



TRIBUNALE DI SPOLETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. N° **129/2023**

G.E. Dott. Alberto Cappellini

Promossa da:

Contro:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Geom. Claudio Ceci

C.so Cavour, 2

06012 Città di Castello (PG)

075.8520533 – 335.5652996 – stclaudioceci@libero.it – claudio.ceci@geopec.it

CCECLD55M09C745O - 01625960545



TRIBUNALE DI SPOLETO
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

All'Ill.mo Giudice Dott.ssa Alberto Cappellini

Esecuzione Immobiliare n° 129/2023

Promossa da

Contro:

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Con provvedimento del Giudice Dott. Alberto Cappellini del 22.12.2023, il sottoscritto Geom. Claudio Ceci, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia con il n° 2289, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Perugia con il n.1188, con studio a Città di Castello in Corso Cavour 2, è stato nominato C.T.U. per determinare il valore dei beni oggetto dell'Esecuzione Immobiliare n°129/2023.

Il giorno 02.01.2024, il sottoscritto accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. (All. n.1)

Il G.E. assegnava il seguente quesito:

“1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;

2) provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

3) predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene,



ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.);

4) accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.);

5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;

7) descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);

8) verifichi, in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie di accesso allo stesso, su quali particelle insistano e chi abbia la titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostituire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accessi alla pubblica via;

9) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:



- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;
- 10) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
- 11) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
- 12) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza di eventuali oneri concessori non pagati;
- 13) accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;
- 14) alleggi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale



luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

15) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

16) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

17) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;

18) determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente 28 anni – dell'ultimo dei figli) ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza



circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;

19) se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

a) dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando

i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;

b) proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

20) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

21) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno”;

Successivamente in data 25.01.2024 il Giudice, vista l'accettazione della nomina ed il giuramento dello scrivente, conferiva l'incarico.

PREMESSA:

L'inizio delle operazioni peritali è stato fissato in data 20.02.2024 alle ore 09:45 presso gli immobili compresi nella presente procedura, siti nel Comune di Marsciano, voc. Cagina Prima (All. n.2). Il giorno stabilito, congiuntamente al Sig. _____ in rappresentanza del Custode Giudiziario I.V.G. ed al Sig. _____ in rappresentanza di parte esecutata, è stata presa visione di parte degli immobili, ad esclusione di un'unità immobiliare della quale non vi era possibile l'accesso per la mancanza delle chiavi. Sono state rilevate le misurazioni delle unità immobiliari e scattate diverse fotografie (All. n.3) che in parte si allegano



alla presente relazione per meglio documentare lo stato dei luoghi. Successivamente, il giorno 25.03.2024 alle ore 14:30, è stato effettuato un secondo accesso congiuntamente all'IVG e ad un fabbro, è stata sostituita una serratura ed effettuato l'accesso nell'ultima porzione da stimare.

DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI (All. n.4)

Le unità immobiliari oggetto di procedura consistono in porzioni immobiliari ad uso industriale site nel Comune di Marsciano, voc. Cagina Prima.

Gli immobili sono situati in zona periferica rispetto al centro urbano della frazione di Papiano, a circa km 4 ad ovest dello svincolo "Casalina" della superstrada SS3bis-E45, lungo la SP 375 a circa 5 km a nord di Marsciano.

