

**TRIBUNALE PERUGIA**

Consulenza Tecnica d'Ufficio, per la causa civile n. 11/2024

R.G., promossa da:

- **BCC NPLS 2020 S.R.L.** con sede legale in Conegliano (TV) e,  
per essa la sua mandataria, **DoVALUE S.P.A.**, con sede in Vero-  
na, via dell'Agricoltura, n. 7, in persona del legale rap-  
presentante, difesa e rappresentata dall'avv. XXX, PEC:  
XXX@avvocatiperugiapec.it;

CONTRO

- **XXX**, C.F.: XXX, in persona della socia accomandataria e le-  
gale rappresentante protempore sig.ra XXX con sede legale  
Castiglione del Lago (PG), XXX.

\*\*\*\*\*

L'ill.mo Giudice del Tribunale di Perugia disponeva la nomina  
del sottoscritto quale C.T.U. per la redazione della consulen-  
za tecnica d'ufficio relativa all'Esecuzione Immobiliare n.  
11/2024, con invito ad inviare, entro dieci giorni dalla noti-  
fica, il verbale di accettazione contenente la dichiarazione  
di giuramento di *"Bene e fedelmente adempiere alle funzioni  
affidategli allo scopo di far conoscere al Giudice la verità"*,  
ricevendo l'incarico di rispondere con consulenza tecnica  
scritta ai quesiti riportati in allegato; non venivano nomina-  
ti C.T. di parte in tale sede, ne successivamente. Nel proce-  
dimento, contestualmente al CTU, è stato incaricato il custode  
giudiziario che, nella presente procedura, è l'Istituto per le



Vendite Giudiziarie di Perugia (IVG). Sono state definite le date per l'inizio delle operazioni peritali e comunicate, tramite posta elettronica certificata (PEC) ai creditori e al custode e tramite raccomandata A/R ai debitori. L'accesso agli immobili è stato effettuato il 15/04/2024, congiuntamente al custode. Per i beni in oggetto sono state effettuate le necessarie ricerche presso gli uffici tecnici del Comune di Castiglione del Lago, l'ufficio di pubblicità immobiliare e gli uffici del catasto dell'Agenzia delle Entrate di Perugia, al fine di poter avere a disposizione gli elementi utili allo svolgimento della consulenza tecnica. Completato lo studio degli atti di causa, avendo svolto i rilievi tecnici e gli accertamenti necessari per rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice, il sottoscritto C.T.U. è in grado di redigere il seguente elaborato tecnico.

\*\*\*\*\*

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ AL MOMENTO DEL PIGNORAMENTO.**

I beni immobili pignorati, sono costituiti da:

BENI IN COMUNE DI CASTIGLIONE DEL LAGO.

Diritti di piena proprietà spettanti alla soc. XXX, C.F.: XXX, corrente in Castiglione del Lago, degli immobili siti in Comune di Castiglione del Lago (PG), Via Agostino Novella, n. 2 e distinti al catasto urbano al foglio 59, particella 887, cat. D/8 costituiti da un fabbricato commerciale, elevato su due piani, con corte pertinenziale.



I beni risultano intestati alla società esecutata per la quota di 1/1. Al momento del sopralluogo i beni erano liberi. Confini con: via Novella, Via Roma (SR 142), particella 91 e 252 del foglio 59 di Castiglione del Lago, ssa.

**DATI CATASTALI.**

Il pignoramento colpisce i seguenti beni immobili:

BENI IN COMUNE DI CASTIGLIONE DEL LAGO.

Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago:

-Foglio 59, p.lla 887, Via Agostino Novella, n. 2 piano T-1, Cat. D/8, sup. cat. mq 512, Rendita € 8.856,00;

Catasto Terreni del Comune di Castiglione del Lago:

-Foglio 59, p.lla 887, Ente Urbano

I beni sopra indicati sono intestati alla soc. XXX, C.F.: XXX.

