

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Esecuzione Immobiliare N°145/2023

TICINO SPV S.R.L.
C/

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT.SSA STRAMACCIONI ELENA

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA DI UFFICIO

Foligno 14 marzo 2024

Il C.T.U

Dott. agr. Ferdinando Desantis



INDICE

1. OGGETTO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE	
PROVENIENZA E QUOTE DI DIRITTO	PAG. 5
2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	PAG. 5
3. DESCRIZIONE E STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE	
(Accessi –Consistenza)	PAG. 6
4. CARICHI E GRAVAMI PENDENTI- REGOLARITÀ	
EDILIZIA- SITUAZIONE URBANISTICA	PAG. 7
5. CRITERI DI STIMA CONTEGGI DI STIMA	
VALUTAZIONE	PAG. 11
6. STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI	PAG. 13
7. CONCLUSIONI	PAG. 14



TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Esecuzione Immobiliare N°145/2023

TICINO SPV S.R.L.
C/

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT.SSA STRAMACCIONI ELENA

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione

PREMESSA

Il sottoscritto, dott. Ferdinando Desantis, con studio in Foligno, Via Federico Flavio n.c. 5 ed iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Perugia al numero 760, con ordinanza del 05 dicembre 2023 veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Stramaccioni Elena, Consulente Tecnico di Ufficio nel procedimento in oggetto.

Nella stessa data, lo scrivente accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

ACCESSI E SOPRALLUOGHI

Il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento veniva fissato per il giorno 19 gennaio 2024 alle ore 14,30 con avviso alle parti.



Il sottoscritto, nel giorno e all'ora stabiliti, sulla base della documentazione in suo possesso si è recato presso la proprietà situata nel Comune di Sigillo, zona Industriale Località Le Pezze Frazione Scirca n.c. 38,. Sul luogo, alla presenza dei signori: _____ locatario dell'immobile e fratello dell'esecutato, e di _____ incaricato dall'IVG, sono state effettuate le operazioni preliminari di identificazione del sito. Questo ha permesso di individuare con precisione la proprietà oggetto di valutazione e di raccogliere informazioni e dati relativi alla sua consistenza, stato, accessi e confini.

Successivamente, sono stati effettuati rilievi fotografici, raccolti dati estimativi e confrontato lo stato attuale della proprietà con quello riportato nelle planimetrie ottenute dal sottoscritto presso gli uffici del catasto. Per completare le operazioni, sono state raccolte informazioni sull'andamento attuale del mercato immobiliare attraverso interviste dirette.

Per ottenere ulteriori informazioni sulla proprietà in questione, sono state condotte indagini appropriate presso gli uffici del Comune di Sigillo per verificare la situazione urbanistica ed edilizia. Inoltre, è stato richiesto il verbale della Guardia di Finanza a cui si fa riferimento nel contratto di locazione della proprietà in esame. (vedi all. 1)

Tutto ciò premesso, in esito ad un attento esame degli atti e dei documenti acquisiti alla catalogazione, all'analisi ed elaborazione dei dati tecnici, economici ed estimativi reperiti sul luogo, lo scrivente è ora in grado di esporre tanto il risultato delle indagini svolte, quanto la procedura valutativa nella seguente relazione tecnica.



1. OGGETTO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

L'oggetto della presente esecuzione immobiliare, tratta quanto riportato nel relativo Atto Esecutivo di Pignoramento trascritto a Perugia in data 27 giugno 2023 al n.18238/12937 Reg. Part., a favore di Ticino Spv s.r.l.

BENI PIGNORATI CON RELATIVA QUOTA DI PIGNORAMENTO

DITTA :

PER LA QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETÀ

Comune di SIGILLO :

– Catasto Fabbricati al Foglio n. 15 PART. n. 508

PROVENIENZA DELL'IMMOBILE E QUOTE DI DIRITTO

A tutto il giorno 27 giugno 2023 come riportato dalla relazione notarile in atti, nel ventennio l'immobile risulta essere di piena proprietà di [redacted] nato a Gubbio (PG) il [redacted] - Codice Fiscale [redacted], di stato civile libero, per atto di compravendita rogato dal Notaio Francesco Panni in data 31/12/1991, Repertorio 10805, trascritto il 9/01/1992 ai numeri 3618 RP 3948 RG;

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Sulla base delle ricerche esperite, si può affermare che l'immobile risulta allibrato:

I. al Catasto Fabbricati del Comune di Sigillo:

Tab. 1: Identificativi Catastali

Foglio	Part.	sub	Zona Cen	categ	Classe	Consis. m ²	Sup. Catast.	rendita
15	508			C/3	3	373		€ 963,19

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/10/2002 Pratica n. 374020 in atti dal 22/10/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 49129.1/2002)



II. al Catasto Terreni del Comune di Sigillo

Tab. 2 Identificativi Catastali

Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superficie Ha	Reddito domenicale	Reddito agrario
15	508	Ente urbano		00.29.60		

Lo stato di fatto dell'immobile risulta conforme con quanto riportato al catasto.

