

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Consulenza Tecnica di Ufficio nella Esecuzione Immobiliare n. 137/2020

[REDACTED]
(creditore procedente)

contro

[REDACTED]
(debitore esecutato)

G. E. Dr.ssa G. M. Lignani

C.T.U. Dr. Agr. Alessandro Berna

INDICE

- 1 PREMESSA
- 2 DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI
- 3 DESCRIZIONE CATASTALE, INTESTAZIONE E CONFINI
- 4 TITOLO DI PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO
- 5 FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI
- 6 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE
- 7 PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO
- 8 VERIFICA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA
- 9 FORMAZIONE DEI LOTTI
- 10 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI
- 11 VALUTAZIONE
- 12 ELENCO ALLEGATI

————— ¶ —————



1. PREMESSA

Il sottoscritto Dr. Agr. Alessandro Berna, con provvedimento del 10 novembre 2021, veniva nominato dal G.E. Dr.ssa G. M. Lignani Consulente Tecnico di Ufficio nell'esecuzione immobiliare in epigrafe, in sostituzione del Geom. Ribigini Luca.

Il quesito che il G.E. ha posto all'esperto è stato il seguente:

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

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, 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 relative 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, civico, piano, even-



tuale 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 proter 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 l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e 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 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 (in-fissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, ecc.) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, 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 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 condizione 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;*
- *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;*
- *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 occu-*



pante;

- *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'invito di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al G.E., della intenzione di procedere all'accesso forzoso;*

- *referire 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.*

Il Giudice dispone:

- *che il creditore procedente versi entro 30 giorni al Perito Stimatore, a titolo di acconto spese future, la somma di € 600,00 rimborsabili in prededuzione in sede di riparto. Dispone che qualora il Perito Stimatore non abbia ricevuto nel termine indicato il fondo spese da parte del procedente trasmetta immediatamente gli atti al G.E. per le valutazioni ex art. 630 c.p.c., autorizzando lo stesso, in tal caso, a non effettuare o proseguire le operazioni peritali dal giorno di trasmissione degli atti al G.E.*

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o interve-



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

Nello stesso termine sino a 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. con il presente provvedimento il perito dovrà provvedere al deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione dei seguenti atti:

- *quale atto principale, in formato rigorosamente PDF nativo testuale (e non quindi scannerizzato) con la perizia senza allegati;*
- *in allegato un ulteriore copia della perizia, in file denominato "Perizia" (in formato word) contenente la relazione peritale;*
- *gli allegati alla perizia quali singoli allegati, ciascuno denominato con descrizione sintetica del documento (le fotografie potranno essere contenute in un unico file);*
- *quale ulteriore eventuale allegato, in formato word, bozza di ordinanza di vendita in cui dovranno essere riportati per ciascun lotto i seguenti dati: la corretta e attuale indicazione dei dati catastali, dei confini, dell'ubicazione degli immobili, l'esatta descrizione dei diritti che vengono posti in vendita, precisando per ciascuno immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascun esecutato con l'indicazione sintetica della presenza di eventuali vincoli o gravami giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità o meno di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, lo stato di occupazione e gli estremi dell'eventuale titolo di occupazione (contratto di affitto o locazione).*

Contestualmente al deposito telematico dovrà riconsegnare in cancelleria la eventuale documentazione tecnica in suo possesso e una copia di cortesia di quanto già depositato telematicamente, contestualmente al deposito telematico (e comunque non oltre 7 giorni



oltre lo stesso).

Il Giudice autorizza:

il C.T.U., al fine dell'incarico conferito, ad accedere ad ogni documento mancante concernente gli immobili pignorati, necessario o utile per l'espletamento dell'incarico (con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile), in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, acquisendone anche copia semplice, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla L. 31/12/96 n. 675 come modificata;

autorizza altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo all'esecutato ovvero all'occupante l'immobile pignorato.

