

- 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, 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 arti 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;
- 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;
- 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 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 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;*

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 procedente;

8) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché della 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 nn. 47/85 e 724/94 e i relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;

9) 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;

10) a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato “DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo “Identificazione dei beni oggetto della stima” di cui sub 2]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta 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.);

11) 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;

12) a valutare nel caso di pignoramento di quota indivisa, 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;

13) 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 in 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;

14) ad inviare, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori precedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail, e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;

15) a sospendere le operazioni peritali in caso d'impossibilità di accedere all'immobile, e ad avvertire il Giudice e il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;

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 del deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti”.



Quindi, lo scrivente, in data 28 dicembre 2019, ha depositato l'istanza di "accettazione incarico e giuramento di CTU", registrata dalla Cancelleria delle Esecuzioni Imm. del Tribunale di Perugia in data 30 dicembre 2019 (accettazione deposito).

Con il sopra richiamato decreto, la S.V.I., nel rinviare la causa per il prosieguo al giorno 14 aprile 2020, poi differita fino al 30 marzo 2021, ha stabilito il termine per rispondere al quesito con relazione scritta, fissandolo inizialmente per il giorno 30 marzo 2020.

Nel corso delle operazioni di consulenza, si è reso necessario depositare n. 2 istanze di CTU, rispettivamente in data 10 novembre 2020 e in data 16 febbraio 2021, in esito alla quale la SVI ha fissato il termine per il deposito della perizia al giorno 23 febbraio 2021.

Le motivazioni che hanno indotto al procrastinamento delle operazioni peritali attengono, principalmente: alle restrizioni conseguenti il provvedimento n. 20/2020 decretato dal Presidente della III Sez. Civile del Tribunale di Perugia dr.ssa Teresa Giardino che ha disposto pure "[...] *la sospensione degli accessi per le visite e le stime presso gli immobili per qualunque ragione sino al 31 maggio 2020*", poi, al tempo resosi necessario allo svolgimento ed al completamento delle indagini presso gli enti pubblici e, quindi, presso gli immobili pignorati, infine al tempo resosi necessario per l'elaborazione di tutti i dati raccolti.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In primo luogo, il sottoscritto ha verificato la natura e la destinazione dei beni, nonché la completezza di tutta la documentazione tecnica, catastale ed ipotecaria presente nel fascicolo; il fascicolo risultava completo di tutta la documentazione necessaria ex art. 567 c.p.c.



Con lettera del 3 gennaio 2020, trasmessa alle parti a mezzo racc. A/R e PEC – che si produce in allegato unitamente alle ricevute di avvenuta spedizione e notifica (**Cfr. All. n. 1**) – è stato comunicato l’inizio delle operazioni peritali; l’accesso all’immobile, preavvisato all’esecutato da due sopralluoghi preliminari svolti presso i beni pignorati in data 23 gennaio 2020 e in data 1° febbraio 2020, si è svolto in data 4 febbraio 2020; le operazioni peritali presso i luoghi sono proseguite nei giorni 24 giugno 2020, 29 ottobre 2020, e si sono concluse in data 20 febbraio 2021.

Nel corso delle operazioni di consulenza – che hanno riguardato lo studio di beni immobili posti sia nel Comune di Assisi che nel Comune di Bettona – sono state eseguite altre indagini per l’acquisizione di tutti gli elementi tecnici ed estimativi necessari per la pubblica vendita, in particolare: con gli Uffici dell’Agenzia delle Entrate di Perugia per l’acquisizione della documentazione catastale aggiornata dei beni, con gli studi dei notai dr. Antonio Fabi di Gualdo Tadino (PG) e dr. Paolo Maria Pettinacci di Assisi e presso l’Archivio Notarile di Perugia per l’esame degli atti di provenienza, presso gli Uffici tecnici del Comune di Assisi e del Comune di Bettona per la verifica della regolarità urbanistica degli immobili e della destinazione urbanistica dei terreni, presso l’Ufficio Controllo Costruzioni – Regione Umbria per la verifica delle pratiche di deposito sismico, con l’Ufficio Territoriale di Perugia – Agenzia delle Entrate per verificare l’esistenza di eventuali contratti di locazione o comodato, ecc., relativamente alle porzioni immobiliari pignorate, nelle zone limitrofe ai luoghi di causa per le varie indagini di mercato, infine presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia per un aggiornamento degli eventuali gravami e vincoli presenti a carico delle parti eseguite.



Elaborati tutti i dati tecnici ed estimativi assunti, lo scrivente riassume il lavoro svolto nella seguente

RELAZIONE PERITALE

la quale, per una migliore chiarezza espositiva, si ritiene articolare nei seguenti capitoli:

- 1) Identificazione catastale e attuale proprietà degli immobili;
- 2) Descrizione degli immobili pignorati;
- 3) Indagini urbanistiche;
- 4) Vincoli e gravami;
- 5) Posizione condominiale;
- 6) Criteri estimativi e giudizio di stima;
- 7) Studio e formazione dei lotti e bando di vendita;
- 8) Elementi necessari per la vendita e relativo decreto di trasferimento;
- 9) Cronistoria nel ventennio e aggiornamenti ipotecari.

* * *

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E ATTUALE PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI

Oggetto di pignoramento nell'esecuzione immobiliare n. 263-2019 RG (**Cfr. All.ti nn. 2/a-b:** atto di pignoramento immobiliare e certificazione notarile) risultano complessivamente:

- diritti di 1/1 della piena proprietà, spettanti alla società **IMPRESA EDILITARIA** **[REDACTED]**, sui seguenti beni posti in:

Comune di Bettona (PG), voc. Campagna s.n.c., distinti al Catasto di detto

Comune come qui di seguito:

Catasto fabbricati:

- a) fgl. 1, part. 501, cat. D/7, piano T, rendita € 1.859,24;



Catasto terreni:

- b) fgl. 1, part. 501, ente urbano, superficie 5.855 mq.;
- c) fgl. 1, part. 30, q.tà seminativo, cl. 2, sup. 3.300 mq., r.d. € 15,34, r.a. € 15,34;
- diritti di 1/1 della piena proprietà, spettanti al sig. [REDACTED]
[REDACTED] sui seguenti beni
posti in:

Comune di Assisi (PG), fraz. Tordandrea via Pascoli n. 4, distinti al Catasto di detto Comune come qui di seguito:

Catasto fabbricati:

- d) fgl. 138, part. 556, cat. C/3, cl. 2, sup. 198 mq., rendita € 787,08;
- e) fgl. 138, part. 517, sub. 5, cat. A/2, cl. 1, vani 2,5, sup. 45 mq., rendita € 219,49;
- f) fgl. 138, part. 517, sub. 6, cat. C/6, cl. 2, sup. mq. 156, rendita € 509,23;
- g) fgl. 138, part. 517, sub. 7, cat. A/2, cl. 1, vani 3,5, sup. 84 mq., rendita € 307,29;
- h) fgl. 138, part. 517, sub. 8, cat. A/2, cl. 1, vani 3, sup. 79 mq., rendita € 263,39;
- i) fgl. 138, part. 517, sub. 10, cat. C/3, cl. 1, sup. 55 mq., rendita € 230,80;
- j) fgl. 138, part. 517, sub. 11, cat. C/2, cl. 2, sup. 42 mq., rendita € 165,06;

Catasto terreni:

- k) fgl. 138, part. 556, ente urbano, sup. 953 mq.;
- l) fgl. 138, part. 517, ente urbano, sup. 870 mq.;
- m) fgl. 138, part. 518, fabbricato rurale, sup. 210 mq.;
- n) fgl. 138, part. 1211, q.tà sem. arb., cl. 1, sup. 4.907 mq., r.d. € 37,25, r.a. € 27,88.