**3. DESCRIZIONE E STATO ATTUALE DELL' IMMOBILE (ACCESSI
— CONSISTENZA)**

Capannone Industriale



Si tratta di un capannone utilizzato come opificio per la realizzazione di manufatti in marmo, situato nel Comune di Sigillo, nella zona industriale di Località Le Pezze, Frazione Scirca. Il sito è collocato all'interno dell'area di rispetto del Parco del Montecucco ed è soggetto a vincolo idrogeologico. È specificamente designato nella Zona di riferimento del Piano Regolatore Generale con la Destinazione Urbanistica "DP zona insediamento produttivo". L'edificio è stato costruito nei primi anni '80 con una struttura portante in



colonne a forma di Y in c.a. con interasse di 6 metri e tamponatura realizzata con blocchi di calcestruzzo. La copertura del soffitto è composta da copponi autoportanti in fibrocemento contenente amianto- nome commerciale Magnum-, i quali sono appoggiati sulle travi. L'altezza del capannone è di 5,10 metri, mentre gli uffici, lo spogliatoio e il magazzino hanno un'altezza di 2,85 metri. L'ingresso agli uffici è garantito da una porta pedonale in lamiera, mentre per accedere al locale di lavorazione è presente un'apertura progettata per il passaggio di mezzi pesanti, dotata di porte scorrevoli in lamiera. Il pavimento è realizzato in cemento tipo industriale. La corte recintata con muretto e rete metallica plastificata, è costituita da un ampio piazzale che circonda l'intero edificio, con il terreno coperto da materiale inerte di varie dimensioni. Parte di questo spazio è utilizzato per lo stoccaggio di lastre di marmo. L'impianti sia elettrico che idrico risultano a norma. Nell'insieme l'intera struttura si presenta in una discreta condizione di mantenimento.

CONSISTENZA

La superficie complessiva del capannone al lordo delle murature interne ed esterne è di circa 420 m² di cui 350 m² adibiti ad officio e 70 m² come uffici, spogliatoi etc. La superficie del terreno attorno al fabbricato al netto dell'area di sedime è di circa 2.545 m².

4. Carichi - Gravami Pendenti – Regolarità Edilizia - Situazione Urbanistica

Sulla unità immobiliare di cui sopra gravano come indicato nel fascicolo della documentazione tecnica attestante le risultanze dei Registri Immobiliari presente in atti, aggiornato al 27 giugno 2023 (vedi Documentazione Ex Art. 567 c.p.c in atti), le seguenti formalità:



- IPOTECA VOLONTARIA N. 19310/2697 del 31/07/2019 In rinnovazione dell'ipoteca volontaria iscritta il 10/08/1999 ai numeri 4601 RP 18309 RG a garanzia di mutuo per rogito Notaio Fabi Antonio sede Gualdo Tadino (Pg) rep. n. 16301 del 03/08/1999 - Capitale di euro 103.291,38 - Ipoteca di euro 206.582,76
A favore: Unicredit Spa sede Milano (Mi) C.F. 00348170101 (Domicilio ipotecario eletto)

- IPOTECA LEGALE N. 20773/3268 del 01/09/2016 derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, Equitalia Servizi di Riscossione Spa sede Roma (Rm), rep. n. 1953/8016 del 31/08/2016- Capitale di euro 161.209,30 - Ipoteca di euro 322.418,60
A favore: Equitalia Servizi di Riscossione Spa sede Roma C.F. 13756881002 (Domicilio ipotecario eletto Strada Delle Fratte 2/i Loc. Stroz Zacapponi - Perugia);

- IPOTECA LEGALE N. 2907/288 del 01/01/2023
derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo, Agenzia Delle Entrate-riscossione sede Roma, rep. n. 4122/8023 del 27/01/2023 - Capitale di euro 340.293,09 - Ipoteca di euro 680.586,18
A favore: Agenzia Delle Entrate-riscossione sede Roma C.F. 13756881002 (Domicilio ipotecario eletto Strada Delle Fratte 2/i Loc. Stroz Zacapponi – Perugia);

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 18238/12937 del 27/06/2023
Unep C/o II Tribunale di Perugia rep. n. 2466 del 15/06/2023
A favore: Ticino Spv S.r.l. sede Roma (Rm) C.F. 16030641001



GRAVAMI CHE OSTACOLANO L'IMMEDIATO USO DEL BENE PRO
QUO- CONTRATTO DI AFFITTO

Il capannone oggetto di pignoramento al momento della stesura della presente relazione risulta occupato dal signor [redacted] in forza di contratto di affitto regolarmente registrato presso l'Agenzia dell'Entrate di Perugia in data 23 dicembre 2019, con canone annuo di € 4.200,00 e scadenza il 09 dicembre 2026.