**DESCRIZIONE DEI BENI.**

BENI IN COMUNE CASTIGLIONE DEL LAGO

I beni pignorati costituiscono un fabbricato commerciale, elevato su due piani, con relativa corte esclusiva, sito in comune di Castiglione del Lago, Via Agostino Novella, n. 2 e distinti al catasto fabbricati di detto comune al foglio 59, p.lla 887. L'immobile è stato realizzato a partire dal 1985, successivamente sono intervenute alcune modifiche per adattare all'uso specifico delle attività che si sono susseguite nell'immobile. Il fabbricato è realizzato, su due livelli ad uso commerciale, artigianale, uffici ed accessori. Complessivamente l'intero edificio si compone di:



- piano terra, al momento del sopralluogo, diviso in due grandi zone destinate una alla "vendita" ed una a laboratori e magazzini;

- piano primo, al momento del sopralluogo, diviso in due grandi zone destinate una alla "vendita" ed una prevalentemente ad uffici;

- corte pertinenziale recintata.

I beni sono posti in una zona industriale del Comune sita in prossimità del centro abitato di Castiglione del Lago; la zona risulta ben collegata alla viabilità principale, urbanizzata e servita, infatti sono presenti energia elettrica, telefonia, servizio di nettezza urbana, fornitura idrica, fognatura e gas metano. Le strutture portanti dell'edificio sono in cemento armato prefabbricato, mentre i solai sono in latero cemento e le strutture di copertura sono costituite da travi di grande luce a Y, in cemento armato precompresso prefabbricato, con "copponi" di copertura che, nel 2013 sono stati oggetto di interventi di bonifica per la presenza di amianto; sul tetto è presente un piccolo impianto solare termico. Le pareti esterne sono costituite da pannelli in cemento armato prefabbricato in parte tinteggiate e da infissi in ferro e/o alluminio tra cui le porte di grandi dimensioni (porte carrabili), gli infissi interni sono prevalentemente in legno. L'edificio non è dotato di ascensore ma di predisposizione per l'installazione ed è dotato di una scala interna in acciaio, rivestita in legno, che



dall'ingresso principale consente di accedere al primo piano.

Gli impianti sono stati specializzati per le attività che hanno occupato l'immobile e necessitano di una completa revisione; in ogni caso non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti che dovrà essere acquisita dall'acquirente.

Nell'area di sedime è poi presente un prefabbricato, non accatastato, posto sul retro del capannone con funzione di magazzino oltre ad altri piccoli vani, sempre esterni, destinati agli impianti. Le condizioni di manutenzione generali esterne sono ordinarie così come quelle interne, si evidenzia tuttavia, stante anche la data di costruzione dello stabile e il periodo di non utilizzo, la necessità di una revisione generale dell'immobile (es. impiantistica, infissi ecc) e a parere dello scrivente anche di interventi finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche. La proprietà è interamente recintata con varie tipologie di manufatti (cordolo in cemento armato e rete nei lati a confine con altre proprietà, cordolo in cemento armato ed elementi in ferro nei lati confinanti con le strade pubbliche) e l'accesso avviene direttamente da via Novella attraverso un grande cancello in ferro.

La corte esterna è pavimentata con asfalto e sono presenti alcuni impianti dell'edificio tra cui dei fari per l'illuminazione notturna di tutto l'immobile; in prossimità del confine con la particella 252 è altresì presente una linea elettrica



ca di media/alta tensione che, di fatto, costituisce una vera e propria servitù di elettrodotto della quale non è stato possibile reperire informazioni; la superficie catastale della particella è pari a mq 2460 (che comprendono anche il sedime dell'edificio).

Piano terra.

Il piano terra, al momento del sopralluogo, era diviso in due grandi zone destinate una alla "vendita" ed una a laboratori e magazzini. La parte destinata alla vendita si presenta come un grande locale nel quale sono evidenti le zone che erano destinata al bancone (con tutti gli impianti) e quella destinata all'accoglienza dei clienti. La pavimentazione è in piastrelle di vinile con parti ammalorate o mancanti, le pareti sono intonacate e tinteggiate ed è presente un controsoffitto per l'intera sala; dalla sala principale si accede ad alcuni locali accessori destinati a preparazioni varie, magazzini e ad un antibagno che consente l'accesso a due bagni. Da questa sala si accede alla scala che porta al piano superiore.