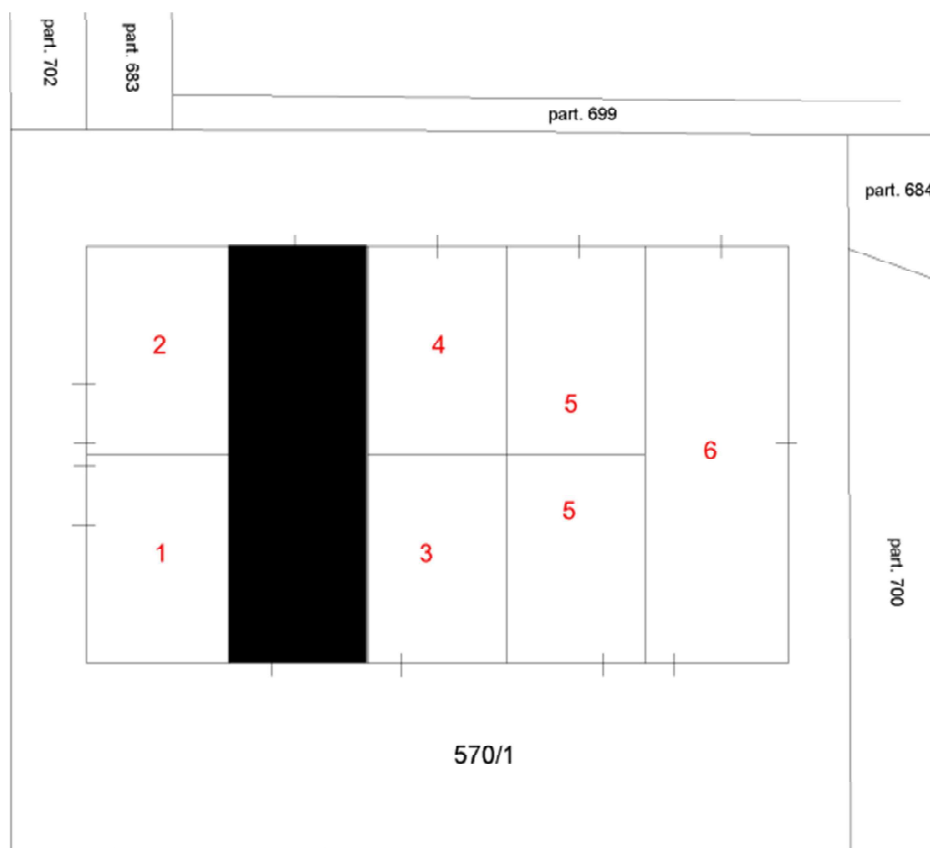


Trattasi di unità immobiliari facenti parte di un edificio industriale sito nel Comune di Marsciano (PG) voc. Cagina Prima. Il fabbricato, realizzato nel periodo compreso tra il 2006 ed il 2008, è stato realizzato con struttura in conglomerato cementizio armato prefabbricato tamponato con pannelli verticali anch'essi in c.c.a. prefabbricato, la struttura di copertura è costituita da travi con luce pari alla larghezza della campata, ancorate alle travi laterali di banchina. Le pareti divisorie fra le varie unità immobiliari sono in parte in cls prefabbricato ed in parte in blocchi di cls, mentre le



pareti divisorie interne alle unità immobiliari sono in cartongesso, i solai dei soppalchi sono in cls ed il manto di copertura è con elementi in fibrocemento alternati ad elementi traslucidi. Nella sommità della copertura sono presenti fotovoltaici di proprietà di terzi estranei alla procedura.

Il sottoscritto, in virtù delle caratteristiche degli immobili oggetto della presente stima, tenuto conto dell'ubicazione, della funzionalità, e della prevedibile maggior appetibilità nel mercato immobiliare, predispone la vendita in **n. 6** lotti, come di seguito descritti.



Schema riassuntivo dei lotti

LOTTO n.1 (All. n.5)

Trattasi di porzione immobiliare ad uso produttivo, posta sul lato sud-est del fabbricato, accessibile dalla corte esterna comune con ingressi sia carrabili che pedonali prospicienti il lato sud dell'edificio. L'unità immobiliare si compone di una zona principale di carattere produttivo, spogliatoi e servizio igienico, si sviluppa su una superficie lorda complessiva a piano terra di mq. 333,30, dei quali mq 189,30 con altezza



utile interna di ml. 6,80 e mq. 144,00 soppalcati con altezza utile di ml. 3,50 al piano terra e mq 144,00 lordi di soppalco con altezza utile interna di ml. 3,00.

Internamente si presenta ancora in corso di costruzione, con finiture interne da ultimare su tutta l'unità. Dovrà essere realizzata anche la scala di collegamento fra il piano terra ed il soppalco, non è stato infatti possibile accedere al livello di piano sovrastante. Le porte sono in pannelli coibentati, gli infissi finestrati sono in metallo, la pavimentazione è in battuta di cemento nel servizio igienico pavimenti e rivestimenti sono in ceramica. È dotato degli impianti elettrico ed idrico in parte da completare ed in parte da adeguare.

DESCRIZIONE ED INTESTAZIONE CATASTALE: (All.n.6)

Al Catasto Fabbricati del Comune di Marsciano le unità immobiliari comprese nel Lotto n.1 sono censite al Foglio n. 87:

- partic. n. 570 sub. 11, Cat. D/7, rendita € 2.874,00

Intestate a:

- | con sede in DERUTA (PG)
titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1

Sono compresi i diritti nel Bene Comune Non Censibile identificato nella corte esterna condominiale, in comune a tutte le unità immobiliari presenti nel fabbricato, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Marsciano al Foglio n. 87, Particella n.570 sub. 1

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

L'unità immobiliare è libera.

CONFINI

Le unità immobiliari confinano con la corte comune (part.570 subalterno 1), altre unità immobiliari sub 12 e 2 della particella 570.