A riguardo si produce la documentazione catastale aggiornata relativa ai beni di Bettona (**Cfr. All. n. 3/a**: mappa, visure storiche, elaborato planimetrico, elenco subalterni e planimetria) ed Assisi (**Cfr. All. n. 3/b**: mappa, visure storiche, elaborato planimetrico, elenco subalterni e planimetria).



All'attualità ed al momento del pignoramento, trascritto in data 22 ottobre 2019, i beni oggetto di valutazione risultano pervenuti alle parti eseguite attraverso i seguenti principali atti pubblici, già espressamente richiamati dalla certificazione notarile in atti di causa.

Per i beni posti in Bettona (PG):

- atto di conferimento in società a rogito del notaio dr. Paolo Maria Pettinacci di Assisi (PG) in data 04/05/2001, repertorio n. 179027/28650, registrato a Perugia il 24/05/2001 al n. 3027 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 1/06/2001 al n. gen. 12023 e n. part. 8273 (**Cfr. All. n. 4/a**);
- atto di compravendita a rogito del notaio dr. Paolo Maria Pettinacci di Assisi (PG) in data 13/05/1997, repertorio n. 142522/21858, registrato a Perugia il 2/06/1997 al n. 2735 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 11/06/1997 al n. gen. 12091 e n. part. 8921 (**Cfr. All. n. 4/b**);
- atto di compravendita a rogito del notaio dr. Paolo Maria Pettinacci di Assisi (PG) in data 19/01/2000, repertorio n. 166518/26467, registrato a Perugia l'8/02/2000 al n. 746 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 18/02/2000 al n. gen. 3789 e n. part. 2687 (**Cfr. All. n. 4/c**).

Per i beni posti in Assisi (PG):

- atto di compravendita a rogito del notaio dr. Antonio Fabi di Gualdo Tadino (PG) in data 12/11/2004, rep. n. 51755/13033, registrato a Gualdo Tadino il 19/11/2004 al n. 1026, trascritto alla Conservatoria dei Registri Imm. di Perugia in data 26/11/2004 al n. 37007 reg. gen. e n. 22754 reg. part. (**Cfr.**



All. n. 4/d);

- atto di compravendita a rogito del notaio dr. Mario Briganti di Bastia Umbra (PG) in data 4/11/1983, rep. n. 109523/14438, registrato a Perugia il 24/11/1983 al n. 9413, trascritto alla Conservatoria dei Registri Imm. di Perugia in data 25/11/1983 ai nn. 20718-15055 (**Cfr. All. n. 4/e**).

Si produce infine il seguente, riguardo ai beni posti in Assisi (PG), segnalato dalla certificazione notarile in atti:

- costituzione di vincolo a rogito del notaio dr. Paolo Maria Pettinacci di Assisi (PG) in data 8/04/2015, repertorio n. 260566/57485, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 07/05/2015; a favore di Comune di Assisi (PG) (CF. 00313820540); contro l'esecutato [REDACTED] (**Cfr. All. n. 4/f**).

Dagli atti succitati proviene che al momento dell'acquisto [REDACTED]
[REDACTED] ra in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]

Dall'atto di costituzione di vincolo sopra citato risulta, inoltre che:

[REDACTED] con sede in
[REDACTED]
[REDACTED] n durata fino al 31 dicembre 2050, quale affittuaria dei terreni di cui all'atto in questione, vale a dire "appezzamenti di terreno di natura agricola" censiti al Catasto Terreni del medesimo Comune al fgl. 138, particelle nn. 517, 518, 555 (da cui proviene la particella 1122) e 556; ed inoltre sull'edificio fgl. 138, part. 556; in forza di contratto di affitto di fondo rustico in data 9 marzo 2011, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Perugia in data 30 marzo 2011 al n. 4285;



- la costituzione, su detti terreni, di vincolo di asservimento ai sensi della legge regionale n. 1 del 21 gennaio 2015, art. 90 c. 8.

2) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

2.1) BENI POSTI IN BETTONA (PG).

Trattasi di un fabbricato a destinazione agricola edificato in epoca 1995 circa, ubicato nel Comune di Bettona (PG), loc. Campagna, costituito da capannone (part. 501) che si sviluppa su di un unico livello piano terra, con annessa corte scoperta (part. 501 graffata) di circa 5.855 mq. di superficie, oltre contiguo terreno/corte (part. 30) di circa 3.300 mq. di superficie; il tutto a costituire un corpo unico di terreno di forma pressoché rettangolare, pianeggiante.

L'ubicazione di quanto in questione ricade a pochi km. di distanza dal centro storico di Bettona.

La struttura portante dell'edificio, per quanto potuto accertare visivamente e dalla documentazione tecnica acquisita, ha struttura in elevazione in acciaio con pilastri, travi perimetrali e capriate; le tamponature laterali sono realizzate in conglomerato cementizio armato; la copertura è completata da pannelli tipo lamiera grecata. Le finestrate, realizzate sulla parte sommitale di tutte e quattro le pareti laterali, sono di tipo a nastro. Internamente è presente un pavimento industriale in calcestruzzo di colore bordeaux. Non è stato realizzato il locale bagno previsto da progetto.

Le dimensioni in pianta del capannone oggetto di esecuzione (part. 501) sono pari a circa 30,60 m. x 14,60 m. La corte (particelle 30 e 501 graffata) è pavimentata in breccia su quasi tutta la superficie e parzialmente recintata.

A completamento della descrizione che precede si produce documentazione fotografica illustrativa (**Cfr. All. n. 10: foto da n. 1 a n. 15: beni in Bettona**).



Stato conservativo.

I beni oggetto di stima (posti in Bettona) si presentano nel complesso in *mediocre/sufficiente* stato conservativo e per quanto attiene al capannone (p. 510) con finiture interne di *modesta* qualità; le finiture esterne appaiono anch'esse in *mediocre/sufficiente* stato conservativo e *modesta* qualità, probabilmente risalenti al periodo di costruzione dell'immobile. La corte esterna (partt. 30 e 501 graffata) si presenta in *normali* condizioni d'uso.

Presenza di attività di cantiere.

Nel corso dei sopralluoghi effettuati in Bettona, non è stata riscontrata la presenza d'interventi di natura edile che riguardassero i beni edificati oggetto di pignoramento.

Conformità degli impianti.

Con riferimento agli impianti ed alla loro rispondenza (conformità) alla vigente normativa in dettaglio risulta:

Caratteristiche descrittive degli impianti (beni posti in Bettona):

Capannone:

Tipologia: autonomo. Caratteristiche: collegamenti interni realizzati con canaline a vista in plastica e scatole di derivazione esterne; sono presenti corpi illuminanti sospesi (neon); è previsto l'utilizzo di apparecchi mobili con spine trifase; le prese di corrente sono in numero minimo. Quadro elettrico posto all'ingresso del lotto. Condizioni: funzionante. Conformità dell'impianto: da verificare.

Altri impianti *Assenti.*

Costi per l'adeguamento degli impianti.