L'altezza utile interna pari a circa m 2,95 a meno dei bagni nei quali è pari a circa m 2,65.

La parte destinata a laboratori si presenta come un grande locale diviso in zone funzionali e in alcuni locali di servizio (spogliatoi, bagni, magazzini). La pavimentazione è in piastrelle di ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

L'altezza utile interna pari a circa m 2,95 a meno di alcune



zone dove risulta pari a circa m 3,5. L'impiantistica di tutto il piano è completamente da rivedere infatti gli impianti elettrici sono stati sostanzialmente smontati mentre gli impianti termoidraulici dovranno necessariamente essere profondamente revisionati. La superficie lorda del piano è pari a circa 435 mq. A questo livello è anche presente un magazzino realizzato con elementi prefabbricati e posizionato in adiacenza all'edificio principale e con questo comunicante. L'attuale magazzino è stato oggetto di autorizzazione edilizia temporanea (stagionale) ormai scaduta e non risulta accatastato. La superficie lorda del magazzino è pari a circa 38 mq.

Piano primo.

Il piano primo, al momento del sopralluogo, era diviso in due grandi zone destinate una alla "vendita" ed una ad uffici. La parte destinata alla vendita si presenta come un grande locale dove è presente un camino. La pavimentazione di tutto il piano è in piastrelle di ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate con le travi della struttura a vista; dalla sala principale si accede alla zona uffici composta da un grande atrio, due uffici, due magazzini, antibagno e bagno e un ripostiglio. L'altezza utile interna nella zona vendita è variabile fra un minimo di circa m 2,75 (zone sotto le travi) un massimo di circa m 3,60 mentre nella zona uffici le altezze variano in funzione dei locali, le principali sono: zona atrio variabile fra un minimo di circa m 2,80 (zone sotto le travi)



un massimo di circa m 3,80, zona uffici circa m 3,20.

L'impiantistica di tutto il piano è completamente da rivedere infatti sia gli impianti elettrici che gli impianti termoidraulici dovranno necessariamente essere profondamente revisionati. La superficie lorda del piano è pari a circa 435 mq.

**TITOLO DI PROPRIETÀ.**

I beni sopra individuati sono pervenuti mediante i seguenti atti:

- atto di compravendita notar Efisio Anedda Angioy di Perugia del 25/06/2007 repertorio n. 168433/7982, trascritto presso i Registri Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Perugia il 27/06/2007 al n. 12247 del registro particolare.

**STATO DI POSSESSO DEL BENE, FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI.**

Lo stato di possesso dei beni sopradescritti al momento del sopralluogo era il seguente: il bene non era utilizzato e risultava libero.

\*\*\*\*\*

In merito ai gravami ipotecari e ad altri gravami comunque presenti si riporta quanto segue:

- **Ipoteca volontaria n. 878 del 11/03/2016** favore: Banca Valdichiana Credito Cooperativo Tosco Umbro Società Cooperativa con sede in Chiusi (SI) (domicilio ipotecario eletto: Chiusi (SI) Via Porsenna 54) e contro: XXX con sede in Castiglione del Lago (PG) (debitore ipotecario), per Euro 1.200.000,00 di cui Euro 600.000,00 per capitale, derivante





da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Previti Francesco, Notaio in Chiusi, in data 08/03/2016 rep.94016/19126

- **Pignoramento Immobiliare n. 3174 del 09/02/2024** favore: BCC NPLS 2020 S.R.L. con sede in Conegliano (TV) e contro: XXX con sede in Castiglione del Lago (PG), Pubblico Ufficiale: UNEP c/o Corte di Appello di Perugia in data 15/01/2024 rep.5553.

