioni urbanistiche del vigente P.R.G. ovvero hanno la seguente destinazione urbanistica, ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA):

Parte Strutturale (PS)

-) particella 45 → aree agricole/aree agricole periurbane (NTA-PS artt. 105 e 110);
-) particelle 191-192-193-261 → tessuti prevalentemente residenziali (NTA-PS art 132).

Parte Operativa (PO)

-) particelle 192-193 → tessuti di impianto non recente "Tr2" (NTA-PO art. 44);
-) particelle 191- 261 → verde a orti e giardini "Sg" (NTA-PO art. 49).

Nel CDU sono altresì indicati i vincoli presenti nelle aree, che non sono tali da comportare oneri a carico dell'acquirente.

8.4 Oneri di regolarizzazione

Per quanto esposto in questo capitolo, ai fini della stima, non risultano oneri di regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale.



9. LOTTI IN VENDITA

In considerazione della qualità dei terreni e della destinazione urbanistica, si propone la vendita della totalità dei diritti su n. 3 LOTTI, denominati "LOTTO 1", "LOTTO 2", "LOTTO 3". Ciò non comporta alcuna attività di frazionamento rimanendo, le particelle, le medesime definite in Tabella 1.

10. DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE COMPRESO NEL LOTTO E VALUTAZIONE (stima del più probabile valore di mercato)

10.1 LOTTO 1

Descrizione Lotto 1

Il "LOTTO 1" è costituito dalla particella 45 del foglio 214 del Comune di Città di Castello.

Si riporta un estratto degli allegati E e D per meglio identificarlo:



FIGURA 1: IMMAGINI DEL LOTTO 1

Area "agricola". Lotto di terreno ad uso agricolo, qualità "seminativo", pianeggiante o con pendenza attenuata (inferiore al 5%), che consente un'agevole e razionale impiego dei mezzi meccanici.

Il lato ovest del lotto è confinante, per circa metà tratto, con strada pubblica (via Antonini): ciò facilita l'eventuale trasporto dei mezzi meccanici da impiegare nel lotto nonché delle materie prime in entrata/uscita dal lotto stesso. Il restante tratto del lato ovest confina con particella di proprietà di terzi. A sud, il lotto confina con la particella 191, oggetto dell'odierna



espropriazione immobiliare, nonché con particelle di terzi proprietari, così come per gli altri confini (est e nord). Il lotto è attraversato da elettrodotto aereo.

Al momento del sopralluogo erano presenti, lungo il confine sud, dei macchinari agricoli (trattori) in disuso.

Si allega documentazione fotografica (Elaborato C).

Stima Lotto 1 (terreno)

La stima viene effettuata facendo riferimento ai valori agricoli medi (VAM) per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie e pubblicati sul Bollettino Ufficiale n. 35/2021 della Regione Umbria (allegato J).

Il Comune di Città di Castello rientra nella regione agraria n. 5.

Dati:

- tipo di coltura=seminativi (1.d);
- VAM=16.000,00 €/ha = 1,60 €/mq;
- superficie S = 11320 mq.

Si ottiene:

$V1 = VAM \times S = 18.112,00 \text{ €}$ valore di mercato del "Lotto 1" al lordo di eventuali oneri.

Oneri:

- rimozione dei macchinari in disuso (carico e trasporto a deposito con carro-attrezzi) = 400,00 €.

Ipotesi per l'acquirente:

- 1) oneri assunti dalla procedura, $V1.1 = 18.112,00 \text{ €}$;
- 2) oneri a carico dell'acquirente, $V1.2 = 18.512,00 \text{ €}$.



10.2 LOTTO 2

Descrizione Lotto 2

Il "LOTTO 2" è costituito dalle particelle 191 e 261 del foglio 214 del Comune di Città di Castello.

Si riporta un estratto degli allegati E e D per meglio identificarlo:



FIGURA 2: IMMAGINI DEL LOTTO 2

Area "verde a orti e giardini". Lotto di terreno di qualità "seminativo-arborato" per "orti e giardini", pianeggiante o con pendenza attenuata (inferiore al 5%), che consente un'agevole e razionale impiego dei mezzi meccanici.

Il lato ovest del lotto è interamente confinante con strada pubblica (via Antonini): ciò facilita l'eventuale trasporto dei mezzi meccanici da impiegare nel lotto nonché delle materie prime in entrata/uscita dal lotto stesso. A sud e nord, il lotto confina rispettivamente con le particelle 192 e 45, oggetto dell'odierna espropriazione immobiliare; ad est, confina con particella di proprietà di terzi.

Nella particella 261 è presente un fabbricato ad uso magazzino/locale deposito (categoria catastale C/2) in pessimo stato conservativo e manutentivo.

Al momento del sopralluogo erano presenti, all'interno del lotto e del fabbricato, materiale edili di varia natura e tipologia.

Si allega documentazione fotografica (Elaborato C).



Stima Lotto 2**Particella 191 (terreno)**

La stima viene effettuata facendo riferimento ai valori agricoli medi (VAM) per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie e pubblicati sul Bollettino Ufficiale n. 35/2021 della Regione Umbria (allegato J).

Il Comune di Città di Castello rientra nella regione agraria n. 5.

Dati:

- tipo di coltura=seminativi arborati (6);
- VAM=16.000,00 €/ha = 1,60 €/mq;
- superficie S = 870 mq.

Si ottiene:

$V_{2,t} = VAM \times S = 1.392,00 \text{ €}$ valore di mercato della Particella 191.