Per quanto potuto ispezionare ed osservare nel corso dei sopralluoghi effettuati



in Bettona, da un esame esclusivamente visivo, tenuto conto che le porzioni immobiliari si presentavano utilizzate, considerati quei molteplici aspetti che allo stato attuale appaiono di non possibile determinazione e che potrebbero inevitabilmente influenzare un'esatta valutazione dei costi necessari per rendere gli impianti esistenti rispondenti alla normativa vigente, è possibile tuttavia riferire che, sulla base dei prezzi riportati nel vigente Elenco regionale dei prezzi e dei costi per la sicurezza della Regione Umbria, ultima edizione, sulla base d'indagini di mercato e dell'esperienza dello scrivente, si stimano, orientativamente in:

- costi per la revisione e messa a norma di impianto di distribuzione elettrico per illuminazione e forza motrice, di tipo industriale, idoneo per uso agricolo (escluse opere murarie connesse): € 5.500,00;

Si ricava, così, che il costo complessivo dell'intervento è pari ad € **5.500,00**, oltre spese tecniche, IVA sui lavori e sui costi per la sicurezza, nella misura stabilita dalle leggi in vigore.

Si ritiene che gli eventuali costi di adeguamento degli impianti non influiscano in modo rilevante sul valore di stima dell'immobile, essendosi di ciò comunque tenuto conto implicitamente nella valutazione finale dei beni.

Diffornità.

Al momento dei sopralluoghi condotti in Bevagna si riscontravano, ai fini della stima, le seguenti diffornità e/o problematiche:

- non è stato realizzato il locale bagno (previsto dalla SCIA del 2002);
- diffornità nella realizzazione delle pannellature laterali del capannone rispetto all'ultimo progetto assentito (SCIA 2002);
- manca il progetto di deposito sismico delle strutture del capannone che non è



- stato rintracciato neanche presso la Regione Umbria (ex Genio Civile);
- i muretti di conglomerato cementizio armato realizzati nei pressi del confine di proprietà, le recinzioni ed il cancello carrabile di ingresso alla proprietà, non trovano riscontro con gli elaborati progettuali assentiti (**foto n. 1**);
 - di tali muretti si segnala, inoltre, che quelli posti sul lato sud-est del capannone, aventi spessore pari a circa 30 cm., distano da quest'ultimo circa 8,80 m. (**foto nn. 7 e 9**);
 - è presente la struttura di un basamento (lato sud-est) realizzata in travi in acciaio che, probabilmente (come riferito anche dall'esecutato), è soltanto poggiato a terra (**foto nn. 2 e 7**);
 - presenza di pavimentazione in breccia che copre gran parte della superficie circostante il capannone (terreno ubicato in area agricola).

Trattasi di problematiche per le quali si è tenuto conto implicitamente nella stima.

Consistenze.

Le consistenze, con riferimento alle planimetrie catastali e ai rilievi effettuati sul posto, vengono espresse in termini di superficie commerciale, calcolata secondo la norma UNI EN 15733 (che in data 20/01/2011 ha abrogato la norma UNI 10750/2005), elaborata dall'Uniter, cui si è uniformata la Borsa Immobiliare dell'Umbria e la normale prassi estimativa.

La norma prevede che il computo della **Superficie Convenzionale Vendibile (Scv)** venga effettuato considerando:

- a) il 100% delle superfici calpestabili;
- b) il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali, sino ad uno spessore massimo di 50 cm.;



- c) il 50 % delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Per quanto esposto, sono calcolate le consistenze delle porzioni immobiliari oggetto di esecuzione, come qui di seguito:

Destinazione	Sup. netta	Coeff.	Scv (mq.)	Esposiz.	Condizioni
<u>Capannone (p. terra)</u>					
Sup. calpest. e muri divisori interni	420,00	1	420,00	360°	mediocri/suff.
Muri divisori perim.	26,76	1	26,76	-	-
Muri perim. conf.	0,00	0,5	0,00	-	-
Totale			446,76		

Ai fini della stima si precisa che tutte le misure che precedono, distintamente dettagliate in superficie calpestabile, tipologia di muri, ecc., sono da considerarsi puramente indicative in quanto potenzialmente suscettibili di tolleranze ed/o errori intrinseci alle loro modalità di acquisizione (rilievo di natura speditiva, acquisizione da elaborati grafici, planimetrie catastali, ecc.), e che in ogni caso dette potenziali discordanze dalle misure reali possono, ai fini del risultato finale di stima, considerarsi ininfluenti.

2.2) BENI POSTI IN ASSISI (PG).

Trattasi di porzioni immobiliari edificate ad uso abitativo ed accessorio, facenti parte di più fabbricati, dislocati su un appezzamento di terreno che unisce le particelle catastali nn. 1211, 517, 518 e 556 per complessivi mq. 6.940 di superficie; il tutto oggetto di pignoramento, posto su frontestrada, con detto appezzamento formante un corpo unitario di forma planimetrica rettangolare e morfologicamente pianeggiante.



L'ubicazione di quanto in questione ricade lungo la via Giovanni Pascoli che si diparte dalla strada provinciale n. 408 che attraversa il centro di Tordandrea di Assisi (PG); da quest'ultimo i beni oggetto di pignoramento distano circa 500 m. in linea d'aria.

Per semplicità di esposizione si producono gli schemi di CTU ottenuti rispettivamente dalla mappa catastale, dall'elaborato planimetrico e dalle planimetrie, su cui si riporta la numerazione degli edifici a cui si farà riferimento nell'esposizione della presente relazione (**Cfr. all.ti nn. 8/a ÷ c**).

Edificio n. 1 (piano terra, part. 517, sub. 6).

Composto da: due locali rimessa attrezzi, cantina, magazzino, due ripostigli e forno. L'edificio costituisce un corpo unitario isolato elevantesi su un unico livello piano terra. La sua struttura portante, per quanto potuto accertare visivamente e dalla documentazione tecnica acquisita, è in gran parte realizzata con muratura in blocchi di cemento; l'intero edificio, che è stato probabilmente edificato in epoca anteriore al 1° settembre 1967, versa in condizioni di fatiscenza, è allo stato grezzo e solo parzialmente pavimentato in battuto di cemento. Il tetto è rivestito con manto in lastre di eternit e non è dotato di pluviali e/o discendenti (**foto n. 16 e da n. 22 a n. 26**).

Edificio n. 2 (part. 517, subalterni 5, 7, 8, 10 ed 11).

Il fabbricato in questione è del tipo edificio isolato o villetta ed ingloba complessivamente tre distinte unità abitative (subalterni nn. 5, 7 ed 8), oltre unità accessorie (subalterni 10 ed 11); il tutto sviluppantesi su tre livelli interamente fuori terra (piani terra, primo e secondo). La struttura dell'edificio in questione è in muratura di vetusta epoca di costruzione e che nel tempo ha subito ampliamenti; il tetto è realizzato con travi prefabbricate in calcestruzzo



armato di tipo “Varese” con interposti tavelloni; il manto di copertura è in elementi di laterizio. Le grondaie ed i pluviali – che versano in condizioni di fatiscenza – sono in lamiera; solo in parte verniciate. Gli infissi esterni – anch’essi assai ammalorati – sono in alluminio verniciato (colore oro) con persiane in legno parzialmente distrutte (lato strada) di colore marrone scuro. Esternamente l’edificio è intonacato – eccetto che per il primo metro circa di altezza – di colorazione sulla scala delle terre; sulle facciate esterne si rileva la presenza di varie rappezzature in cemento al posto dell’intonaco (**foto da n. 16 a n. 20**).

Il tutto articolato e rifinito come segue:

Appartamento (piano terra, sub. 5).

Composto da: monolocale, antibagno e bagno. Gli infissi esterni sono in alluminio (color oro) con vetro singolo e privi di sistemi oscuranti; le porte interne sono in legno di tipo tamburato di colore marrone, come il portoncino esterno. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica; il plafond è controsoffittato; tutte le pareti sono tinteggiate. L’appartamento è dotato di tutti gli impianti generali funzionanti e (tutti) non autonomi. L’impianto elettrico è del tipo sottotraccia con cavi elettrici che si allacciano al contatore principale condominiale posto sul fronte strada. Il monolocale è dotato di impianto a gas, non autonomo, quindi condominiale. L’impianto idrico, anch’esso non autonomo, ha derivazione da pozzo. Il bagno è munito di: lavandino, bidet, tazza, doccia e attacco lavatrice nel locale antibagno. L’altezza interna del locale (controsoffittato) è di circa 2,51 m. (**foto da n. 48 a n. 51**).