\*\*\*\*\*

Per gli immobili pignorati è stato possibile accertare che non sussistono oneri di natura condominiale.

I proprietari del ventennio sono stati:

**Fino al 30/06/1988:** società XXX sede di Castiglione del Lago (PG), ad essa pervenuti in forza di atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Ventura Giuseppe Notaio in Castiglione del Lago, del 28/02/1985 rep.73220, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 14/03/1985 al n. 3323 di formalità.

**dal 30/06/1988 al 18/03/1999:** società XXX sede di Castiglione del Lago (PG), in forza di scrittura privata di mutamento di denominazione, o ragione sociale a rogito Dott. Ventura Giuseppe, Notaio in Castiglione del Lago, del 30/06/1988 rep.83997, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 18/03/1999 al n. 3692 di formalità.



**dal 18/09/1999 al 25/06/2007:** società XXX sede di Castiglione del Lago (PG), in forza dell'atto notarile pubblico di trasformazione di società a rogito Dott. Ventura Giuseppe, Notaio in Castiglione del Lago, del 09/09/1998 rep.114238, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 18/03/1999 al n. 3693 di formalità.

**dal 25/06/2007:** società XXX, C.F.: XXX, corrente in Castiglione del Lago, in forza dell'atto di compravendita notar Efisio Anedda Angioy di Perugia del 25/06/2007 repertorio n. 168433/7982, trascritto presso i Registri Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Perugia il 27/06/2007 al n. 12247 del registro particolare con il quale sono stati acquistati i beni pignorati dalla società XXX, in liquidazione sede di Castiglione del Lago (PG). La denominazione della società venditrice è diversa da quanto riportato nella relazione notarile depositata in atti, anche se con medesimo codice fiscale/P.IVA; si osserva che non risultano trascritti atti di modifica della denominazione societaria.

\*\*\*\*\*

**REGOLARITÀ URBANISTICA.**

Il sottoscritto C.T.U. ha verificato, mediante accertamenti eseguiti presso gli Uffici tecnici comunali la situazione urbanistica dei beni immobili pignorati con i seguenti riscontri relativamente a provvedimenti edilizi, agibilità, sanatorie edilizie riscontrando i seguenti provvedimenti abilitativi:



- Concessione edilizia n. 85 del 21/01/1985, Prot. n. 11714/85;
  - Concessione edilizia in sanatoria n. 18 del 7/02/1996, Prot. n. 13586/96;
  - D.I.A. Prott. 8051 - 8057 del 10/03/2005, riguardante il magazzino esterno;
  - Autorizzazione prot. n. 35301 del 17.10.2003, pratica 2006/806 per abbattimento alberi con prescrizione di reimpianto;
  - Permesso a Costruire n. 173/06 del 21 settembre 2006, Prot. 17116/2013;
  - D.I.A. Prot. 11550 del 23/03/2009, riguardante la realizzazione di una scala elevatrice e di una scala esterna;
  - S.C.I.A. Prot. 1814 del 17/01/2013, riguardante la rimozione e sostituzione della copertura in amianto;
  - C.I.L.A. Prot. 17112 del 12/06/2013, riguardante opere di manutenzione straordinaria di infissi;
  - Permesso di Costruire n. 2/18 del 03/01/2018, Prot. 1342/2018, riguardante il rinnovo dell'autorizzazione per l'installazione di un manufatto a carattere provvisorio e stagionale;
  - Permesso di Costruire n. 3/18 del 03/01/2018, Prot. 17116/2013, riguardante l'accertamento di conformità urbanistica di pannelli solari, canne fumarie, gazebi e aiuole.
- Dalle ricerche effettuate non sono emersi ulteriori atti ammi-



nistrativi ai sensi della L. 47/85, L. 724/94 o L. 326/2003.

