

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 288/2016**

**Promossa da:**

**Banca CARIM – Cassa di Risparmio di Rimini SPA**

**Avv. Agata NASINI**

**Contro**

\*\*\*\*\*

Ill.mo G.E., nell'esecuzione in oggetto, la S.V., con ordinanza del 29 giugno 2017, la S.V. nominava il sottoscritto C.T.U. con invito a comparire in Cancelleria il 26 settembre 2017, per prestare giuramento mediante sottoscrizione del verbale di accettazione. Il sottoscritto accettava l'incarico e riceveva il seguente quesito:

*“Il Giudice dispone che il perito, prima di ogni altra attività, controlli la completezza dei documenti di cui all'articolo 567 co. 2 c.p.c., 498 co. 2, 599 co 2, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei;*

*successivamente,*

***Provveda***

*l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, dell'inizio delle operazioni peritali*

*1. 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, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39), acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*

*2. 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 ed 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;*

*3. 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;*

*4. 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;*

*5. 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);*

*6. a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti: a) l'importo annuo delle spese fisse e di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); b) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; c) eventuali spese condominiali scadute non ancora pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; d) eventuali cause in corso;*

*7. 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; 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 dell'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;*

*8. 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 identificando i nuovi confini e provvedendo , previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

*9. 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 al 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 ciascuno 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.);*

*10. 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;*

*11. 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;*

*12. 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 garanzie 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;*

*13. Ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggiore 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, bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;*

*14. 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;*

*l'esperto terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria), e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver provveduto a tali invii;*

*15. a procedere ad accesso forzoso, autorizzando 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. Le chiavi sostituite verranno custodite dal Perito sino alla nomina del Custode, all'Udienza di autorizzazione alla vendita.*

*16. a riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;*

*17. a formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti."*

Il Giudice dell'Esecuzione ha assegnato al C.T.U. termine sino a 30 giorni prima della prossima Udienza per il deposito presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione della relazione, della bozza di ordinanza di vendita.

La causa veniva rinviata all'Udienza del 16 maggio 2018 alle ore 09,00.

Il sottoscritto comunicava alle parti l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 07 ottobre 2017 alle ore 11,00, presso il proprio studio, tramite pec al Creditore procedente, e raccomandate con ricevuta di ritorno all'esecutato (allegati n° 1 e 2). La stessa comunicazione (allegato n° 1) invitava l'esecutato ad essere presente al successivo sopralluogo previsto per il 14 ottobre 2017, presso i beni pignorati siti in Umbertide, per consentire l'accesso ai beni al C.T.U..

Come sopra stabilito nel giorno e luogo sopraindicati il C.T.U. ha iniziato le operazioni peritali alle quali le parti non sono intervenute.

L'accesso ai beni è avvenuto previe comunicazioni telefoniche con l'esecutato nei



giorni 28 ottobre (solo visione dall'esterno) e 04 novembre 2017.

Per rispondere all'incarico ricevuto il C.T.U. ha svolto opportune indagini presso il Comune di Umbertide, e presso l'Agenzia delle Entrate, oltre ad aver effettuato le necessarie visure catastali e ipotecarie.