STATO DI MANUTENZIONE

Per quanto riguarda l'aspetto strutturale le condizioni sono da ritenersi buone e non sono state rilevate criticità da segnalare, mentre per quanto riguarda le finiture interne, le stesse risultano non completate e, quelle realizzate si presentano in stato di incuria ed abbandono e quindi bisognevoli di intervento di risanamento e manutenzione.

LOTTO n.2 (All. n.7)

Trattasi di porzione immobiliare ad uso produttivo, posta sul lato sud-ovest del fabbricato, accessibile dalla corte esterna comune con accesso sia carrabile che pedonale prospiciente il lato sud dell'edificio. L'unità immobiliare si compone di una zona principale di carattere produttivo, spogliatoi e servizio igienico, si sviluppa su una superficie lorda complessiva a piano terra di mq. **334,30**, dei quali mq 190,80 con altezza utile interna di ml. 6,80 e mq. 144,00 soppalcati con altezza utile di ml. 3,50 al piano terra; mq 144,00 lordi di soppalco con altezza utile interna di ml. 3,00.

Internamente si presenta ancora in corso di costruzione, con finiture di carattere industriale ancora da ultimare su tutta l'unità. Dovrà essere realizzata anche la scala di collegamento fra il piano terra ed il soppalco; non è stato infatti possibile accedere al livello di piano sovrastante. Le porte sono in pannelli coibentati, gli infissi finestrati sono in metallo, la pavimentazione è in battuta di cemento. È dotato degli impianti elettrico ed idrico in parte da completare ed in parte da adeguare.

DESCRIZIONE ED INTESTAZIONE CATASTALE: (All.n.8)

Al Catasto Fabbricati del Comune di Marsciano le unità immobiliari comprese nel Lotto n.2 sono censite al Foglio n. 87:

- partic. n. 570 sub. 12, Cat. D/7, rendita € 2.868,00

Intestate a:

- _____ con sede in DERUTA (PG)
c.f. _____, titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1



Sono compresi i diritti nel Bene Comune Non Censibile identificato nella corte esterna condominiale, in comune a tutte le unità immobiliari presenti nel fabbricato, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Marsciano al Foglio n. 87, Particella n.570 sub. 1

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

L'unità immobiliare è attualmente occupata dal debitore come magazzino per deposito materiali edili.

CONFINI

Le unità immobiliari confinano con la corte comune (part.570 subalterno 1), altre unità immobiliari sub 11 e 2 della particella 570.

STATO DI MANUTENZIONE

Per quanto riguarda l'aspetto strutturale le condizioni sono da ritenersi buone e non sono state rilevate criticità da segnalare, mentre per quanto riguarda le finiture interne, le stesse risultano non completate e, quelle realizzate si presentano in stato di incuria ed abbandono e quindi bisognevoli di intervento risanamento e manutenzione.

LOTTO n.3 (All. n.9)

Trattasi di porzione immobiliare ad uso produttivo, posta nella zona centrale dell'edificio, prospiciente il lato est, accessibile sia con accesso carrabile che pedonale dalla corte esterna. L'unità immobiliare si compone di una zona principale di carattere produttivo oltre servizio igienico a piano terra ed ufficio al primo piano soppalco, si sviluppa su una superficie lorda complessiva a piano terra di mq. **322,30**, dei quali mq 254,40 con altezza utile interna di ml. 6,80 e mq. 67,90 soppalcati con altezza utile di ml. 3,50 al piano terra; mq 67,90 lordi di soppalco con altezza utile interna di ml. 3,00.

Internamente si presenta ancora in corso di costruzione, con finiture di carattere industriale ancora da ultimare su tutta l'unità. Le porte sono in



pannelli coibentati, gli infissi finestrati sono in metallo, la pavimentazione è in battuta di cemento nel servizio igienico pavimenti e rivestimenti sono in ceramica. È dotato degli impianti elettrico ed idrico, in parte da completare ed in parte da adeguare.

DESCRIZIONE ED INTESTAZIONE CATASTALE: (All.n.10)

Al Catasto Fabbricati del Comune di Marsciano l'unità immobiliare comprese nel Lotto n.3 sono censite al Foglio n. 87:

- partic. n. 570 sub. 15, Cat. D/7, rendita € 2.388,00

Intestata a:

- _____ con sede in DERUTA (PG)
c.f. _____, titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1

Sono compresi i diritti nel Bene Comune Non Censibile identificato nella corte esterna condominiale, in comune a tutte le unità immobiliari presenti nel fabbricato, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Marsciano al Foglio n. 87, Particella n.570 sub. 1

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

L'unità immobiliare risulta libera.