Il Comune di Castiglione del Lago, con PEC del 01/08/2024 ha comunicato al CTU che *"...da ulteriore controllo effettuato non risulta alcun certificato di abitabilità/agibilità dell'immobile in esame."*

Vincoli urbanistici:

L'area dove sono ubicati i beni in esame è individuata nel vigente PRG, parte strutturale, come segue:

"SPAZIO URBANO - Insediamenti esistenti recenti - Prevalentemente residenziali", di cui al Capitolo 2 delle NTA/Piano Regolatore Generale, parte strutturale, approvato con D.C.C. n.49 del 25.09.2012 e con D.C.C. 39 del 09/06/2016.

Nel PRG, parte operativa, la particella 887 rientra nel "Progetto Direttore SCA 5" in base al quale l'area detiene una potenzialità fittizia e premiale solo in caso di costituzione del consorzio dei proprietari che attui il progetto direttore indicato nella norma; in assenza del citato protocollo esiste una potenzialità edificatoria limitata, con mantenimento della destinazione d'uso esistente, che non si ritiene significativa ai fini della presente relazione.

L'area è sottoposta ai vincoli:

- Paesaggistico-Ambientale di cui al D.Lgs 22.01.2004, n. 42.
- Fascia di rispetto stradale (per una porzione della corte)

L'area non è sottoposta ai vincoli:

- Artistico-Storico di cui al D.Lgs 22.01.2004, n. 42 (ex



D.Lgs.n.490/99, ex L. 01.06.39 n.1089).

- Idrogeologico di cui al R.D. 30.12.23 n.3267.

**VARIANTI E DIFFORMITÀ.**

Non si evidenziano difformità ad eccezione di quanto segue:

Aspetti catastali.

- Il magazzino temporaneo descritto nei paragrafi precedenti non risulta accatastato.

- Nella mappa catastale è rappresentato, all'interno del perimetro della particella 887 (lato confine con la particella 252), un manufatto graffato alla particella che non è presente nell'attuale stato dei luoghi.

Aspetti edilizi/urbanistici.

Rispetto agli elaborati presenti negli archivi comunali si evidenziano le seguenti difformità

- Il magazzino temporaneo descritto nei paragrafi precedenti non risulta più autorizzato.

- Alcune prescrizioni riportate nei documenti abilitativi non sono state rispettate (cfr. ad es. piantumazione di essenze arboree/arbustive).

- Negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi non è riportata la linea elettrica presente al confine con la particella 252; si ritiene pertanto necessaria una verifica con gli Enti gestori della citata linea elettrica oltre che con il Comune.

- Mancanza del certificato di agibilità come dichiarato dal co-



mune di Castiglione del Lago con PEC del 01/08/2024.

Le difformità evidenziate appaiono sanabili con un costo indicativo non inferiore a circa €9.000,00 per spese tecniche e spese amministrative.

Volture: le volture catastali relative agli atti di provenienza dei diritti di proprietà degli immobili pignorati sono state definite presso l'Agenzia delle Entrate.

**VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI.**

Il C.T.U. ritiene equo determinare il valore venale di mercato degli immobili adottando il criterio di stima comparativa (parametro adottato Euro/mq) per i successivi calcoli per la determinazione del valore della proprietà. A tale scopo è stata eseguita una indagine conoscitiva del mercato immobiliare di beni simili per le loro caratteristiche a quelli da valutare ubicati nella zona; inoltre sono stati consultati anche il listino dei prezzi degli immobili accertati dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria e l'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) oltre a pubblicazioni edite dalle Agenzie Immobiliari. Inoltre, per gli edifici, è stato tenuto conto anche di parametri tecnici come: superficie dell'immobile, richiesta di mercato, ubicazione, consistenza e stato particolare e generale degli immobili, necessità di manutenzione, servizi ed infrastrutture presenti nella zona, regolarità urbanistico-edilizia, potenzialità edificatoria residua, necessità di sanatorie e aggiornamenti amministrativi.