Ai fini di una facile lettura, questa consulenza tecnica comprende un paragrafo relativo alla verifica della documentazione, e 14 capitoli che si riferiscono ai primi 14 punti del quesito ricevuto.

~~~~~

#### **A) VERIFICA DOCUMENTAZIONE**

Per quanto riguarda la prima parte del quesito il C.T.U. ha verificato la documentazione depositata dai creditori precedenti, che consiste in:

Certificato Notarile del Dr. Antonio Del Gaudio, Notaio in Rimini, del 04 novembre 2016, e copia dell'atto di pignoramento immobiliare.

##### **1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO .....**

**Il pignoramento immobiliare** eseguito a favore della **Banca CARIM – Cassa di Risparmio di Rimini SPA** contro \_\_\_\_\_, nato a Città di Castello il \_\_\_\_\_, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Perugia – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 01 settembre 2016 al n° 14751 (vedi copia nota di trascrizione – allegato n° 3), **riguarda la proprietà di 1/1, spettanti a** \_\_\_\_\_, nato a Città di Castello il \_\_\_\_\_, su un fabbricato industriale censito al **Catasto Urbano, Comune di Umbertide, foglio n° \_\_\_\_\_, particella n° \_\_\_\_\_ (categoria D/7).**



## 2) DESCRIZIONE DEI BENI .....

Il fabbricato ad uso industriale pignorato è situato in località Montecastelli, Via A. Volta, 3 Comune di Umbertide (allegato n° 7). Pur trattandosi di un unico bene, esso è stato realizzato in due momenti differenti; il corpo più ampio è del 1995, mentre la rimanente porzione è stata probabilmente realizzata dopo il maggio 1999. Esso è ad un solo piano ed è stato realizzato, per quanto è stato possibile vedere, in c.a. con e tamponatura a pannelli.

Esso si trova vicino alla ex strada statale n. 3BIS – Tiberina, e dista circa 3 km dell'ingresso E45 Promano, circa 8 km da Umbertide e circa 15 km da Città di Castello.

Il bene pignorato è il seguente:

- A) **Fabbricato industriale sito in Umbertide, Fraz. Montecastelli**, ed attualmente censito al **Catasto Urbano, Comune di Umbertide**, intestato a \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, proprietà per 1/1, foglio n° \_\_\_\_\_, particella n° \_\_\_\_\_, piano T, categoria D/7, Rendita Euro 4.842,00 (allegati n° 4 e 5); a confine con via A. Volta, \_\_\_\_\_ (particella n° \_\_\_\_\_), \_\_\_\_\_ (particella n° \_\_\_\_\_), \_\_\_\_\_ (particella n° \_\_\_\_\_), Comune Umbertide (particella n° \_\_\_\_\_), \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ (particella n° \_\_\_\_\_, salvo altri;

La corte e l'area di sedime del fabbricato sono distinte al Catasto Terreni, Comune di Umbertide, foglio n° \_\_\_\_\_ particella n° \_\_\_\_\_, Ente Urbano di superficie catastale di mq 2.520 (allegati n° 6 e 7). Si allega altresì elaborato planimetrico ed elenco subalterni (allegato n° 8).

La planimetria catastale del bene è leggermente difforme dallo stato dei luoghi per quanto riguarda il locale B, in quanto non vi è l'area destinata ad uffici bagni e su quel tratto di lato vi è un'ampia apertura, inoltre tra il locale A ed il B vi è una sola apertura in posizione differente da quelle riportate nella planimetria catastale. **Si fa inoltre presente che l'intestazione catastale riporta la partita IVA di \_\_\_\_\_ come risultante dalla nota di iscrizione ipotecaria n° 4314/2008 allegata alla relazione notarile.**



### 3) VERIFICA DEL TITOLO DI PROPRIETA' .....

Alla data del pignoramento in oggetto, la proprietà di questi beni risultava di \_\_\_\_\_, nato a Città di Castello il \_\_\_\_\_ avendo acquistato con Atto di Compravendita del Segretario Generale del Comune di Umbertide Dott. Francesco Di Massa del 15.01.1996, rep. 3804, registrato a Città di Castello il 22/01/1996 al n. 97, trascritto a Perugia il 23/01/1996 al n. 1349 (allegato n° 9), l'area che era censita con le particelle n° \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ del foglio n° \_\_\_\_\_ del Comune di Umbertide, per una superficie complessiva di mq 3.693.