Appartamento (piano primo, sub. 7).

Composto da: ingresso comune, cucina-soggiorno, disimpegno, bagno, due



camere. Gli infissi esterni sono in legno con vetro doppio e persiane in legno, le porte interne (qualcuna mancante) sono in legno di tipo tamburato di colore marrone, il portoncino che affaccia sul pianerottolo di ingresso comune (al sub. 8) è pure in legno con serratura a cilindro, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica di varie forme e colori e di vetusta epoca; tutte le pareti sono tinteggiate. L'appartamento è dotato di tutti gli impianti generali funzionanti ma (tutti) non autonomi; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con cavi elettrici che si allacciano al contatore condominiale posto in apposita nicchia (senza sportello) su lato strada; l'immobile è servito di impianto di riscaldamento a impianto gpl condominiale con serbatoio interrato posto a confine della strada; i radiatori interni all'appartamento sono in ghisa; l'impianto idrico, condominiale, ha derivazione da pozzo; è presente un impianto TV centralizzato. Il bagno è munito di: lavandino, bidet, tazza, attacco lavatrice e vasca. L'altezza interna dei locali è di circa 3,00 m. **(foto da n. 31 a n. 34).**

Appartamento (piani primo e secondo, sub. 8).

Composto da: (al piano primo) ingresso comune, cucina-soggiorno, bagno, camera, scala e (al piano secondo) soffitta. Gli infissi esterni sono in legno con vetro doppio e persiane in legno (quasi tutte rotte), le porte interne (anche qui qualcuna mancante) sono in legno di tipo tamburato di colore marrone; la porta a vetro che affaccia sul pianerottolo di ingresso comune (al sub. 7) è in legno (senza vetrata); i pavimenti sono in piastrelle di ceramica di diverso colore e vetusta epoca, tutte le pareti sono tinteggiate. L'appartamento ha la stessa dotazione impiantistica del sub. 7. Il bagno è munito di: lavandino, bidet, tazza, attacco lavatrice e doccia. L'altezza interna dei locali è di circa 3,00 m. **(foto nn. 29-30 e da n. 35 a n. 38).**



Laboratorio (piano terra, sub. 10).

Composto da: locale laboratorio, antibagno e bagno. L'unità immobiliare in questione (sub. 10) è di fatto utilizzata ad ufficio, poichè dotata di finiture ed impianti idonei per l'utilizzo anzidetto. Gli infissi esterni sono in alluminio (color oro) con vetro singolo e persiane (rotte) in legno di colore marrone; le soglie delle finestre sono in mattoni. Il portone di ingresso è in legno e vetro. Le porte interne sono in legno di tipo tamburato di colore marrone, i pavimenti sono in piastrelle tipo monocottura di colore marrone, eccetto quelle del bagno che sono del tipo ceramica di colore beige; tutte le pareti sono tinteggiate. Gli ambienti sono dotati di tutti gli impianti generali funzionanti e non autonomi; la dotazione impiantistica è la stessa degli appartamenti sub. 7 e sub. 8; i locali sono dotati di radiatori in ferro; il locale bagno è munito di: lavandino, bidet, tazza, attacco lavatrice e doccia; nel bagno è posizionata la caldaia (**foto da n. 39 a n. 42**).

Magazzino (piano terra, sub. 11).

Il sub. 11 è attualmente utilizzato ad appartamento, dato che dotato internamente di finiture (non ultimate) ed impianti idonei per l'uso di abitazione. Composto di: due locali e bagno. Sono realizzate delle partizioni interne non assentite. Gli infissi esterni sono in alluminio verniciato con vetro doppio e privi di sistemi oscuranti. All'interno non ci sono porte; il portoncino di ingresso dall'esterno è in legno di colore marrone con serratura a cilindro. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica di vario colore; tutte le pareti sono tinteggiate. La dotazione impiantistica è analoga a quella del sub. 10 con il quale detta unità confina; il bagno è munito di lavandino e attacco lavatrice; nel sottoscala è ricavata una doccia (**foto da n. 43 a n. 47**).



Edificio n. 3 (part. 556).

Si tratta di un grande fabbricato, costituito da sole strutture in elevazione (quindi privo di tetto) che risulta abusivo, non sanabile e, quindi, da smantellare. Non trova rispondenza ai titoli assentiti nemmeno la piccola parte di esso per la quale è stato rintracciato il progetto, poiché quest'ultima è stata demolita per far posto alla realizzazione di tale edificio. Si allegano immagini a descrizione dello stato dei luoghi (**foto da n. 52 a n. 58**).

Stato conservativo.

I beni oggetto di stima – posti in Assisi – si presentano in *scarso* stato conservativo per quanto attiene alle finiture esterne (intonaci, infissi, regimentazione acque tetto, ecc.) e parte degli ambienti interni dell'edificio n. 2 (subalterni 7, 8 e 11). In migliori condizioni di manutenzione, di livello *sufficiente*, appaiono le restanti unità (subalterni 5 e 10) dell'edificio anzidetto; la soffitta (sub 8/parte) è al grezzo. Tutte le finiture sono di *bassa* qualità.

L'edificio n. 1 è interamente al grezzo in *scarso* stato conservativo.

Per quanto attiene al giudizio sulle condizioni manutentive dell'edificio n. 3 (grezzo) e delle corti esterne si rimanda alla documentazione fotografica. Comunque, per tali parti può esprimersi un giudizio di *fatiscenza* dato che l'edificio in questione è privo, da tempo, del tetto e che nell'intorno delle costruzioni versano sul suolo, in stato di abbandono, materiali di svariato tipo.

Presenza di attività di cantiere.

Al momento del sopralluogo effettuato in Assisi si riferisce che non è stata riscontrata la presenza d'interventi di natura edile ed impiantistica che riguardassero i beni edificati oggetto di pignoramento; l'esecutato ha riferito che per quanto riguarda la presenza dei ponteggi intorno all'edificio n. 3 e dei vari



materiali ed attrezzature edili stoccati a terra (pietrame, tavoloni, puntellature, ecc.) si tratta di lavorazioni non completate dal medesimo e, pertanto, da tempo interrotte.

Conformità degli impianti.

Con riferimento agli impianti e alla loro rispondenza (conformità) alla vigente normativa in dettaglio risulta:

Caratteristiche descrittive degli impianti:

Edificio n. 1 (piano terra)

Elettrico	<i>Tipologia: condominiale, con canaline esterne (sfilabile) e minimi punti luce, contatore posto all'esterno in apposita nicchia realizzata a confine con la strada; condizioni: funzionante; conformità dell'impianto: da verificare.</i>
Altri impianti	<i>Assenti.</i>

Edificio n. 2 (piani terra, primo e secondo)

Elettrico	<i>Tipologia: condominiale, sottotraccia, sfilabile, con punti luce e prese di corrente in numero sufficiente, il contatore è lo stesso dell'edificio n. 1; condizioni: funzionante; conformità dell'impianto: da verificare.</i>
Idrico	<i>Tipologia: condominiale, sottotraccia; derivazione: diretta da pozzo; contatore posto all'esterno in apposito vano lato strada; condizioni: funzionante; conformità dell'impianto: da verificare.</i>
Termico	<i>Tipologia: autonomo per i subalterni ... Derivazione: gas metano. Tipologia: condominiale, con presenza di alcune caldaie a gpl; elementi radianti: termosifoni in ferro e in ghisa; alimentazione: gpl, serbatoio interrato; condizioni: funzionante; conformità dell'impianto: da verificare.</i>
Gas	<i>Tipologia: sottotraccia, alimentazione: gpl; condizioni: funzionante; conformità dell'impianto: da verificare.</i>



Altri impianti *Predisposizione per impianto di condizionamento (solo sub. 10).*

Il locale soffitta è al grezzo e privo di impianti, eccetto i minimi punti luce.