Il Giudice dispone:

che il perito depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento;

avvisa le parti che copia della perizia sarà loro inviata dal perito al momento del deposito a mezzo PEC ovvero, se non possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria; ai sensi dell'art. 173 bis disp. Att. c.p.c., le parti potranno sino a 15 giorni prima dell'udienza inviare direttamente all'esperto stimatore note di osservazioni alla relazione di stima con gli stessi mezzi, in tal caso l'esperto dovrà comparire all'udienza per rendere i chiarimenti, come espressamente previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

autorizza le parti, qualora abbiano provveduto nel termine sopra indicato alla trasmissione al perito, a depositare telematicamente in tempo utile per l'udienza le stesse note avvertiva le parti che in mancanza dell'invio all'esperto delle note nel termine indicato, di contro, non potranno essere formulate osservazioni alla perizia che possano richiedere chiarimenti da parte dell'esperto.

Il Giudice fissa per la audizione del/i debitore/i, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e



non intervenuti, ex art.569 c.p.c. l'udienza del 21/01/2021 ore 14,00, anche ai fini di valutare la necessità di liberazione dell'immobile.

In data 13 novembre 2021 il CTU accettava l'incarico ricevuto.

In data 16 dicembre 2021 fissava l'inizio operazioni peritali ed il sopralluogo, assieme all'incaricato dell'IVG di Perugia (con accordo telefonico precedente), per il giorno 28 dicembre 2021 alle ore 14:30, dandone comunicazione alle parti a mezzo lettera raccomandata A/R e pec.

Alla data ed all'orario stabiliti, lo scrivente CTU si recava presso il luogo dove sono ubicati gli immobili oggetto di esecuzione, alla presenza del Sig. ██████████ (incaricato IVG di Perugia), e del Sig. ██████████ effettuando il sopralluogo.

In data 31 dicembre 2021 e 8 aprile 2022 lo scrivente CTU presentava istanza di proroga per sopraggiunti termini di scadenza di presentazione dell'elaborato peritale dovuti a rallentamenti nella gestione delle pratiche richieste presso gli uffici preposti.

Il CTU ha quindi provveduto ad eseguire gli opportuni riscontri di tipo catastale, ipotecario ed urbanistico in riferimento all'immobile pignorato.

A completamento delle operazioni, sono stati eseguiti sondaggi per verificare la vivacità del mercato degli immobili del tipo trattato, nella zona dove questi sono ubicati. Ha proceduto infine ed in modo analitico alla stesura della presente relazione peritale.

2. DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Gli immobili oggetto di pignoramento sono rappresentati da un capannone industriale con annesso piazzale di pertinenza (bene A) e da una casa indipendente priva di intonaci e finiture (bene B), il tutto ubicato nel Comune di Piegaro (PG).

3. DESCRIZIONE CATASTALE, INTESAZIONE E CONFINI



Dall'esame dell'atto di pignoramento si è ottenuta una prima individuazione degli immobili che sono ubicati e censiti nel Comune di Piegaro (PG).

BENE A

N.C.E.U. del Comune di Piegaro (PG):

– particella n. 559 del foglio n. 7, intestata a F. [REDACTED]
codice fiscale [REDACTED] per il diritto di piena proprietà dell'intero e per la quota di 1/1 (cfr. estratto di mappa, visura per immobile, planimetria u.i.u. allegati n. 3-5-6), con le seguenti caratteristiche:

FGL	PRTC	SUB.	CAT.	CL.	CONS.	SUP. CAT.	RENDITA
7	559	-	D/7	-	-	-	€ 6.314,00

I confini sono: stessa ditta, salvo altri.

Il confronto tra la situazione riportata nella planimetria e nella visura catastale e lo stato di fatto, al fine di una esatta individuazione dell'immobile, necessaria per la stipula dell'atto di trasferimento, evidenzia la corrispondenza tra quanto dichiarato e quanto rilevato.

Si precisa che l'edificio, cui appartiene l'unità immobiliare sopradetta, è così censito:

N.C.T. del Comune di Piegaro (PG):

– particella n. 559 del foglio n. 7 (cfr. estratto di mappa e visura per immobile allegati n. 3-4):

FGL	PRTC	QUALITÀ	CL.	SUPERF.	REDD.DO.	REDD.AG.
7	559	<u>Ente urbano</u>	-	0.85.30	-	-

N.C.T. del Comune di Piegaro (PG):

– particella n. 574, 576, 577 del foglio n. 7, intestate a F. [REDACTED]



██████████ codice fiscale ██████████ per il diritto di piena proprietà dell'intero e per la quota di 1/1 (cfr. estratto di mappa e visura per immobile allegati n. 3-4):

FGL	PRTC	QUALITÀ	CL.	SUPERF.	REDD.DO.	REDD.AG.
7	574	<u>Seminativo</u>	2	0.02.59	€ 1,20	€ 1,20
7	576	<u>Seminativo</u>	2	0.03.15	€ 1,46	€ 1,46
7	577	<u>Seminativo</u>	2	0.34.09	€ 15,85	€ 15,85

I confini sono: stessa ditta, salvo altri.