### 4) STATO DI POSSESSO .....

Come riportato sul cancello di ingresso, e come risultante dai contratti di locazione il bene pignorato è occupato dalla \_\_\_\_\_ con sede in Città di Castello, p. IVA e codice fiscale \_\_\_\_\_.

Dalla documentazione fornita dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Perugia – Ufficio Città di Castello, per gli immobili in oggetto vi sono due contratti di locazione registrati a favore della \_\_\_\_\_ (entrambi registrati prima della data di trascrizione del pignoramento):

Contratto di locazione del 01.10.2014 registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Perugia – Ufficio Città di Castello, il 30.10.2014, serie 3T, numero 982, per solo una parte dell'immobile di mq 716 (allegato n° 10);

Contratto di locazione del 01.01.2016 registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Perugia – Ufficio Città di Castello, il 16.06.2016, serie 3T, numero 1081 (allegato n° 11); questo contratto prevede una durata di sei anni a partire dal 01.01.2016, ed un prezzo della locazione di Euro 20.400,00 annuo.

### 5) FORMALITA', VINCOLI O ONERI .....

Dal Certificato Notarile prodotto dal Creditore procedente, allegato agli atti di causa, ed a seguito di visure eseguite presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di \_\_\_\_\_



Perugia – Reparto II – Servizio di Pubblicità Immobiliare (allegato n° 12), relativamente ai beni oggetto di esecuzione, sono stati rilevati, nel ventennio anteriore al pignoramento, e fino alla data del 06.10.2017, i **seguenti vincoli ed oneri giuridici** (vedi anche Certificato Notarile):

**che saranno cancellati o regolarizzati a cura della procedura, ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente:**

- **trascrizione n° 14751 del 01.09.2016 – Pignoramento Immobiliare a favore della Banca CARIM – Cassa di Risparmio di Rimini SPA** contro

- **iscrizione n° 4314 del 25.06.2008 – Ipoteca volontaria a favore della Banca CARIM – Cassa di Risparmio di Rimini SPA** contro debitore non datore di

ipoteca | sede in Città di Castello Codice fiscale

per Euro 1.050.000,00 – capitale 700.000,00.

#### **6) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....**

Trattandosi di un unico insediamento immobiliare, non vi è amministratore di Condominio.

#### **7) PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO .....**

Dal Certificato notarile depositato dal creditore procedente (allegato agli atti di causa), dalla copia dell'atto di provenienza (allegato n° 9), nonché dalle visure storiche catastali (allegati n° 4 e 6), risulta quanto segue:

La proprietà dell'area in oggetto è stata venduta con Atto di Compravendita del Segretario Generale del Comune di Umbertide Dott. Francesco Di Massa del 15.01.1996, rep. 3804, registrato a Città di Castello il 22/01/1996 al n. 97, trascritto a Perugia il 23/01/1996 al n. 1349 (allegato n° 9), dal Comune di Umbertide a nato a Città di



Castello il                      il quale è intervenuto quale titolare della ditta omonima. Intervenuta in atto la Sig.ra l                      , nata a Città di Castello il                      , coniugata con                      in regime di comunione legale; i coniugi hanno dichiarato che il bene acquistato con il presente atto non costituisce oggetto della comunione in quanto acquistato da                      con il prezzo ricavato dalla vendita di altri beni personali. La compravendita ha interessato un terreno che era censito con le particelle n°                      e                      del foglio n°                      del Comune di Umbertide, per una superficie complessiva di mq 3.693.

Con variazione geometrica del 18.03.1996 n. 949.1/1996, la particella n°                      di mq 43 soppressa e unita alla particella n°                      di mq 3650, che si ricarica come particella                      foglio                      mq 3693 – ditta                      o (piena proprietà).