Edificio n. 3 (piano terra)

Al grezzo privo di impianti.

Costi per l'adeguamento degli impianti.

Per quanto potuto ispezionare ed osservare nel corso dei sopralluoghi effettuati in Assisi, da un esame esclusivamente visivo, tenuto conto che le porzioni immobiliari si presentavano utilizzate, considerati quei molteplici aspetti che allo stato attuale appaiono di non possibile determinazione e che potrebbero inevitabilmente influenzare un'esatta valutazione dei costi necessari per rendere gli impianti esistenti rispondenti alla normativa vigente, è possibile tuttavia riferire che, sulla base dei prezzi riportati nel vigente Elenco regionale dei prezzi e dei costi per la sicurezza della Regione Umbria, ultima edizione, sulla base d'indagini di mercato e dell'esperienza dello scrivente, si stimano, orientativamente in:

- costi per la revisione e messa a norma di impianti di distribuzione elettrico per illuminazione e forza motrice, di impianto idrico, di tipo tradizionale, termico, di tipo tradizionale, idonei per l'uso cui sono destinate le porzioni immobiliari (escluse opere murarie connesse): € 14.500,00;

Si ricava, così, che il costo complessivo dell'intervento è pari a € **14.500,00**, oltre spese tecniche, IVA sui lavori e sui costi per la sicurezza, nella misura stabilita dalle leggi in vigore.

Si ritiene che gli eventuali costi di adeguamento degli impianti non influiscano in modo rilevante sul valore di stima degli immobili, essendosi di ciò comunque tenuto conto implicitamente nella valutazione finale dei beni.



Difformità.

Al momento dei sopralluoghi condotti in Assisi si riscontravano, ai fini della stima, le seguenti difformità e/o problematiche:

- gravi difformità non sanabili, relativamente all'edificio n. 3, per entità perlomeno quantitativa degli interventi, tali da pregiudicarne la sua comoda vendita (**foto da n. 52 a n. 58 e foto n. 60**);
- presenza di corpi abusivi da smantellare ubicati in posizione retrostante agli edifici nn. 1 e 2 (**foto n. 59**);
- le recinzioni realizzate verso il lato strada non trovano riscontro con gli elaborati progettuali assentiti (**foto nn. 52, 53 e 60**);
- alcune tramezzature interne realizzate in difformità ai progetti e alle planimetrie catastali (es. sub. 11); manca la planimetria catastale del sub. 11.
- chiusura del terrazzo sub. 8 (**foto nn. 17, 18 e 38**);
- nell'intorno delle costruzioni versano sul suolo, in stato di abbandono, materiali di svariato tipo;
- presenza di eternit sul tetto dell'edificio n. 1;
- evidente stato fessurativo delle pareti esterni (edifici n. 1 e n. 2) (**foto n. 19**).

Trattasi di problematiche per le quali si è tenuto conto implicitamente nella stima.

Consistenze.

Le consistenze, con riferimento alle planimetrie catastali e ai rilievi effettuati sul posto, vengono espresse in termini di superficie commerciale, calcolata secondo la norma UNI EN 15733 (che in data 20/01/2011 ha abrogato la norma UNI 10750/2005), elaborata dall'Uniter, cui si è uniformata la Borsa Immobiliare dell'Umbria e la normale prassi estimativa.



La norma prevede che il computo della **Superficie Convenzionale Vendibile**

(Scv) venga effettuato considerando:

- d) il 100% delle superfici calpestabili;
- e) il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali, sino ad uno spessore massimo di 50 cm.;
- f) il 50 % delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.;
- g) il 25% dei balconi e terrazze scoperti.

Per quanto esposto, sono calcolate le consistenze delle porzioni immobiliari oggetto di esecuzione, come qui di seguito:

Destinazione	Sup. netta	Coeff.	Scv (mq.)	Esposiz.	Condizioni
<u>Edificio n. 1 (piano terra, part. 517, sub. 6)</u>					
Sup. calpest. e muri divisori interni	135,68	1	135,68	360°	grezzo
Muri divisori perim.	11,41	1	11,41	-	-
Muri perim. confinanti	0,00	0,5	0,00	-	-
<i>Sommario sub. 6</i>			147,09		
<u>Edificio n. 2 (piano terra, part. 517, sub. 5)</u>					
Monolocale	29,75	1	29,75	n.-o./n.-e.	sufficienti
Antibagno	1,48	1	1,48	int.	sufficienti
Bagno	3,53	1	3,53	nord-est	sufficienti
<i>Sommario sup. calpest.</i>			34,76		
Muri divisori interni	3,04	1	3,04		
Muri divisori perim.	5,79	1	5,79		
Muri perim. confinanti	3,27	0,5	1,63		



Sommario sub. 5 45,22

Edificio n. 2 (piano primo, part. 517, sub. 7)

Cucina-soggiorno	23,23	1	23,23	sud-ovest	scarse
Disimpegno	6,95	1	6,95	int.	scarse
Bagno	7,81	1	7,81	nord-ovest	scarse
Camera	11,22	1	11,22	nord-ovest	scarse
Camera	17,55	1	17,55	n.-o./n.-e.	scarse

Sommario sup. calpest. 66,76

Ingresso comune	1,99	0,50	0,99	int.	scarse
Terrazzo	6,40	0,25	1,60	sud-ovest	scarse
Muri divisori int.	3,79	1	3,79	-	-
Muri divisori perim.	7,65	1	7,65	-	-
Muri perim. conf.	3,75	0,5	1,87	-	-

Sommario sub. 7 82,66

Edificio n. 2 (piani primo e secondo, part. 517, sub. 8)

Cucina-soggiorno	19,60	1	19,60	s.-o./s.e.	scarse
Disimpegno	1,96	1	1,96	int.	scarse
Bagno	4,43	1	4,43	sud-est	scarse
Camera	18,09	1	18,09	n.-e./s.e.	scarse

Sommario sup. calpest. 44,08

Ingresso comune	1,99	0,50	0,99	int.	scarse
Scala	2,60	1	2,60	int.	scarse
Terrazzo	5,44	0,25	1,36	sud-ovest	scarse
Soffitta	72,86	0,35	25,50	n.e./s.e./s.o.	grezzo
Muri divisori int.	1,35	1	1,35	-	-



Muri divisori perim.	7,80	1	7,80	-	-
Muri perim. conf.	3,00	0,5	1,50	-	-
<i>Sommano sub. 8</i>			85,18		

Edificio n. 2 (piano terra, part. 517, sub. 10)

Laboratorio	37,54	1	37,54	s.-o./s.-e.	sufficienti
Antibagno	1,48	1	1,48	sud-est	sufficienti
Bagno	3,46	1	3,46	nord-est	sufficienti
<i>Sommano sup. calpest.</i>			<i>42,48</i>		
Muri divisori interni	0,46	1	0,46	-	-
Muri divisori perim.	8,95	1	8,95	-	-
Muri perim. confinanti	2,64	0,5	1,32	-	-
<i>Sommano sub. 10</i>			53,21		

Edificio n. 2 (piano terra, part. 517, sub. 11)

Fondo	16,05	1	16,05	sud-ovest	scarse
Fondo	18,82	1	18,82	nord-ovest	scarse
<i>Sommano sup. calpest.</i>			<i>34,87</i>		
Muri divisori interni	0,52	1	0,52	-	-
Muri divisori perim.	4,83	1	4,83	-	-
Muri perim. confinanti	2,40	0,5	1,20	-	-
<i>Sommano sub. 11</i>			41,42		

Ai fini della stima si precisa che tutte le misure che precedono, distintamente dettagliate in superficie calpestabile, tipologia di muri, ecc., sono da considerarsi puramente indicative in quanto potenzialmente suscettibili di tolleranze ed/o errori intrinseci alle loro modalità di acquisizione (rilievo di natura speditiva, acquisizione da elaborati grafici, planimetrie catastali, ecc.), e che in ogni caso



dette potenziali discordanze dalle misure reali possono, ai fini del risultato finale di stima, considerarsi ininfluenti.