Nel contratto di locazione all'art. 2 è riportato quanto segue:

“Il locatore, con la sottoscrizione del presente contratto, rilascia al conduttore ampia e liberatoria quietanza di saldo per l'importo complessivo di Euro 29.400,00 (ventinovemilaquattrocento/00), relativamente ai canoni di locazione dovuti per i primi sette anni di locazione e quindi fino al 9 dicembre 2026, mediante compensazione con il debito, di pari importo; maturato nei confronti del locatore a seguito del rapporto di lavoro intercorso dal 01/01/2016 al 16/09/2019, come rilevato dalla Guardia di Finanza, Tenenza di Gubbio (PG), in data 15/04/2019 con verbale n. 00003 cod, rep. PG119 e successiva transazione tra le parti in data odierna per la quantificazione della somma dovuta, determinata in Euro 29.400,00 (ventinovemilaquattrocento/00).” (vedi al.)

Dalla lettura del verbale in parola non risulta nessun genere di rilievo riguardante il debito maturato ma semplicemente si contesta al sig.

[redacted] la posizione giuslavoristica del sig.

(fratello del sig. [redacted]) come lavoratore in nero.



A tal riguardo nello stesso verbale il signor . dichiara:

“riguardo a mio fratello fino al 2013 lo stesso partecipava agli utili della mia impresa individuale, nella misura del 49%, come collaboratore familiare....omiss segue ..

Riguardo a mio fratello , pensavo che il rapporto giuslavorativo rimanesse immutato, anche se in termini ridotti, per il calo di lavoro. In particolare , dal 2016, a mio fratello, in pratica, vista la difficoltà di quantificare gli utili, non avendo una chiara situazione contabile, gli ho corrisposto mensilmente una somma di circa 1.000 euro, in nero senza alcuna busta paga. Specifico che da tale data, il mio congiunto ha continuato a non avere nessun vincolo di subordinazione, sia perché è mio fratello, sia perchè con lui concordavo di volta in volta orari di lavoro e giorni, senza una rigidità assoluta.

Quindi, poiché nel verbale non vi è alcuna affermazione di riconoscimento del debito e non emerge alcuna rivendicazione da parte del signor in merito, si ritiene che il canone di affitto debba essere riscosso dalla procedura attualmente in corso. (vedi all.ti 1 e 2)

4.1 REGOLARITÀ EDILIZIA

Da indagine svolta presso gli uffici competenti di Sigillo i titoli abilitativi riguardanti l'intero fabbricato risultano i seguenti :

- Concessione edilizia n. 8 del 1977
- Variante pratica edilizia n.15 del 1981
- Concessione edilizia per costruzione recinzione n. 55 del 1984

Certifica di Abitabilità rilasciato il 06 giugno 1985



Lo stato di fatto dell'immobile risulta conforme ai permessi a costruire rilasciati dal comune di Sigillo.

4.2 DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal PRG vigente il terreno ricade in Zona "DP zona insediamento produttivo".

5. CRITERI DI STIMA – CONTEGGI – VALUTAZIONE

Lo scopo della valutazione è quello di accertare i valori del bene immobile oggetto di pignoramento, al fine di attuare la procedura per la vendita dello stesso.

Stante lo scopo il bene sarà valutato a valore di mercato, ossia ad esso verrà attribuito il più probabile prezzo che potrà assumere in una libera contrattazione di compravendita, in libero mercato, nello stato di fatto in cui si trova al momento della stima.

La stima è stata eseguita attraverso un procedimento sintetico comparativo, utilizzando i parametri più comuni nella zona per immobili simili. Si sono considerati i prezzi realizzati nel passato più recente da immobili con caratteristiche e utilizzo simili, riflettendo così i valori di compravendita più recenti e tipici, al di fuori di qualsiasi vincolo contrattuale. I riferimenti presi riguardano capannoni conformi alle attuali normative, con particolare attenzione alla salubrità ambientale per i lavoratori, in particolare per quanto riguarda la gestione delle problematiche legate all'amianto (eternit).

Considerando il mercato limitato degli immobili di questo tipo nel comune di Sigillo e la difficoltà nel trovare punti di riferimento per la stima attraverso il



borsino immobiliare della Camera di Commercio e dell'Agenzia delle Entrate, si è condotta un'indagine diretta presso gli operatori del settore nella zona, estendendo la ricerca anche ai comuni vicini. Il parametro tecnico utilizzato nella valutazione dell'immobile ad uso produttivo, è la **superficie complessiva espressa in mq**, data dalla superficie dell'unità immobiliare al lordo dei muri interni ed esterni. Il valore unitario applicato al fabbricato è comprensivo del valore dell'area esterna adibita a piazzale.