Con tipo mappale del 18.03.1996 n. 949.1/1996, la particella n°                      mq 3693 diventa Ente Urbano sul quale si carica al Catasto Fabbricati, con costituzione del 19.03.1996 n. 5971.1/1996 particella                      foglio                      – ditta                      (piena proprietà).

Con frazionamento del 15.11.2005 n. 258307.1/2005, la particella n°                      di mq 3693 Ente Urbano, viene frazionata e si crea la particella n°                      di mq 1173 (venduta), e si ricarica la particella n°                      mq 2520 Ente Urbano.

Con tipo mappale del 15.11.2005 n. 258307.1/2005, la particella n°                      del foglio                      di mq 2520 viene riconfermata Ente Urbano.

Su questo terreno è stato edificato il fabbricato pignorato (vedi Pratiche edilizie e documentazione catastale).

## **8) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA .....**

Per accertare la regolarità urbanistica dei beni oggetto di stima, lo scrivente ha presentato istanza al Comune di Umbertide, ed in seguito si è recato presso gli uffici comunali. Dalle informazioni e dalla documentazione ricevuta presso il Comune, nonché



dall'atto di provenienza risulta quanto segue per il fabbricato in oggetto:

- E' stata rilasciata Concessione per la esecuzione di opere Prot. n° 7577 Pratica n° 222/94 del 11/10/1994, per costruzione di capannone ad uso magazzino (allegato n° 13);
- E' stata rilasciata Autorizzazione di variante per opere in corso Prot. n° 14975 Pratica n° 489/94 del 10/03/1995, vista Concessione Edilizia n° 222/94 del 11/10/1994 (allegato n° 14);
- E' stata rilasciata Autorizzazione per l'esecuzione di varianti in corso d'opera Prot. n° 12295 Pratica n° 355/95 del 15/11/1995, vista Concessione Edilizia n° 222/94 del 11/10/1994, per costruzione opificio ad uso magazzino (allegato n° 15);
- E' stato rilasciato Certificato di Agibilità n° 29/97 - Pratica Edilizia n° 355/95 - del 29/07/1997 per unità immobiliare ad uso artigianale (allegato n° 16);
- E' stata rilasciata Concessione per la esecuzione di opere Prot. n° 1904 Pratica n° 38/99 del 07/05/1999, per ampliamento di opificio artigianale, a \_\_\_\_\_ (allegato n° 17);
- E' stato rilasciato Permesso di Costruire Prot. n° 1817 Pratica n° 473/2006 del 07/02/2007, per la realizzazione di una recinzione, a \_\_\_\_\_ (allegato n° 18);
- E' stato rilasciato Permesso in sanatoria Prot. n° 18122 Pratica n° 239/2008 del 05/11/2008, per la realizzazione tratto di recinzione, a \_\_\_\_\_ dove è riportato che *dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nel Nulla Osta n. 06/362788/2886 rilasciato in data 24.01.2007 dalla Provincia di Perugia* (allegato n° 19).

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le pratiche allegate, per quanto è stato possibile vedere, a parere dello scrivente, risultano **delle difformità per il posizionamento di alcune aperture** (confronta prospetti allegato n° 17 con documentazione fotografica), per le quali, a parere dello scrivente, è necessario richiedere permesso di costruire in sanatoria; inoltre risulta **necessario per l'ampliamento di cui alla pratica 38/99, richiedere ed ottenere il Certificato di agibilità.**

Per quanto riguarda il manufatto adiacente al lato est (vedi descrizione analitica) esso è stato realizzato in assenza di autorizzazione edilizia, e pertanto, a parere dello scrivente, va ripristinato lo stato dei luoghi.



**9) ..... VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI .....**

Considerato che il bene pignorato consistono in un unico fabbricato industriale con corte, lo scrivente ritiene possibile costituire solamente un unico lotto così distinto:

**LOTTO UNICO:**

**Comune di Umbertide - Diritti di piena proprietà di 1/1, spettanti a**

**), nato a Città di Castello il , su un fabbricato costruito per esigenze industriali situato in località Montecastelli, Via A. Volta, 3 Comune di Umbertide.**

Il **Fabbricato costruito per esigenze industriali** è censito al **Catasto Urbano, Comune di Umbertide, foglio n° , particella n° ),** piano T, categoria D/7, Rendita Euro 4.842,00. La corte e l'area di sedime del fabbricato sono distinte al Catasto Terreni, Comune di Umbertide, foglio n° . **particella n° )**, Ente Urbano di superficie catastale di mq 2.520.