CONFINI

Le unità immobiliari confinano con la corte comune (part.570 subalterno 1), altre unità immobiliari sub 2, 13, 14 della particella 570.

STATO DI MANUTENZIONE

Per quanto riguarda l'aspetto strutturale le condizioni sono da ritenersi buone e non sono state rilevate criticità da segnalare, mentre per quanto riguarda le finiture interne, le stesse risultano non completate e, quelle realizzate si presentano in stato di incuria ed abbandono e quindi bisognevoli di intervento di risanamento e manutenzione.



LOTTO n.4 (All. n.11)

Trattasi di porzione immobiliare ad uso produttivo, prospiciente sul lato est del fabbricato, accessibile dalla corte esterna comune con accesso sia carrabile che pedonale prospiciente il lato sud dell'edificio. L'unità immobiliare si compone di una zona principale di carattere produttivo, ufficio e servizio igienico, si sviluppa su una superficie lorda complessiva a piano terra di mq. **322,30**, con altezza utile interna di ml. 6,80.

Le porte sono in pannelli coibentati, gli infissi finestrati sono in metallo, la pavimentazione è in battuta di cemento, nel servizio igienico pavimenti e rivestimenti sono in ceramica. È dotato degli impianti elettrico ed idrico in parte da completare ed in parte da adeguare.

DESCRIZIONE ED INTESTAZIONE CATASTALE: (All.n.12)

Al Catasto Fabbricati del Comune di Marsciano le unità immobiliari comprese nel Lotto n.4 sono censite al Foglio n. 87:

- partic. n. 570 sub. 16, Cat. D/7, rendita € 1.908,00

Intestate a:

- con sede in DERUTA (PG)
c.f. 02844250544, titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1

Sono compresi i diritti nel Bene Comune Non Censibile identificato nella corte esterna condominiale, in comune a tutte le unità immobiliari presenti nel fabbricato, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Marsciano al Foglio n. 87, Particella n.570 sub. 1

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

L'unità immobiliare è attualmente occupata senza alcun titolo.

CONFINI

Le unità immobiliari confinano con la corte comune (part.570 subalterno 1), altre unità immobiliari sub 2, 13, 14 della particella 570.



STATO DI MANUTENZIONE

Per quanto riguarda l'aspetto strutturale le condizioni sono da ritenersi buone e non sono state rilevate criticità da segnalare, mentre per quanto riguarda le finiture interne, le stesse risultano in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

LOTTO n.5 (All. n.13)

Trattasi di porzione immobiliare ad uso produttivo, posta al centro del fabbricato, accessibile dalla corte esterna comune con accessi sia carrabili che pedonali prospicienti i lati est ed ovest dell'edificio. Il lotto si compone catastalmente di due unità immobiliari catastali che allo stato reale dei luoghi si presentano come un'unica unità, si compone di una zona produttiva principale e servizio igienico al piano terra e di un soppalco, per una superficie lorda complessiva a piano terra di mq. **644,60**, dei quali mq 576,70 con altezza utile interna di ml. 6,80 e mq. 67,90 soppalcati con altezza utile di ml. 3,50 al piano terra, e mq 67,90 lordi di soppalco con altezza utile interna di ml. 3,00. Internamente si presenta ancora in corso di costruzione, con finiture di carattere industriale ancora da ultimare su tutta l'unità. Dovrà essere realizzata anche la scala di collegamento fra il piano terra ed il soppalco; non è stato infatti possibile accedere al livello di piano sovrastante. Le porte sono in pannelli coibentati, gli infissi finestrati sono in metallo, la pavimentazione è in battuta di cemento, nel servizio igienico pavimenti e rivestimenti sono in ceramica. È dotato degli impianti elettrico ed idrico in parte da completare ed in parte da adeguare.

DESCRIZIONE ED INTESTAZIONE CATASTALE: (All.n.14)

Al Catasto Fabbricati del Comune di Marsciano le unità immobiliari comprese nel Lotto n.5 sono censite al Foglio n. 87:

- partic. n. 570 sub. 13, Cat. D/7, rendita € 2.400,00
- partic. n. 570 sub. 14, Cat. D/7, rendita € 1.950,00



Intestate a:

- con sede in DERUTA (PG)
c.f. titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1

Sono compresi i diritti nel Bene Comune Non Censibile identificato nella corte esterna condominiale, in comune a tutte le unità immobiliari presenti nel fabbricato, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Marsciano al Foglio n. 87, Particella n.570 sub. 1

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

Le unità immobiliari sono attualmente libere.