3) INDAGINI URBANISTICHE

Dalle verifiche effettuate è emerso che le porzioni edificate oggetto di pignoramento sono state edificate in forza dei seguenti provvedimenti amministrativi.

3.1) BENI POSTI IN BETTONA (PG).

- Concessione edilizia n. 8 del 7/02/1995 (Cfr. All. n. 5/a);
- Conc. edilizia n. 1 del 3/05/1999 (Var. alla CE n. 8/95) (Cfr. All. n. 5/b);
- D.I.A. prot. n. 7929/2002 (Cfr. All. n. 5/c).

Si produce per i terreni il seguente rilasciato dall'UTC di Bettona:

- certificato di destinazione urbanistica n. 4/2020 (Cfr. All. 5/d).

3.2) BENI POSTI IN ASSISI (PG).

Presso l'UTC di Assisi è stato possibile rintracciare soltanto la seguente documentazione:

Edificio n. 3:

- Permesso di Costruire n. 106 del 16/06/2014 (Cfr. All. n. 6/a),
che – agli atti comunali – contiene il sub-fascicolo:
- Permesso di Costruire n. 53 del 9/02/2010 (Cfr. All. n. 6/b).

Edificio n. 2:

- S.C.I.A. prot. n. 27449 del 28/07/2017 (Cfr. All. n. 6/c),
che – agli atti comunali – contiene il sub-fascicolo:
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1963 del 30/03/1993 (Cfr. All. n. 6/d).

Si produce per i terreni il seguente rilasciato dall'UTC di Assisi:

- certificato di destinazione urbanistica n. 39/2020 (Cfr. All. 6/e).



Le indagini svolte ai fini dei depositi sismici, presso il Servizio Controllo Costruzioni – Regione Umbria, hanno permesso di rintracciare i seguenti documenti relativi esclusivamente ai beni posti in Assisi:

Edificio n. 3 (parte):

- attestato di deposito (Cfr. All. n. 7/a);
- relazioni tecniche (Cfr. All. n. 7/b);
- elaborati grafici (Cfr. All. n. 7/c);
- piano di manutenzione (Cfr. All. n. 7/d);
- istruttoria, autorizzazione sismica e richiesta integrazione (Cfr. All. n. 7/e);
- documentazione integrativa (Cfr. All. n. 7/f);
- integrazione alla relazione di calcolo (Cfr. All. n. 7/g);
- comunicazione inizio lavori (Cfr. All. n. 7/h).

4) VINCOLI E GRAVAMI

Le ricerche effettuate presso gli Uffici dell’Agenzia delle Entrate di Perugia, di competenza territoriale anche per i Comuni di Bettona ed Assisi, hanno permesso di rintracciare l’unico seguente contratto, a carico di [REDACTED] riferibile soltanto all’unità abitativa con estremi catastali identificati al NCEU del Comune di Assisi: fgl. 138, part. 517, sub. 7 (Cfr. All. ti nn. 9/a-b):

- contratto di locazione di immobile ad uso abitativo registrato a Perugia in data 12/06/2019, della durata di anni quattro (4), con decorrenza il 01/06/2019 e scadenza il 31/05/2013, ad un canone di € 1.200,00 annui, stipulato dall’esecutato (locatore) a favore di MATEI Valentina (conduttore), nata in Romania il 01/01/1989, codice fiscale MTA VNT 89°41 Z129X (Cfr. All. n. 9/c).

Quest’ultimo risulterebbe OPPONIBILE alla presente procedura esecutiva,



poiché registrato in data 12/06/2019 anteriore alla trascrizione del relativo pignoramento del 22/10/2019.

Per quanto attiene alla provenienza del contratto, si precisa che non essendo stato possibile acquisirlo dall’Agenzia delle Entrate, poiché non depositato (Cfr. **All. n. 9/a**), lo stesso è stato ottenuto a mani dall’esecutato.

Si ribadisce che, malgrado non sia stato rintracciato il contratto di affitto di fondo rustico richiamato dall’atto di costituzione vincolo trascritto in data 7/05/2005 contro l’esecutato (Cfr. **All. n. 4/f** pagg. 3 e 4), dal medesimo risulta la società [REDACTED]

con durata fino al 31 dicembre 2050, quale affittuaria dei terreni pignorati in Assisi, ed inoltre sull’edificio fgl. 138, part. 556; dal medesimo atto risulta inoltre su detti terreni la costituzione di vincolo di asservimento ai sensi della legge regionale n. 1 del 21 gennaio 2015, art. 90 c. 8.;

Il CTU, all’atto della sua visita ha riscontrato che i beni di che trattasi risultavano utilizzati come di seguito:

4.1) BENI POSTI IN BETTONA (PG).

Il capannone e gli spazi esterni sono attualmente usufruiti dall’esecutato che vi svolge, prevalentemente, attività di deposito mezzi agricoli e materiali edili.

4.2) BENI POSTI IN ASSISI (PG).

Detti beni sono attualmente usufruiti come di seguito:

- edificio n. 1: utilizzato dall’esecutato (magazzino, cantina, ecc.);
- edificio n. 2/sub. 5 (monolocale): non utilizzato;
- edificio n. 2/sub. 7 (appartamento): locato con scadenza 31/05/2023;
- edificio n. 2/sub. 8 (appartamento): utilizzato dall’esecutato;



- edificio n. 2/sub. 10 (laboratorio): utilizzato dall'esecutato (uso ufficio);
- edificio n. 2/sub. 11 (fondo): inutilizzato;
- edificio n. 3: inutilizzato (grezzo).

5) POSIZIONE CONDOMINIALE

Data la natura dei beni oggetto di pignoramento, e secondo quanto dichiarato dall'esecutato, non risulterebbe costituito alcun condominio né consorzio.

6) CRITERI ESTIMATIVI E GIUDIZIO DI STIMA

In relazione alla tipologia dei beni oggetto di pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, diretto a valutare gli immobili da destinare ad una vendita giudiziaria, i beni verranno stimati utilizzando l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità.

Per la formulazione del più probabile valore di mercato che scaturirebbe cioè in un'eventuale libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla base della conoscenza del mercato delle unità immobiliari ad uso agricolo ed abitativo rispettivamente nelle zone limitrofe a Bettona (PG) in loc. Campagna e ad Assisi in via G. Pascoli, nonché della concreta possibilità di reperire prezzi di mercato realizzati nelle suddette zone in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quelli in oggetto, ha ritenuto opportuno adottare il procedimento estimativo per confronto diretto.