Per il fabbricato in oggetto è stata rilasciata Concessione per la esecuzione di opere Prot. n° 7577 Pratica n° 222/94 del 11/10/1994, per costruzione di capannone ad uso magazzino; è stata rilasciata Autorizzazione di variante per opere in corso Prot. n° 14975 Pratica n° 489/94 del 10/03/1995, vista Concessione Edilizia n° 222/94 del 11/10/1994; è stata rilasciata Autorizzazione per l'esecuzione di varianti in corso d'opera Prot. n° 12295 Pratica n° 355/95 del 15/11/1995, vista Concessione Edilizia n° 222/94 del 11/10/1994, per costruzione opificio ad uso magazzino; è stato rilasciato Certificato di Agibilità n° 29/97 - Pratica Edilizia n° 355/95 - del 29/07/1997 per unità immobiliari ad uso artigianale; è stata rilasciata Concessione per la esecuzione di opere Prot. n° 1904 Pratica n° 38/99 del 07/05/1999, per ampliamento di opificio artigianale; è stato rilasciato Permesso di Costruire Prot. n° 1817 Pratica n° 473/2006 del 07/02/2007, per la realizzazione di una recinzione; è stato rilasciato Permesso in sanatoria Prot. n° 18122 Pratica n° 239/2008 del 05/11/2008, per la realizzazione tratto di recinzione. Sulla corte vi sono delle opere di scarso pregio delle quali, considerato lo scarso pregio e la loro precarietà, non si terrà conto in fase di



valutazione, in quanto si stima che il costo per l'abbattimento sia all'incirca uguale al valore del materiale di recupero. Risultano **delle difformità per il posizionamento di alcune aperture; è necessario, per l'ampliamento di cui alla pratica 38/99, richiedere ed ottenere il Certificato di agibilità.**

La planimetria catastale del bene è lievemente difforme dallo stato dei luoghi per quanto riguarda il locale B, in quanto non vi è l'area destinata ad uffici bagni e su quel tratto di lato vi è un'ampia apertura.

Il tutto a confine con via A. Volta, 7 (particella n° 1), (particella n° 2), (particella n° 3), Comune Umbertide (particella n° 4) e (particella n° 5), salvo altri.

#### 10) ..... DESCRIZIONE ANALITICA .....

##### LOTTO UNICO:

Questo lotto comprende un **fabbricato costruito per esigenze industriali situato in località Montecastelli, Via A. Volta, 3** Comune di Umbertide (allegato n° 7). Pur trattandosi di un unico bene, esso è stato realizzato in due momenti differenti; il corpo più ampio è del 1995, mentre la rimanente porzione è stata probabilmente realizzata dopo il maggio 1999. Esso è ad un solo piano ed è stato realizzato, per quanto è stato possibile vedere – e come risulta dalle relazioni tecniche, in c.a. (fondazioni realizzate in c.a. eseguite in opera, struttura portante in c.a. prefabbricato) con tamponatura a pannelli. I canali di gronda ed i discendenti sono stati realizzati internamente alla struttura.

Esso si trova vicino alla ex strada statale n. 3BIS – Tiberina, e dista circa 3 km dall'ingresso E45 Promano, circa 8 km da Umbertide e circa 15 km da Città di Castello.

Il bene pignorato (Foto n° 1, 2, 3 e 4) è il seguente: **Fabbricato costruito per esigenze industriali sito in Umbertide, Fraz. Montecastelli**, ed attualmente censito al



**Catasto Urbano, Comune di Umbertide**, intestato a  
proprietà per 1/1; **foglio n°      particella n°** piano T, categoria D/7, Rendita Euro  
4.842,00 (allegati n° 4 e 5); a confine con via A. Volta, (particella n°  
(particella n° ), (particella n° Comune  
Umbertide (particella n° (particella n° ), salvo  
altri;

La corte e l'area di sedime del fabbricato sono distinte al Catasto Terreni, Comune di  
Umbertide, **foglio n°      particella n°** Ente Urbano di superficie catastale di mq 2.520  
(allegati n° 6 e 7).

**L'intestazione catastale della particella n°      riporta la partita IVA di**  
**come risultante dalla nota di iscrizione ipotecaria n° 4314/2008 allegata alla**  
**relazione notarile.**

La planimetria catastale del bene è leggermente difforme dallo stato dei luoghi per  