BENE B

N.C.E.U. del Comune di Piegara (PG):

– particella n. 432 del foglio n. 42, intestata a ██████████

██████████ codice fiscale ██████████ per il diritto di piena proprietà dell'intero e per la quota di 1/1 (cfr. estratto di mappa, visura per immobile, planimetria u.i.u. allegati n. 3-5-6), con le seguenti caratteristiche:

FGL	PRTC	SUB.	CAT.	CL.	CONS.	SUP. CAT.	RENDITA
42	432	-	A/4	3	5 vani	133	€ 255,65

I confini sono: Pagliacci, Gerhard, Antolini, Comune, salvo altri.

Il confronto tra la situazione riportata nella planimetria e nella visura catastale e lo stato di fatto, al fine di una esatta individuazione dell'immobile, necessaria per la stipula dell'atto di trasferimento, evidenzia la non corrispondenza tra quanto dichiarato e quanto rilevato per l'assenza dei muri divisorii su ogni piano del fabbricato e per la presenza di una finestra al piano secondo, non presente nella planimetria (l'immobile è allo stato grezzo).

Si precisa che l'edificio, cui appartiene l'unità immobiliare sopradetta, è così censito:



N.C.T. del Comune di Piegaro (PG):

– **particella n. 432 del foglio n. 42** (cfr. estratto di mappa e visura per immobile allegati n. 3-4):

FGL	PRTC	QUALITÀ	CL.	SUPERF.	REDD.DO.	REDD.AG.
42	432	<u>Ente urbano</u>	-	0.01.54	-	-

4. TITOLO DI PROPRIETA' E STATO DI POSSESSO

Gli immobili, oggetto di esecuzione, sono di unica ed esclusiva proprietà della [REDACTED] [REDACTED] S.p.A. codice fiscale 01 [REDACTED] per il diritto di piena proprietà dell'intero e per la quota di 1/1, a seguito degli atti di compravendita a rogito rispettivamente Notaio Dr. Duranti Filippo in data 6 novembre 2009, registro particolare n. 20166, trascritto a Perugia in data 4 dicembre 2009 (bene A); ed a rogito Segretario Generale del Comune di Piegaro (PG) in data 20 agosto 2009, registro particolare n. 659, trascritto a Perugia in data 12 gennaio 2018 (bene B). Il bene A attualmente è utilizzato dalla società come deposito e parzialmente dato in locazione a terzi come meglio dettagliato nel relativo contratto di affitto datato 30 novembre 2018 (cfr. allegato n. 10), mentre il bene B è libero.

5. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, a nome di [REDACTED] S.p.A. codice fiscale 01 [REDACTED], i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura, sui beni oggetto di esecuzione, a tutto il giorno 4 maggio 2022, sono i seguenti:

- pignoramento n. 9520 del giorno 13 luglio 2020: a favore di [REDACTED]