Tale procedimento si estrinseca attraverso le seguenti fasi:

- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzati nella zona per beni simili;
- esistenza di un parametro tecnico in comune, cioè di comparazione tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di un valore medio-ordinario scaturito dall'acquisizione di una



serie di prezzi di vendita realizzatisi recentemente;

- definizione delle aggiunte e detrazioni al valore medio-ordinario per portare i beni da stimare nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trova all'attualità.

Per avere una casistica più ampia di prezzi di mercato, è stata successivamente effettuata un'indagine conoscitiva presso professionisti ed operatori immobiliari delle rispettive zone, al fine di definire il valore medio-ordinario il più possibile aderente alle caratteristiche degli immobili in oggetto.

Come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto il metro quadrato di superficie (mq), riferito alla superficie commerciale come precedentemente determinata.

Sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi assunti per il confronto, si è definito il valore medio – ordinario unitario (€/mq.)

Successivamente sono state analizzate criticamente e valutate qualitativamente le aggiunte e detrazioni da apportare al valore medio – ordinario in relazione alle reali caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle porzioni immobiliari.

BENI POSTLIN BETTONA (PG).

Tra le particolari caratteristiche positive tali da far apportare aggiunte al valore ordinario assegnato ai beni oggetto di stima sono state rilevate le seguenti:

- capannone di piccola/media consistenza abbastanza richiesta dal mercato, con proporzionale corte pertinenziale e terreno di pertinenza (rispettivamente partt. n. 30 e n. 501);
- presenza di spazi esterni sufficienti per il parcheggio.
- ubicazione in zona (agricola) caratterizzata da un buon collegamento ai nodi viari limitrofi;



Tra le detrazioni:

- i beni oggetto di stima si presentano nel complesso in *mediocre/sufficiente* stato conservativo, con finiture di *modesta* qualità, pertanto necessiterebbero di interventi di manutenzione e/o ammodernamento;
- restano da completare alcune finiture;
- si vedano le difformità e/o problematiche segnalate al capitolo 2.1.

BENI POSTLIN ASSISI (PG).

Tra le particolari caratteristiche positive tali da far apportare aggiunte al valore ordinario assegnato ai beni oggetto di stima sono state rilevate le seguenti:

- presenza di vani accessori alle unità abitative (edificio n. 1, fondi, soffitta, ecc.); ampi spazi cortilizi da poter adibire in parte anche a parcheggio;
- ubicazione in zona tranquilla, a margine dell'abitato e caratterizzata da un sufficiente collegamento ai nodi viari limitrofi.

Tra le detrazioni:

- i beni oggetto di stima si presentano nel complesso in *mediocre/sufficiente* stato conservativo, con finiture di *modesta* qualità, oltre parti al grezzo (es. edifici nn. 1 e 3);
- restano da completare varie finiture;
- si vedano le difformità e/o problematiche segnalate al capitolo 2.1.
- beni gravati da contratti di affitto e, per i terreni, asservimento.

Infine, è stato formulato il giudizio di stima definitivo scaturito dal procedimento sopra descritto e perfezionato sulla base dell'esperienza professionale dello scrivente, relativamente a valutazioni immobiliari, all'attuale andamento del mercato immobiliare, con conteggi a parte eseguiti e che per ragioni di brevità si ritiene opportuno omettere nella presente.



Dunque, la stima si concretizza come qui di seguito:

BENI POSTI IN BETTONA (PG).

Descrizione	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore totale
Capannone (piano T)	446,76	320,00	142.963,20
Corte (part. 501 graffata)	5.855,00	8,00	46.840,00
Terreno/corte (part. 30)	3.300,00	4,00	13.200,00
		Totale	203.003,20

Il più probabile valore di mercato dei diritti oggetto di pignoramento, pari cioè ad 1/1 della piena proprietà sulle unità immobiliari di cui sopra, risulta quindi pari ad **€ 203.000,00** (arrotondato).

BENI POSTI IN ASSISI (PG).

Descrizione	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore totale
Edificio n. 1 (p. T, s. 6)	147,09	100,00	14.709,00
Edificio n. 2 (monolocale, s. 5)	45,22	400,00	18.088,00
Edificio n. 2 (appartamento, s. 7)	82,66	400,00	33.064,00
Edificio n. 2 (appartamento e soffitta, s. 8)	85,18	400,00	34.072,00
Edificio n. 2 (laboratorio, s. 10)	53,21	300,00	15.963,00
Edificio n. 2 (fondi, s. 11)	41,42	200,00	8.284,00
Corte part. 517 graffata	870,00	<i>Incluso nei valori unitari sopra assegnati (edifici n. 1 e n. 2)</i>	
Edificio n. 3 con unita part. 556	-	<i>Porzioni immobiliari non vendibili</i>	
Terreno part. 518	210,00	40,00	8.400,00
Terreno part. 1211	4.907,00	4,00	19.628,00
		Totale	152.208,00

Il più probabile valore di mercato dei diritti oggetto di pignoramento, pari cioè ad 1/1 della piena proprietà sulle unità immobiliari di cui sopra, risulta quindi pari ad **€ 152.000,00** (arrotondato).



7) STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI E BANDO DI VENDITA

Da un punto di vista commerciale ed estimativo, si ritiene di dover mantenere accorpati in un unico lotto i beni pignorati in Bettona, vale a dire il capannone e la corte/terreno (partt. 30 e 501).

Analogamente, si ritiene di dover mantenere accorpate in un unico lotto le unità immobiliari pignorate in Assisi, malgrado la presenza di più unità abitative dotate di accessori e circostante terreno. Tale accorpamento, in sostanza, va a costituire un nucleo interamente abitabile (edificio n. 2: piano primo, subb. 7 e 8) di superficie calpestabile pari a circa 110 mq., munito di locali accessori quali: la soffitta (ed. 2 piano secondo), il laboratorio ed i fondi (ed. 2 rispettivamente piano secondo sottotetto e piano terra), oltre annesso ad uso garage e magazzini (edificio n. 1); il tutto unito a corte (part. 517), area ingresso/parcheggio (part. 518) e piccolo appezzamento di terreno. Trattasi, pertanto, di porzioni tra loro complementari e, anche se sarebbe possibile una vendita separata delle singole parti, si ritiene che ciò non sia conveniente in quanto si avrebbe un'inevitabile e sensibile diminuzione dell'appetibilità commerciale degli appartamenti cui tali accessori sono attualmente goduti. Un'eventuale divisione delle singole unità, inoltre, comporterebbe problematiche relativamente a: esigenza di suddivisione degli impianti, ampliamento dell'attuale esigua corte (part. 517) a scapito della particella n. 1211 con conseguente frazionamento catastale della medesima, individuazione dei soggetti a cui dover assegnare l'onere di demolizione delle parti abusive, precedentemente descritte, collocate in direzione della part. 1211 lato nord, ecc.).

Per quanto riguarda infine l'edificio n. 3 ricadente sulla part. n. 556 non è stato possibile, per le gravi difformità segnalate, esprimere un giudizio di vendita.



detto capannone ha strutture portanti in elevato in acciaio con tamponature laterali in conglomerato cementizio armato; attualmente utilizzato dall'esecutato; con varie difformità e problematiche segnalate nella perizia di stima; il tutto in *mediocre/sufficiente* stato conservativo, con finiture di modesta qualità; a confine (in un sol corpo in contorno partendo da nord) con: mappale 653, mappale 31, mappale 543, strada, mappale 572, mappale 573, mappale 502 e mappale 631, s.a.

Valore: € 203.000,00 (arrotondato).