quanto riguarda il locale B, in quanto non vi è l'area destinata ad uffici bagni e su quel tratto  
di lato vi è un'ampia apertura, inoltre tra il locale A ed il B vi è una sola apertura in posizione  
differente da quelle riportate nella planimetria catastale.

L'area in oggetto è tutta recintata con cancello in ferro, con apertura elettrica per  
l'accesso carrabile. Il terreno è per lo più rifinito con ghiaia di cava. All'interno il fabbricato  
(Foto n° 5, 6, 7, 8, 9 e 10) è diviso in due locali, e nella parte più ampia vi è una zona  
destinata ad uffici e spogliatoio, ed un'altra destinata a deposito (vedi planimetria catastale).  
La pavimentazione delle zone destinate all'attività produttiva è in quarzo. Impianto elettrico è  
del tipo industriale (risultante alimentato dalla rete pubblica di distribuzione a 380 v e potenza  
impegnata prevista pari a 50 Kw), e l'impianto di riscaldamento è a gas-metano.

Nel complesso l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione. Esso è  
occupato dalla      con contratto di locazione del 01.01.2016 registrato



presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Perugia – Ufficio Città di Castello, il 16.06.2016, serie 3T, numero 1081 (allegato n° 11).

Addossato al lato est è stato realizzato un **manufatto ad uso deposito** (Foto n° 11 e 12) che non risulta **né autorizzato né accatastato**; e nelle vicinanze vi è un **box in alluminio**, ed anch'esso non risulta **né autorizzato né accatastato**. **Di questi beni**, considerato lo scarso pregio e la loro precarietà, **non si terrà conto in fase di valutazione, in quanto si stima che il costo per l'abbattimento sia all'incirca uguale al valore del materiale di recupero**.

Allegato al contratto di locazione del 01.10.2014 (allegato n° 10) vi è attestato di prestazione energetica (APE) del 27/11/2014 – classe F.

Per quanto riguarda gli impianti, per quanto è stato possibile vedere, si presentavano funzionanti, tuttavia lo scrivente non è riuscito ad accertare la conformità di ciascun impianto alle norme di sicurezza ad esso applicabili.

Ai fini valutativi, in considerazione della necessità di ripristinare lo stato dei luoghi per il manufatto addossato al lato est del fabbricato, lo scrivente ritiene opportuno considerare come parametro tecnico di valutazione la sola superficie del fabbricato autorizzato, come da planimetria catastale.

Come parametro tecnico è stato scelto la superficie convenzionale vendibile. Questa è stata elaborata sulla base della norma ex UNI 10750:2005, con attribuzione del 10% della superficie del terreno. Per quanto riguarda i parametri tecnici definiti, questi sono frutto di rilievi sommari e fanno esplicito riferimento alle dimensioni riportate nelle planimetrie catastali.

**La superficie convenzionale vendibile dell'immobile in oggetto, a parte calcolata, è di mq 1252.**

Per accertare se i beni pignorati siano gravati da uso civico, lo scrivente ha inviato per pec un'istanza al Comune di Umbertide. La nota di risposta del Comune – Prot. n.



21231/2017 del 30.10.17 (allegato n° 19) afferma che ... *il terreno distinto in catasto al foglio con la particella è un'area non sottoposta agli usi civici ...*

#### 11) ..... VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE .....

Nel seguente paragrafo si andrà a ricercare il valore venale da attribuire alla data odierna agli immobili oggetto di esecuzione.

Per la determinazione del probabile valore di mercato, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare quale procedimento estimativo quello sintetico comparativo che, grazie al ricorso dei dati storici di compravendita, consente di formulare un giudizio di stima sulla base di riferimenti obiettivi.