Confrontando i dati raccolti con quelli già in possesso, è stato possibile attribuire al metro quadro un valore unitario per il bene oggetto di stima, considerandolo posto alle condizioni ordinarie. Di conseguenza, il valore unitario reale attuale di mercato per la superficie destinata ad ufficio, spogliatoio, magazzino e bagno è stato stabilito a Euro 300,00/mq, mentre per l'area adibita alla produzione è stato fissato a Euro 250,00/mq.

CONTEGGI DI STIMA – VALUTAZIONE

Moltiplicando il valore unitario determinato per la relativa superficie, si ottiene il valore di mercato dell'immobile nello stato ordinario e per il diritto di piena proprietà.

Valore dell'immobile

- 1) Ufficio , etc

$$(mq\ 70,00 \times 300,00\ €/mq) = €\ 21.000,00$$

- 2) Area adibita alla produzione

$$(mq\ 350,00 \times 250,00\ €/mq) = €\ 87.500,00$$

$$\text{Totale (1 + 2) = Euro 108.500,00 (diconsi euro centotottomilacinquecento,00)}$$



Il costo previsto per condurre il bene oggetto di valutazione alla sua condizione ordinaria, riguardante la rimozione e il ripristino della copertura, è il seguente:

- La rimozione e lo smaltimento dei copponi di copertura contenenti amianto sono stimati a 40,00 euro al metro quadrato, per un sub totale
 $(40,00 \text{ euro/mq} \times 420 \text{ mq}) = 16.800,00$;
 - Il ripristino della copertura con pannelli autoportanti è stimato in 60,00 euro al metro quadro, per un sub totale = $(60,00 \text{ euro/mq} \times 420 \text{ mq})$
= euro 25.200,00
- Totale costo per rimozione e ripristino della copertura = euro $(16.800,00 + 25.200,00) = \text{euro } 42.000,00$

Pertanto il **valore di mercato stimato per il bene in oggetto nello stato attuale è di euro $(108.500,00 - 42.000,00) = \text{euro } 66.500,00$ arrotondato ad euro 65.000,00 (diconsi sessantacinquemila,00).**

Non è stato ritenuto dovuto effettuare alcun abbattimento di valore riguardo alla non immediata fruizione del bene, poiché, pur essendo in corso un contratto di affitto con scadenza a dicembre 2026, si ritiene che il canone attuale di euro 350,00 mese sia congruo, e spettante alla procedura come illustrato nei capitoli precedenti.

STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI

Tenendo in considerazione quanto riportato nella presente relazione tecnica, e le peculiarità dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova al momento di stima, la vendita deve avvenire in un **unico lotto**.

Capannone Industriale con ampio piazzale



Diritti di Piena proprietà pari a 1/1 del sig. ...

La proprietà è censita nel comune di Sigillo come segue:

Al Catasto Fabbricati: **foglio 15 part. 508**, categoria C/3, classe 3, rendita euro 963,19. Insiste su terreno censito al Catasto Terreni come ente urbano al Foglio 15, part. 508 di Ha 0.29.60 senza reddito.

Valore Euro 65.000,00 (diconsi Euro sessantantacinquemila/00)

6. CONCLUSIONI

Concludendo si riportano i seguenti punti:

1. IL VALORE DI PERIZIA, PER COME UTILIZZATO L'IMMOBILE E PER LE SPECIFICHE TIPOLOGICHE CHE LO CARATTERIZZANO, È STATO STIMATO COME FABBRICATO ATTO AD ATTIVITÀ PRODUTTIVA
2. IL BENE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO RISULTA OCCUPATO;
3. LA STIMA È STATA ESEGUITA CON PROCEDIMENTO SINTETICO COMPARATIVO;
4. LO STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE RISULTA CONFORME ALLE PLANIMETRIE CATASTALI E LE PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE DAL COMUNE DI SIGILLO;
5. E' STATA INVIATA COPIA DELLA MEDESIMA AL DEBITORE E AL CREDITORE PROCEDENTE.

Tanto dovevasi in adempimento all'incarico ricevuto.

Foligno, 14 marzo 2024

Il C.T.U.

dott. agr. Ferdinando Desantis

Giudice dott.ssa Stramaccioni Elena
Perito dr Desantis Ferdinando

14



ALLEGATI

-  all. 1 contratto di
-  all. 2 verbale fina
-  all. 3 p.e. 8-77
-  all. 4 p.e. 15-81
-  all. 5 p.e. 55-84 r
-  all. 6 certificato a
-  all. 7 planimetria