CONFINI

Le unità immobiliari confinano con la corte comune (part.570 subalterno 1), altre unità immobiliari sub 9, 15, 16 della particella 570.

STATO DI MANUTENZIONE

Per quanto riguarda l'aspetto strutturale le condizioni sono da ritenersi buone e non sono state rilevate criticità da segnalare, mentre per quanto riguarda le finiture interne, le stesse risultano non completate e, quelle realizzate si presentano in stato di incuria ed abbandono e quindi bisognevoli di intervento di risanamento e manutenzione.

LOTTO n.6 (All. n.15)

Trattasi di porzione immobiliare ad uso produttivo, posta sul lato nord del fabbricato, con accessi dalla corte esterna sia carrabili che pedonali nei lati est ed ovest dell'unità immobiliare ed una porta pedonale nel lato nord. L'unità immobiliare si compone di una zona principale di carattere produttivo e servizio igienico, oltre un soppalco, si sviluppa su una superficie lorda complessiva a piano terra di mq. **644,60**, dei quali mq. 576,70 con altezza utile interna di ml. 6,80 e mq. 67,90 soppalcati con altezza utile di ml. 3,50; mq 67,90 lordi di soppalco con altezza utile



interna di ml. 3,00. Internamente si presenta ancora in corso di costruzione, con finiture di carattere industriale ancora da ultimare su tutta l'unità. Dovrà essere realizzata anche la scala di collegamento fra il piano terra ed il soppalco; non è stato infatti possibile accedere al livello di piano sovrastante. Le porte sono in pannelli coibentati, gli infissi finestrati sono in metallo, la pavimentazione è in battuta di cemento, nel servizio igienico pavimenti e rivestimenti sono in ceramica. È dotato degli impianti elettrico ed idrico in parte da completare ed in parte da adeguare.

DESCRIZIONE ED INTESTAZIONE CATASTALE: (All.n.16)

Al Catasto Fabbricati del Comune di Marsciano l'unità immobiliare compresa nel lotto n.6 è censite al Foglio n. 87:

- partic. n. 570 sub. 9, Cat. D/7, rendita € 4.500,00

Intestata a:

- _____ con sede in DERUTA (PG)
c.f. _____, titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1

Sono compresi i diritti nel Bene Comune Non Censibile identificato nella corte esterna condominiale, in comune a tutte le unità immobiliari presenti nel fabbricato, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Marsciano al Foglio n. 87, Particella n.570 sub. 1

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

L'unità immobiliare è attualmente libera, sono presenti materiali vari consistenti per la maggior parte in pneumatici di veicoli industriali.

CONFINI

L'unità immobiliare confina con la corte comune (part.570 subalterno 1), altre unità immobiliari sub 13 e 14 della particella 570.



STATO DI MANUTENZIONE

Per quanto riguarda l'aspetto strutturale le condizioni sono da ritenersi buone e non sono state rilevate criticità da segnalare, mentre per quanto riguarda le finiture interne, le stesse risultano non completate e, quelle realizzate si presentano in stato di incuria ed abbandono e quindi bisognevoli di intervento di risanamento e manutenzione.

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'INTERO IMMOBILE COMPRENDE TUTTI I LOTTI SOPRA DESCRITTI

PROVENIENZA: (All.n.17)

Nel ventennio preso in esame, aggiornato alla data di redazione della perizia, la proprietà è pervenuta a parte eseguita in virtù dei seguenti atti:

- Scrittura privata di compravendita a rogito del Notaio Dott. Vincenzo Lemmi di Perugia del 02.10.2006 Rep. 36774, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 05.10.2006 ai nn. 33814 Reg. Gen. e 20089 Reg. Part. con la quale la

_____ con sede in Deruta, _____, vendeva alla _____, con sede in Deruta _____ i terreni dove verrà realizzato il fabbricato industriale di cui alla presente procedura.

- Alla Soc. _____ con sede in Deruta, c.f. _____ la proprietà è pervenuta a seguito di atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Vincenzo Lemmi di Perugia del 07.03.2000 Rep. n.24375 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 13.03.2000 ai nn. 5627 Reg. Gen. e 3774 Reg. Part. con la quale l'acquirente acquistava la proprietà dei terreni dove verrà realizzato il fabbricato _____ nata a Marsciano il _____

SITUAZIONE URBANISTICA, CONCESSIONI EDILIZIE, ABITABILITA' E CONDONI: (All.n.18)

Gli immobili sono stati realizzati in virtù dei seguenti titoli autorizzativi:

- Permesso di Costruire n.4696/2006 del 01.06.2006 con oggetto "Realizzazione capannone ad uso industriale – Riesame Permesso di



Costruire n.2588/2003”