La ricerca dei valori di compravendita è stata effettuata consultando il listino prezzi degli immobili CCIAA di Perugia, e la banca dati delle quotazioni immobiliari, nonché da ricerche sul posto, presso studi tecnici, accreditate agenzie immobiliari. Pertanto sulla scorta delle informazioni ricevute si sono potuti rilevare con sufficiente attendibilità i valori medi di compravendita, i quali sono stati opportunamente adeguati alla situazione in oggetto. Nel caso in oggetto si è ritenuto congruo attribuire il valore sottoriportato a mq di superficie convenzionale vendibile, in considerazione dello stato di manutenzione, della mancanza di garanzie per vizi occulti, nonché della necessità di regolarizzare la situazione urbanistica.

Il parametro tecnico di valutazione assunto è la superficie convenzionale vendibile elaborata sulla base delle norme ex UNI 10750-2005 (vedi capitolo 10).

Per quanto riguarda i parametri tecnici definiti, questi fanno riferimento alla documentazione catastale, ed in tutti i casi **la valutazione dei beni va considerata a corpo e non a misura.**

Nel dettaglio si ottiene il seguente valore di stima:

**LOTTO UNICO**



**Fabbricato costruito per esigenze industriali con corte (particella n°   ):**

superficie convenzionale vendibile mq **1252 \* Euro 300,00 = Euro 375.600,00**; che si arrotondano a **Euro 375.000,00**.

**Totale lotto Euro 375.000,00,**

**diconsi Euro trecentosettantacinquemila**

## **12) VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA**

In questa esecuzione non vi è pignoramento di quota indivisa.

## **13) ELENCO ALLEGATI**

Alla presente relazione vengono allegati n° 12 foto stampate in sei pagine, la bozza dell'ordinanza di vendita (allegata a parte) ed i seguenti allegati:

- n° 1: copia lettera per inizio operazioni peritali e richiesta di accesso;
- n° 2: copia Ricevute raccomandate inviate per inizio operazioni peritali e copia Avvisi di ricevimento ricevuti;
- n° 3: copia nota di trascrizione n° 16793/2016;
- n° 4: copia visura storica catastale particella n°    - Urbano;
- n° 5: copia planimetria catastale particella n°    ;
- n° 6: copia visura storica catastale particella n°    - Catasto Terreni;
- n° 7: copia estratto di mappa catastale - foglio n°    ;
- n° 8: copia elaborato planimetrico particella n°    con elenco subalterni;
- n° 9: copia atto di Compravendita del Segretario Generale del Comune di Umbertide Dott. Francesco Di Massa del 15.01.1996, rep. 3804;
- n° 10: copia Contratto di locazione del 01.10.2014 registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Perugia – Ufficio Città di Castello, il 30.10.2014, serie 3T, numero 982;
- n° 11: copia Contratto di locazione del 01.01.2016 registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Perugia – Ufficio Città di Castello, il 16.06.2016, serie 3T, numero 1081;
- n° 12: copia visura presso Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- n° 13: copia Concessione per la esecuzione di opere Prot. n° 7577 Pratica n° 222/94 del 11/10/1994;
- n° 14: copia Autorizzazione di variante per opere in corso Prot. n° 14975 Pratica n° 489/94 del 10/03/1995;
- n° 15: copia Autorizzazione per l'esecuzione di varianti in corso d'opera Prot. n° 12295 Pratica n° 355/95 del 15/11/1995, con relazione tecnica;
- n° 16: copia Certificato di Agibilità n° 29/97 - Pratica Edilizia n° 355/95 - del 29/07/1997;
- n° 17: copia Concessione per la esecuzione di opere Prot. n° 1904 Pratica n° 38/99 del 07/05/1999, con estratti di parte di progetto e relazione tecnica;
- n° 18: copia Permesso di Costruire Prot. n° 1817 Pratica n° 473/2006 del 07/02/2007;
- n° 19: copia Permesso di Costruire Prot. n° 18122 Pratica n° 239/2008 del 05/11/2008, con relazione tecnica;



- n° 20: copia lettera del Comune di Umbertide – Prot. n. 21231/2017 del 30.10.17;  
n° 21: copia della pec spedita al Creditore procedente per invio perizia;  
n° 22: copia lettera di invio della perizia all'esecutato, e copia accettazione raccomandate.

#### 14) INVIO PERIZIA .....

La presente perizia è stata inviata per pec al creditore procedente presso lo studio dell'Avv. Agata NASINI (allegato n° 21), e la copia per l'esecutato è stata inviata con raccomandata A/R (allegato n° 22).

Tanto si doveva riferire in evasione al mandato ricevuto dalla S.V..

Letto, confermato e sottoscritto.

Perugia, 21 marzo 2018

Il C.T.U.

(Dr. Paolo Baioletti)