- dito Credito Cooperativo di Chiusi e Montepulciano soc. coop, con sede in Chiusi (SI) e con-
[REDACTED] codice fiscale [REDACTED] gravante
sui diritti di piena proprietà dell'intero per la quota di 1/1 dei beni A e B;
- ipoteca legale n. 3111 del giorno 12 settembre 2019: a favore di Agenzia delle Estrate-
Riscossione con sede in Roma (RM) e contro F.P. [REDACTED]
[REDACTED] 263.137,40, gravante sui diritti di piena
proprietà del bene A (limitatamente alla particella n. 559 del foglio n. 7 di Piegaro
(PG));
 - ipoteca legale n. 1784 del giorno 27 maggio 2019: a favore di Agenzia delle Estrate-
Riscossione con sede in Roma (RM) e contro F.P. [REDACTED]
[REDACTED], per € 124.940,00, gravante sui diritti di piena
proprietà del bene A (limitatamente alla particella n. 559 del foglio n. 7 di Piegaro
(PG));
 - ipoteca volontaria n. 101 del giorno 12 gennaio 2018: a favore di Banca Valdichiana
Credito Cooperativo di Chiusi e Montepulciano soc. coop, con sede in Chiusi (SI) e
contro F.P. [REDACTED] per
un totale complessivo di € 146.000,00, gravante sui diritti di piena proprietà
dell'intero per la quota di 1/1 dei beni A e B;
 - ipoteca volontaria n. 2273 del giorno 27 luglio 2012: a favore di Banca Valdichiana
Credito Cooperativo Tosco-Umbro soc. coop, con sede in Chiusi (SI) e [REDACTED]
[REDACTED] per un totale
complessivo di € 800.000,00, gravante sui diritti di piena proprietà dell'intero per la
quota di 1/1 del bene A.



6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Non risultano pendenze a carico del debitore esecutato.

7. PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Nel ventennio si è avuta la seguente situazione proprietaria per gli immobili interessati dalla procedura esecutiva:

BENE A

- ante ventennio già di proprietà del sig. [REDACTED]

- con atto di compravendita del 6 novembre 2009 a rogito Notaio Dr. Duranti Filippo, trascritto a Perugia il 4 dicembre 2009, registro particolare n. 20166, la piena proprietà dell'intero per la quota di 1/1, veniva acquisita dalla società [REDACTED]

BENE B

- ante ventennio già di proprietà del Comune di Piegaro (PG);
- con atto di compravendita del 20 agosto 2009 a rogito Segretario Generale del Comune di Piegaro (PG), trascritto a Perugia il 12 gennaio 2018, registro particolare n. 659, la piena proprietà dell'intero per la quota di 1/1, veniva acquisita dalla società [REDACTED]

8. VERIFICA URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA

Dalle indagini espletate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Piegaro, le aree in cui ricadono le particelle sopra descritte, ai fini urbanistici, risultano così classificate:

BENE A

- "Zona di tipo D2" – zona per attività commerciali, artigianali ed industriali, tali



zone sono disciplinate dall'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Comune di Piegaro (PG) (cfr. allegati n. 7-8).

BENE B

- **“Zona di tipo A” – centri storici**, tali zone sono disciplinate dagli artt. 28-29-30 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Comune di Piegaro (PG) (cfr. allegati n. 7-8).

Dalle ricerche esperite presso l'Ufficio SUAPE del Comune di Piegaro (PG), ai fini della verifica della regolarità edilizia, è stato possibile reperire il seguente quadro autorizzativo (cfr. allegato n. 9):

BENE A

- pratica 47/2009 – Permesso di Costruire n. 76/2009 per costruzione porzione edificio da destinare a carattere produttivo artigianale e autorizzazione paesaggistica n. 4/2009/A in quanto l'area ricade entro la fascia di ml. 150 dal fiume Nestore, ambito tutelato per legge ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. n. 42/2004;
- pratica 78/2011 – Dia per modifiche interne alla costruzione edificio da destinare a carattere produttivo artigianale.

Si fa presente che per l'area dove ricade la costruzione è stato approvato un Piano di Lotizzazione con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 15/04/2004 regolarmente convenzionato con atto Rep. n. 3096 del 18/03/2009, prorogato nei termini con DGC n. 117 del 13/08/2014 con scadenza al 15/04/2017.

BENE B

- DIA n. 113/2009 del 19/06/2009 prot. n. 0006108.

9. FORMAZIONE DEI LOTTI



Lo scrivente ritiene che, da un punto di vista economico, logistico e di commerciabilità, i beni oggetto di esecuzione immobiliare debbano formare due lotti così distinti:

LOTTO N. 1: diritti di piena proprietà dell'intero per la quota di 1/1 su capannone industriale, con annesso piazzale pertinenziale, il tutto ubicato nel Comune di Piegaro (PG), vocabolo Palombara.

LOTTO N. 2: diritti di piena proprietà dell'intero per la quota di 1/1 su terratetto allo stato grezzo disposto su tre piani fuori terra (pT-p1-p2) con corte pertinenziale, il tutto ubicato nel Comune di Piegaro (PG), via dei Fossi n. 2/109B.

10. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

I beni oggetto di pignoramento ed identificati nella presente relazione peritale con le lettere A e B sono così caratterizzati:

BENE A

Il bene è rappresentato da un capannone industriale e da un piazzale carrabile adiacente costituito dalle particelle catastali n. 559-574-576-577 del foglio n. 7 di Piegaro (PG), il tutto ubicato in località Palombara.

La struttura portante è in CA con pareti in laterocemento prefabbricato (foto n. 1-3-4-5-6-7).

L'ingresso del capannone è posto lungo il lato Sud dello stesso. Al suo interno troviamo il vano scala che collega quest'ultimo al piano superiore ed il piano terra che è suddiviso in un'ampia zona di rimessa autocarri e mezzi meccanici, un magazzino, una sala riposo attualmente adibita anch'essa a magazzino, uno spogliatoio con bagno e piatto doccia; al piano superiore troviamo un'ampia zona ufficio ed un bagno con antibagno (foto n. 8-9-10-11-12-13-14-15-16-17). La pavimentazione interna del capannone è in cemento im-



permeabilizzato, mentre all'interno dello spogliatoio, bagni e zona ufficio è rivestita in piastrelle.

L'immobile è dotato di impianto elettrico (tensione 220V e industriale); impianto idrico, ed impianto sanitario con scarico nella pubblica fognatura. L'alloggiamento delle utenze è posto all'interno per quanto riguarda il quadro generale ed all'esterno per quanto riguarda il contatore dell'acqua (foto n. 18-19-20).

La superficie utile netta interna del capannone industriale è pari a circa 880,09 mq.

BENE B

Il bene è rappresentato da un fabbricato cielo terra di tre piani fuori terra (pT, p1, p2) allo stato grezzo con corte esclusiva e servitù di passaggio insistente sulla particella n. 1192 del foglio n. 42 del Comune di Piegara (PG) per 400mq (40mq x 10mq lungo il confine con la particella n. 430 del medesimo foglio catastale), il tutto ubicato in via dei Fossi civico n. 2-109/B.

La struttura portante è in pietra locale con tetto del tipo "a padiglione" recentemente ristrutturato (foto n. 21-22-23).

Il fabbricato si compone di tre piani fuori terra (pT-p1-p2) collegati attraverso una scala interna. Tutto l'edificio è privo di finiture, tramezzature ed allo stato grezzo (foto n. 24-25-26-27-28-29); al piano 1° è presente un camino da restaurare. Completa la proprietà una corte esclusiva godente di servitù di passaggio come sopra descritto. L'immobile è privo di utenze.

La superficie utile netta interna del fabbricato cielo terra è pari a circa 114,02 mq.

Relativamente alla comoda divisibilità dei beni (bene A e B) con la possibilità di ottenere unità immobiliari distinte, si segnala che questi non sono comodamente divisibili.



La consistenza dei beni, espressa in termini di *superficie convenzionale vendibile (scv)*, è stata calcolata secondo la norma UNI 10750:2010 adottata dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria, inoltre è stata rilevata a seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e sulla base della documentazione grafica disponibile (cfr. planimetrie u.i.u. allegati n. 6).

I valori ottenuti, per le diverse tipologie d'uso evidenziate, sono così riassunti:

BENE A

Destinazione	Parametro	Valore	Coefficiente	Valore
		reale/potenziale		sup. utile
capannone	sup. reale netta	880,09	1,00	880,09
corte esclusiva	sup. reale netta	11.711,39	0,15	1.756,71
Sup. reale netta totale		12.591,48	Sup. utile totale (a)	2.636,80
Muri divisorii (100%) (b)		9,24	Muri portanti (100%) (c)	35,53
scv totale (mq) (a+b+c)				2.681,57

BENE B

Destinazione	Parametro	Valore	Coefficiente	Valore
		reale/potenziale		sup. utile
casa indipen-	sup. reale netta	114,02	1,00	114,02
dente				
corte esclusiva	sup. reale netta	103,43	0,15	15,51
Sup. reale netta totale		217,45	Sup. utile totale (a)	129,53



Muri divisorii (100%) (b)	0,00	Muri portanti (100%) (c)	12,95
scv totale (mq) (a+b+c)			142,48

11. VALUTAZIONE

Si procederà ora ad attribuire all'immobile oggetto di esecuzione, precedentemente descritto, il più probabile valore di mercato, riferito alla data del presente elaborato.