- Denuncia Inizio Attività n.6856/2008 del 13.03.2008 con oggetto “Realizzazione capannone ad uso industriale, variante al P.C. n.4696/2006”
- Permesso di Costruire n.10913/2012 del 05.04.2012 con oggetto “Installazione impianto fotovoltaico sulla copertura di un capannone industriale e relative cabine di consegna”
- Permesso di Costruire in sanatoria n.11333/2012 del 21.09.2012 con oggetto “Accertamento di conformità per opere realizzate in difformità al permesso di costruire n.4696/2006 e successiva variante”

OSSERVAZIONI DEL TECNICO E CONFORMITÀ URBANISTICO-CATASTALE

Per quanto riguarda la conformità urbanistica degli immobili, lo scrivente CTU comunica che non è possibile determinare la completa conformità di tutte le unità immobiliari in quanto i lavori non sono stati ultimati, soprattutto nei soppalchi, ancora non completati ed inaccessibili per mancanza di collegamento, ad esclusione dell’unità immobiliare compresa nel Lotto n.3.

In merito alle porzioni a piano terra già realizzate è possibile determinare la loro conformità allo stato regolarizzato con Permesso di Costruire in sanatoria n.11333/2012.

Per quanto riguarda l’ambito catastale, le unità immobiliari differiscono rispetto allo stato autorizzato ed allo stato rilevato limitatamente alle divisioni interne.

L’aggiornamento della planimetria dovrà avvenire a seguito al completamento dei lavori indicati nel titolo abilitativo.

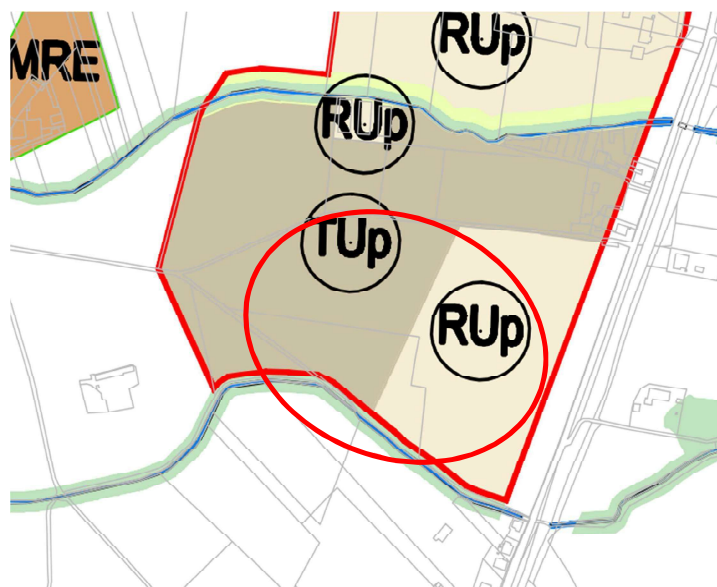
IMPIANTO FOTOVOLTAICO:

Si evidenzia che nella copertura dell’edificio è presente un impianto fotovoltaico di proprietà di soggetti estranei alla procedura, per il quale non esiste un regolare contratto di locazione.

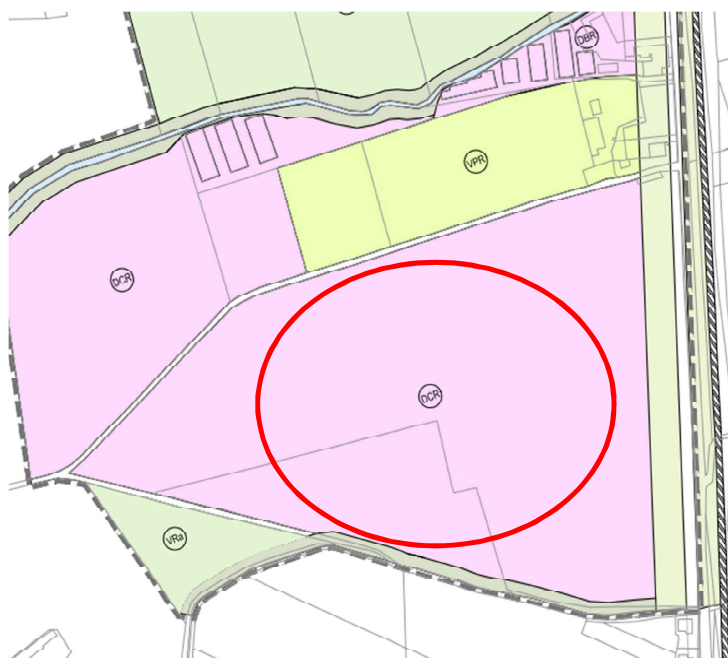


VINCOLI URBANISTICI:

Gli immobili sono censiti al **P.R.G. Parte Strutturale** del Comune di Marsciano in parte come TUp “Trasformazione di ambiti prevalentemente produttivi” ed in parte come RUp “conservazione e riqualificazione di ambiti prevalentemente produttivi”; al **P.R.G. Parte Operativa** del Comune di Marsciano come DCR “Aree della trasformazione prevalentemente artigianali”



PRG Strutturale



PRG Operativo



**GRAVAMI SULLA PROPRIETÀ COMPRENDENTI VINCOLI
ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA**

PROCEDURA:

Alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, come da certificazione notarile in atti ed aggiornamento alla data del 17/06/2024. (All.n.19)

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- Ipoteca volontaria Reg. Gen. n.37003, Reg. Part. 8357 del 30.10.2006 di € 1.600.000,00 a favore di Cassa di Risparmio di Firenze S.p.a. con sede in Firenze codice fiscale 04385190485 domicilio ipotecario eletto in Firenze Via Bufalini n. 6, contro con sede in Deruta codice fiscale in virtù di atto a rogito Notaio Dott. Vincenzo Lemmi di Perugia del 25.10.2006 Rep. n. 36854. Mutuo fondiario di € 800.000,00 durata di anni 12 relativamente ad unità immobiliari in Marsciano distinte al Catasto Terreni al foglio 87 particella 569 di ha 00.31.26 e particella 570 di ha 00.36.97

Annotazioni alla presente iscrizione:

- Annotazione Reg. Gen. n. 34365 Reg. Part. n. 6413 del 27.11.2008 relativamente all'erogazione a saldo.
- Annotazione Reg. Gen. n. 34366 Reg. Part. n. 6414 del 27/11/2008, in virtù di atto per notar Vincenzo Lemmi di Perugia del 30/10/2008 repertorio n. 39277. Riduzione di somma dovuta da € 800.000,00 a € 692.000,00 e Riduzione di somma dell'ipoteca da € 1.600.000,00 a € 1.384.000,00.
- Annotazione Reg. Gen. n. 34367 Reg. Part. n. 6415 del 27/11/2008, in virtù di atto per notar Vincenzo Lemmi di Perugia del 30/10/2008 repertorio n. 39277. Restrizione di beni relativa all'unità immobiliare in Marsciano distinta al Catasto Fabbricati al foglio 87 particella 570 sub. 2
- Annotazione Reg. Gen. n. 9421 Reg. Part. n. 1190 del 24/4/2012, in virtù di scrittura privata per notar Filippo Brufani di Perugia del 5/4/2012 repertorio n. 23197. Restrizione di beni relativa alle unità



immobiliari in Marsciano distinte al Catasto fabbricati al foglio 87
particella 570 subb. 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23.

- ipoteca concessione amministrativa/riscossione Reg. Gen. n. 26079
Reg. Part. n. 3701 del 25/10/2019 di euro 64.606,10 a favore Agenzia
delle Entrate-Riscossione con sede in Roma codice fiscale
13756881002, domicilio ipotecario eletto in Perugia Strada delle Fratte
n. 21, Loc. Strozzeapponi contro con sede in
Deruta codice fiscale in virtù di atto dell'Agenzia delle
Entrate-Riscossione di Roma del 25/10/2019 Rep. n. 3017. A garanzia
della somma di euro 32.303,05. Ipoteca, tra gli altri immobili,
sull'intera proprietà delle unità immobiliari in Marsciano, distinte al
Catasto Fabbricati al foglio 87 particella 570 sub. 9 natura D7,
particella 570 sub. 11 natura D7, particella 570 sub. 12 natura D7,
particella 570 sub. 13 natura D7, particella 570 sub. 14 natura D7,
particella 570 sub. 15 natura D7 e particella 570 sub. 16 natura D7.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- trascrizione di verbale di pignoramento immobili Reg. Gen. n. 29764
Reg. Part. n. 21416 del 25/10/2023 a favore con
sede in Conegliano codice fiscale contro
con sede in Deruta codice fiscale
in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario presso il
Tribunale di Spoleto del 09.10.2023 Rep. n. 1842/2023 relativa
all'intera proprietà delle unità immobiliari in Marsciano, distinte al
Catasto Fabbricati al foglio 87 particella 570 sub. 9 natura D7,
particella 570 sub. 11 natura D7, particella 570 sub. 12 natura D7,
particella 570 sub. 13 natura D7, particella 570 sub. 14 natura D7,
particella 570 sub. 15 natura D7 e particella 570 sub. 16 natura D7.