Particella 261 (fabbricato)

$V_{2,f} = mq \ 69 \times 200 \text{ €/mq} = \text{€ } 13.800,00$ (il valore unitario è preso dal listino immobiliare della CCIAA di Perugia, Comune di Città di Castello, per capannone artigianale da ristrutturare, tenuto conto del pessimo stato conservativo e manutentivo).

Dalla somma dei valori stimati per le 2 particelle costituenti il lotto, si ottiene:

$V_2 = V_{2,t} + V_{2,f} = 15.192,00 \text{ €}$ valore di mercato del "Lotto 2" al lordo di eventuali oneri.

Oneri:

- rimozione dei materiali presenti nel lotto e nel fabbricato (carico e trasporto a deposito) = 800,00 €.

Ipotesi per l'acquirente:

- 1) oneri assunti dalla procedura, $V_{2.1} = 15.192,00 \text{ €}$;
- 2) oneri a carico dell'acquirente, $V_{2.2} = 15.992,00 \text{ €}$.



10.3 LOTTO 3

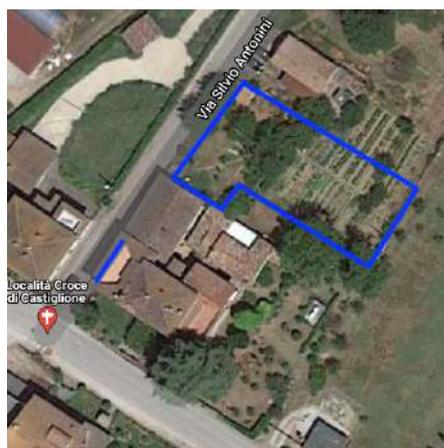
Descrizione Lotto 3

Il "LOTTO 3" è costituito dalle particelle 192 e 193 del foglio 214 del Comune di Città di Castello.

Si riporta un estratto degli allegati E e D per meglio identificarlo:



FIGURA 3: IMMAGINI DEL LOTTO 3



Area verde in tessuto prevalentemente residenziale. Lotto di terreno ad uso agricolo, qualità "seminativo", pianeggiante o con pendenza attenuata (inferiore al 5%).

Il lato ovest del lotto è interamente confinante con la strada pubblica (via Antonini): ciò facilita l'eventuale trasporto dei mezzi meccanici da impiegare nel lotto nonché delle materie prime in entrata/uscita dal lotto stesso. A sud-ovest il lotto confina con l'abitazione degli esecutati; a sud-est e ad est con particelle di terzi proprietari. A nord il lotto confina con particelle oggetto dell'odierna espropriazione immobiliare.

La particella 193 è una "striscia" di lunghezza 10 m e larghezza 0,5 m posta tra l'abitazione degli esecutati e la strada pubblica via Antonini; tale particella è censita come "corte urbana".

Si allega documentazione fotografica (Elaborato C).



Stima Lotto 3**Particella 192 (terreno)**

La stima viene effettuata facendo riferimento ai valori agricoli medi (VAM) per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie e pubblicati sul Bollettino Ufficiale n. 35/2021 della Regione Umbria (allegato J).

Il Comune di Città di Castello rientra nella regione agraria n. 5.

Dati:

- tipo di coltura=seminativi (1.d);
- VAM=16.000,00 €/ha = 1,60 €/mq;
- superficie S = 860 mq.

Si ottiene:

$V_{3,t} = VAM \times S = 1.376,00 \text{ €}$ valore di mercato della Particella 192.

Particella 193 (corte urbana)

$V_{3,c} = mq \times 0,8 \text{ €/mq} = 4,00 \text{ €}$

Dalla somma dei valori stimati per le 2 particelle costituenti il lotto, si ottiene:

$V_3 = V_{3,t} + V_{3,c} = 1.380,00 \text{ €}$ valore di mercato del "Lotto 3" al lordo di eventuali oneri.

Oneri:

- nessuno.

Ipotesi per l'acquirente:

- 1) oneri assunti dalla procedura, $V_{3.1} = 1.380,00 \text{ €}$;
- 2) oneri a carico dell'acquirente, $V_{3.2} = 1.380,00 \text{ €}$.

11. QUADRO RIEPILOGATIVO**TABELLA 2**

Lotto	Oneri assunti dalla Procedura	Oneri a carico dell'Acquirente
1	18.112,00 €	18.512,00 €
2	15.192,00 €	15.992,00 €
3	1.380,00 €	1.380,00 €
Σ	34.684,00 €	35.884,00 €



12. DIVISIBILITÀ DEI BENI COMPRESI NEI LOTTI

Non si rende necessaria.

13. ALLEGATI

I documenti allegati alla presente "Relazione di Stima" sono riportati nel "Fascicolo B-ALLEGATI"; la documentazione fotografica degli immobili è riportata nel "Fascicolo C-DOC. FOTOGRAFICA".

14. INVIO DELLA PERIZIA ALLE PARTI

L'elaborato peritale, costituito da:

- A) Fascicolo A-RELAZIONE;
- B) Fascicolo B-ALLEGATI;
- C) Fascicolo C-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA,

viene inviato dal CTU alle Parti (creditore procedente, eventuali intervenuti, debitore esecutato) a mezzo pec, ai seguenti indirizzi:

- creditore procedente "U.B.I. s.p.a.", avvpaoloenricoammirati@cnfpec.it;
- creditore intervenuto "Intrum Italy s.p.a. (per "Penelope SPV s.r.l.")", antonio.giannini@ordineavvocatiterni.it;
- debitore esecutato (non costituito), omissis.

Nel Fascicolo D, sono riportate le ricevute di trasmissione e consegna.

Tanto il C.T.U. doveva riferire ad evasione dell'incarico ricevuto

Ing. Danilo FRATE