LOTTO 2

Diritti pari ad 1/1 della piena proprietà, spettanti al sig. [REDACTED]

[REDACTED] come da atti di provenienza, su porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato di tipo isolato (villetta), ubicato in zona agricola nel Comune di Assisi (PG), fraz. Tordandrea via Pascoli n. 4, censite al Catasto di detto Comune come segue:

Catasto fabbricati:

- fgl. 138, part. 517, sub. 5, cat. A/2, cl. 1, vani 2,5, sup. 45 mq., rend. € 219,49;
- fgl. 138, part. 517, sub. 6, cat. C/6, cl. 2, sup. mq. 156, rendita € 509,23;
- fgl. 138, part. 517, sub. 7, cat. A/2, cl. 1, vani 3,5, sup. 84 mq., rend. € 307,29;
- fgl. 138, part. 517, sub. 8, cat. A/2, cl. 1, vani 3, sup. 79 mq., rendita € 263,39;
- fgl. 138, part. 517, sub. 10, cat. C/3, cl. 1, sup. 55 mq., rendita € 230,80;
- fgl. 138, part. 517, sub. 11, cat. C/2, cl. 2, sup. 42 mq., rendita € 165,06;

Catasto terreni:

- fgl. 138, part. 517, ente urbano, sup. 870 mq.;
- fgl. 138, part. 518, fabbricato rurale, sup. 210 mq.;
- fgl. 138, part. 1211, q.tà sem. arb., cl. 1, sup. 4.907 mq., r.d. € 37,25, r.a. € 27,88;



rappresentate da porzioni abitative che si sviluppano su due livelli (part. 517, subalterni 5, 7 e 8), rispettivamente piani terra e primo, con locali accessori a piano terra (fondi e laboratorio) e secondo sottotetto (soffitta), con annessa costruzione isolata ad uso magazzini/garage (part. 517, s. 6); il tutto ricadente su corte esterna scoperta di circa 1.080 mq. lordi di superficie (partt. 517 e 518); con adiacente piccolo appezzamento di terreno agricolo di circa 4.907 mq. di superficie; dette porzioni sono attualmente utilizzate dall'esecutato, con eccezione dell'abitazione identificata al Catasto Fabbricati dalla part. 517, sub. 7, attualmente locata, ad un canone annuo di € 1.200,00 annui, in forza di contratto OPPONIBILE alla presente procedura esecutiva poiché registrato in data anteriore alla trascrizione del relativo pignoramento immobiliare, con scadenza 31/05/2023; inoltre, da atto di costituzione di vincolo a rogito notaio dr. Paolo Maria Pettinacci, trascritto in data 7/05/2005, contro l'esecutato, risulta la società [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] con durata fino al 31 dicembre 2050, quale affittuaria dei terreni di cui sopra, in forza di contratto di affitto di fondo rustico in data 9 marzo 2011, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Perugia in data 30 marzo 2011 al n. 4285; dal medesimo atto risulta inoltre su detti terreni la costituzione di vincolo di asservimento ai sensi della legge regionale n. 1 del 21 gennaio 2015, art. 90 c. 8.; con varie difformità e problematiche segnalate nella perizia; il tutto in *mediocre/sufficiente* stato conservativo, a confine (in un sol corpo in contorno partendo da nord) con: mappale 65, strada, mappale 556, strada e mappale 66, s.a.

Valore: € 152.000,00 (arrotondato).



LOTTO 3 (NON vendibile)

Diritti pari ad 1/1 della piena proprietà, spettanti al sig. [REDACTED]

[REDACTED] come da atti di provenienza, su porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato di tipo isolato, allo stato grezzo, ubicato in zona agricola nel Comune di Assisi (PG), fraz. Tordandrea via Pascoli n. 4, censite al Catasto di detto Comune come segue:

Catasto fabbricati:

- fgl. 138, part. 556, cat. C/3, cl. 2, sup. 198 mq., rendita € 787,08;

Catasto terreni:

- fgl. 138, part. 556, ente urbano, sup. 953 mq.;

rappresentate da costruzione al grezzo, eretta soltanto per le parti in elevazione, pertanto priva di tetto e non ultimata, realizzata (in assenza di progetto) e, pertanto, in contrasto ai vincoli paesistici – ambientali nonché in violazione alla normativa antisismica; non sanabile; il tutto ricadente su corte esterna scoperta di circa 953 mq. lordi di superficie; da atto di costituzione vincolo trascritto in data 7/05/2005 contro l'esecutato risulta la società [REDACTED] SEMPLICE AGRICOLA [REDACTED] Assisi (PG) [REDACTED] via [REDACTED] con durata fino al 31 dicembre 2050, quale affittuaria dei terreni di cui sopra, ed inoltre sull'edificio fgl. 138, part. 556; dal medesimo atto risulta inoltre su detti terreni la costituzione di vincolo di asservimento ai sensi della legge regionale n. 1 del 21 gennaio 2015, art. 90 c. 8.; a confine (in un sol corpo in contorno partendo da nord) con: mappale 1211 e strade, s.a.

Valore: attualmente **NON vendibile**.



8) ELEMENTI NECESSARI PER LA VENDITA E RELATIVO DECRETO DI TRASFERIMENTO

Non sono state rilevate ulteriori problematiche tali da poter ostacolare la vendita giudiziaria.

9) CRONISTORIA NEL VENTENNIO E AGGIORNAMENTI IPOTECARI

Nel ventennio la proprietà dei beni di cui sopra risulta compendiata nel certificato notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c. (Cfr. All. 2/b).

A seguito dello studio della documentazione presente nel fascicolo dell'esecuzione e dell'aggiornamento delle visure ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 21 febbraio 2021, relativamente ai beni oggetto di esecuzione, lo scrivente riferisce che nei riguardi delle parti eseguite NON sono state riscontrate altre formalità pregiudizievoli, oltre a quelle già presenti nella certificazione in atti (Cfr. All.ti nn. 11/a-b: elenchi sintetici delle formalità).

La presente relazione che si compone di n. 41 (quarantuno) pagine dattiloscritte con n. 12 (dodici) allegati:

- All. 1: comunicazione di inizio operazioni peritali;
- All. 2/a: atto di pignoramento avv. Marina Bocci;
- All. 2/b: certificato notarile dr. Giulia Messina Vitrano;
- All. 3/a: documentazione catastale (beni in Bettona);
- All. 3/b: documentazione catastale (beni in Assisi);
- All.ti 4/a ÷ c: atti pubblici dei (beni in Bettona);
- All.ti 4/d ÷ f: atti pubblici dei (beni in Assisi);
- All.ti 5/a ÷ c: documentazione urbanistico-edilizia (beni in Bettona);



- **All. 5/d**: certificato destinazione urbanistica n. 4/2020 (terreni in Bettona);
- **All.ti 6/a ÷ d**: documentazione urbanistico-edilizia (beni in Assisi);
- **All. 6/e**: certificato destinazione urbanistica n. 39/2020 (terreni in Assisi);
- **All.ti 7/a ÷ h**: documentazione di deposito sismico (beni in Assisi);
- **All.ti 8/a ÷ c**: schemi di CTU;
- **All.ti 9/a-b**: istanza CTU/Ag. Entrate e certificazione Ag. Entrate;
- **All.ti 9/c**: contratto di locazione;
- **All. 10**: servizio fotografico illustrativo;
- **All. 11/a-b**: aggiornamento delle ispezioni ipotecarie;
- **All. 12**: attestazione di avvenuta spedizione della presente perizia;

viene depositata in Cancelleria via telematica, e contestualmente sarà depositata a mani anche in copia cartacea *di Cortesia* presso gli Uffici della Cancelleria.

Letto, confermato e sottoscritto.

Con Perfetta Osservanza.

Gubbio, 21 febbraio 2021

Il C.T.U.

(Dr. Ing. Mauro MOSCETTI)