CRITERIO DI STIMA:

Il tecnico ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico
comparativo, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche
del bene in oggetto, della zona nel quale è ubicato, rapportandolo con



immobili simili oggetto di recenti valutazioni.

La stima dell'immobile viene determinata assumendo il parametro tecnico del "metro quadrato" di superficie commerciale moltiplicato per il relativo valore di mercato.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato è stata effettuata un'indagine di mercato acquisendo notizie da fonti esterne presso agenzie immobiliari del luogo, dai valori OMI, dalle Consultazioni dei Valori Immobiliari dichiarati su transazioni avvenute recentemente e dal Listino immobiliare.

Si precisa che l'incidenza della corte esterna è stata compresa nel valore di stima attribuito.

Pertanto si ha:

LOTTO N.1

Porzione h = 6,80	mq. 189,30	x €/mq 250,00	= € 47.325,00
Porzione h = 3,50	mq. 144,00	x €/mq 230,00	= € 33.120,00
Soppalco h = 3,00	mq. 144,00	x €/mq 200,00	= <u>€ 28.800,00</u>
			€ 109.245,00

Che, arrotondato ad **€ 109.000,00 (eurocentonovemila/00)** rappresenta il più probabile valore di mercato del Lotto n.1 da inserire nell'avviso di vendita.

LOTTO N.2

Porzione h = 6,80	mq. 190,80	x €/mq 250,00	= € 47.700,00
Porzione h = 3,50	mq. 144,00	x €/mq 230,00	= € 33.120,00
Soppalco h = 3,00	mq. 144,00	x €/mq 200,00	= <u>€ 28.800,00</u>
			€ 109.620,00

Che, arrotondato ad **€ 110.000,00 (eurocentodiecimila/00)** rappresenta il più probabile valore di mercato del Lotto n.2 da inserire nell'avviso di vendita.



LOTTO N.3

Porzione h = 6,80	mq. 254,40	x €/mq 250,00 =	€ 63.600,00
Porzione h = 3,50	mq. 67,90	x €/mq 230,00 =	€ 15.617,00
Soppalco h = 3,00	mq. 67,90	x €/mq 200,00 =	<u>€ 13.580,00</u>
			€ 92.797,00

Che, arrotondato ad **€ 93.000,00 (euronovantatremila/00)** rappresenta il più probabile valore di mercato del Lotto n.3 da inserire nell'avviso di vendita.

LOTTO N.4

Unità immobiliare	mq. 322,30	x €/mq 250,00 =	€ 80.575,00
-------------------	------------	-----------------	--------------------

Che, arrotondato ad **€ 81.000,00 (euroottantunomila/00)** rappresenta il più probabile valore di mercato del Lotto n.4 da inserire nell'avviso di vendita.

LOTTO N.5

Porzione h = 6,80	mq. 576,70	x €/mq 250,00 =	€ 144.175,00
Porzione h = 3,50	mq. 67,90	x €/mq 230,00 =	€ 15.617,00
Soppalco h = 3,00	mq. 67,90	x €/mq 200,00 =	<u>€ 13.580,00</u>
			€ 173.372,00

Che, arrotondato ad **€ 173.000,00 (eurocentosettantatremila/00)** rappresenta il più probabile valore di mercato del Lotto n.5 da inserire nell'avviso di vendita.



LOTTO N.6

Porzione h = 6,80	mq. 576,70	x €/mq 250,00 =	€ 144.175,00
Porzione h = 3,50	mq. 67,90	x €/mq 230,00 =	€ 15.617,00
Soppalco h = 3,00	mq. 67,90	x €/mq 200,00 =	<u>€ 13.580,00</u>
			€ 173.372,00

Che, arrotondato ad € **173.000,00 (eurocentosettantatremila/00)** rappresenta il più probabile valore di mercato del Lotto n.6 da inserire nell'avviso di vendita.

RIEPILOGO

LOTTO N.1: € 109.000,00 (eurocentonovemila/00)

LOTTO N.2: € 110.000,00 (euroscendiecimila/00)

LOTTO N.3: € 93.000,00 (euronovantatremila/00)

LOTTO N.4: € 81.000,00 (euroottantunomila/00)

LOTTO N.5: € 173.000,00 (eurocentosettantatremila/00)

LOTTO N.6: € 173.000,00 (eurocentosettantatremila/00)

La presente relazione si compone di:

- n° 24 pagine
- n° 19 allegati
- n° 42 fotografie a colori

Città di Castello 18.06.2024

Il Tecnico
Geom. Claudio Ceci



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Claudio Ceci", written over the professional stamp.