Il parametro di valutazione unitario verrà riferito alla superficie commerciale (cfr. Norme UNI 10750/2005 - UNI EN 15733/2011) con l'adozione dei coefficienti di ragguaglio di seguito riportati. Pertanto a risultanza delle indagini eseguite il sottoscritto tecnico, ritiene di eseguire la valutazione immobiliare dei beni pignorati stimando come segue.

VALORE DEI BENI PIGNORATI:

Il valore venale di stima degli immobili pignorati risulta dal seguente prospetto:

Valore del parametro unitario:

- €/mq 400,00 per superfici destinate ad attività produttive/artigianali/commerciali.

Coefficienti di ragguaglio:

- 10% per superfici scoperte ad uso esclusivo fino alla concorrenza della superficie dell'unità principale e il 2% per le superfici eccedenti tale limite;

- 50% per superfici destinate a magazzino esterno ma comunicante con l'unità principale,

pertanto:

- superficie destinata ad attività: mq 870,0

- superficie ragg. Magazzino: mq 38x0,50=mq 19,0

- superficie ragg. Corte: mq87+(2.460-435-38-87)x0,02=mq 125,0

Superficie commerciale complessiva: 870+19+125= mq 1.014,0

Complessivamente il valore del lotto è pari ad €:

mq 1.014,0 x €/mq 400,00 = €405.600,00



A questo importo si applica una riduzione del valore pari al 20% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: €405.600,00x0,80=€324.480,00.=

A questo importo vanno detratte le spese per le sanatorie edilizie/urbanistiche, per le revisioni catastali e quanto altro da effettuare alla luce delle problematiche evidenziate che, come sopra indicato, hanno un importo stimato di €9.000,00.

Totale valore rettificato relativamente alla regolarizzazione dei fabbricati: €324.480,00-€9.000,00= €315.480,00.=

che in cifra tonda si pone pari ad €315.000,00.= (Euro trecentoquindicimila/00).

#### **STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI.**

In base alla natura, posizione, disposizione ed uso degli immobili pignorati e in base alle condizioni generali e particolari sia del contesto nel quale gli immobili si trovano sia degli immobili stessi si ritiene opportuno porre alla pubblica asta gli immobili in un unico lotto così costituito:

Lotto n. 1.

Diritti di piena proprietà spettanti alla soc. XXX, C.F.: XXX, corrente in Castiglione del Lago, degli immobili siti in Comune di Castiglione del Lago (PG), Via Agostino Novella, n. 2 e distinti al catasto urbano al foglio 59, particella 887, cat. D/8 costituiti da un fabbricato commerciale, elevato su due piani, con corte pertinenziale. I beni risultano intestati alla società esecutata per la quota di 1/1. Al momento del so-





pralluogo i beni erano liberi. Confini con: via Novella, Via Roma (SR 142), particella 91 e 252 del foglio 59 di Castiglione del Lago, ssa. Valore del lotto: €315.000,00.= (Euro trecentoquindicimila/00). I beni sopra individuati saranno venduti alla pubblica asta con tutti i diritti, annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, servitù, convenzioni che alle suddette proprietà competono sull'area e su tutte le parti, che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni ed in genere con tutto quanto ulteriormente pertinente alle unità immobiliari sopradescritte.

#### **CONCLUSIONI.**

Il sottoscritto C.T.U., con il presente elaborato tecnico-estimativo, composto di 17 pagine interamente dattiloscritte più parte della 18<sup>a</sup>, completato dagli elencati allegati e dalla documentazione fotografica del bene immobile pignorato, ritiene di aver risposto a tutti i quesiti posti dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione immobiliare rimanendo, in ogni caso a completa disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni. Allegati alla consulenza tecnica:

1. quesiti posti al CTU;
2. mappe (scala 1:2000), Piante, visure catastali;
3. visure di pubblicità immobiliare;
4. documentazione Comune di Castiglione del Lago;
5. documentazione fotografica;
6. bozza ordinanza di vendita.



Perugia, 29.08.2024

Il C.T.U.

Dott. Ing. Gianluca Paggi

*(firmato digitalmente)*