Nella determinazione del valore, il CTU ritiene opportuno adottare il metodo comparativo o per confronto diretto, in quanto ne sussistono i presupposti di applicabilità:

- presenza nella stessa zona di beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono i recenti valori di compravendita;
- esistenza di parametri normali (superficie, ecc.) comuni ai beni da confrontare.

La ricerca dei più recenti valori di compravendita è stata fatta sentendo studi tecnici, studi notarili, agenzie immobiliari, consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio della provincia di Perugia ed il listino dei prezzi immobiliari della Camera di Commercio Industria e Artigianato della provincia di Perugia, confrontando i dati così ottenuti con quelli già in possesso dello scrivente. L'elemento comune di confronto tra i beni simili considerati ed i beni oggetto di stima, è il metro quadrato, riferito alla superficie convenzionale vendibile degli immobili. Con questo procedimento si è addivenuti alla determinazione dei prezzi medi di compravendita, registrati negli ultimi mesi, per immobili con caratteristiche simili a quelle dei beni pignorati.



I valori registrati, per gli immobili descritti al capitolo 10, sono i seguenti:

BENE A

- capannone industriale con corte esclusiva: da €/mq 150 a €/mq 250; valore medio €/mq 200,00.

BENE B

- casa indipendente con corte esclusiva priva di impianti e finiture: da €/mq 300 a €/mq 400,00; valore medio €/mq 350,00.

Moltiplicando il valore medio unitario sopra determinato per la relativa estensione superficiale si ottiene il valore di mercato degli immobili.

LOTTO N. 1

- BENE A ⇒ superficie convenzionale vendibile: mq 2.681,57

$\text{mq } 2.681,57 * \text{€/mq } 200,00 = \text{€ } 536.314,00$ (valore della piena proprietà dell'intero per la quota di 1/1).

Complessivamente il valore del lotto è pari ad € 536.314,00 che si arrotondano ad € 536.000,00 (diconsi Euro cinquecentotrentaseimila/00).

LOTTO N. 2

- BENE B ⇒ superficie convenzionale vendibile: mq 142,48

$\text{mq } 142,48 * \text{€/mq } 350,00 = \text{€ } 49.868,00$ (valore della piena proprietà dell'intero per la quota di 1/1).

Complessivamente il valore del lotto è pari ad € 49.868,00 che si arrotondano ad € 49.500,00 (diconsi Euro quarantanovemilacinquecento/00).

Tutte le valutazioni, anche se basate su parametri di superficie, sono da intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutte le



relative pertinenze ed accessioni, diritti, azioni e ragioni e con tutte le servitù attive e passive di cui si giovano e/o sono gravate, nonché con tutti i patti a favore e contro, comprensive dei proporzionali diritti pro-quota sulle parti comuni.

12. ELENCO ALLEGATI

1. Documentazione fotografica
2. Lettera di convocazione comunicata a mezzo pec del 16/12/2021 di inizio operazioni peritali e sopralluogo
3. Estratto di mappa del Comune di Piegaro (PG) foglio n. 7 particella n. 559 e foglio n. 42 particella n. 432
4. Visura per immobile NCT Comune di Piegaro (PG) foglio n. 7 particella n. 559-574-576-577 e foglio n. 42 particella n. 432
5. Visure per immobile NCEU Comune di Piegaro (PG) foglio n. 7 particella n. 559 e foglio n. 42 particella n. 432
6. Planimetria u.i.u. Comune di Piegaro (PG) foglio n. 7 particella n. 559 e foglio n. 42 particella n. 432
7. Estratto PRG Comune di Piegaro (PG)
8. Estratto NTA del Comune di Piegaro (PG)
9. Documenti autorizzativi Comune di Piegaro (PG)
10. Contratto di affitto BENE A
11. Visura camerale
12. Attestazione trasmissione elaborato peritale

————— ¶ —————



Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione dell'incarico ricevuto.

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

Perugia, 4 maggio 2022

Il CTU: Dr. Agr. Alessandro Berna

