

STUDIO TECNICO
Dott. Agr. Matteo Pennacchi
Via dei Cospiratori, 11 - Perugia

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

III SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Sig. Giudice dell'Esecuzione:

Dott.ssa Giulia Maria Lignani

Procedura esecutiva iscritta al n. 140/2018 R.G.E.

Promossa da

(Avv. _____)

Contro

OGGETTO:

“Valutazione beni immobili”

Udienza rinvio: 18 settembre 2019

Pratica n. 134

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Matteo Pennacchi, agronomo libero professionista con Studio in Perugia in Via dei Cospiratori n. 11, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al numero 961 ed all'albo dei Consulenti Giudiziari del Tribunale della medesima città al numero 2269, con ordinanza del 12 marzo 2019 veniva nominato Esperto nella Procedura Esecutiva sopra indicata; in data 13 marzo 2019 lo scrivente accettava l'incarico conferitogli.

A detta nomina, previa accettazione dell'incarico e prestazione del giuramento di rito, gli veniva chiesto di rispondere con relazione scritta da depositare presso la Cancelleria entro il 19 agosto 2019, ai seguenti

QUESITI

*“Provveda l'Esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'Art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co. 2, 599 co. 2, segnalando **immediatamente** (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei.*

*Qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, **comunicchi alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 10 giorni dall'avvenuta accettazione dell'incarico;***

Provveda quindi:

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, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;

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 parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con la 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,

distinguendola per ciascuno dei debitori eseguiti;

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 tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad esempio 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 dell'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, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e **gli eventuali costi** della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza*

*di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando **il costo** per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale, saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;*

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 (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini e le eventuali attività necessarie per il frazionamento, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuarlo ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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 etc..) 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 etc.);

11) *a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione di tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

12) *che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

13) *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; consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente;

14) ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre, qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente,

anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

15) 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 di sanatoria, il certificato di definita 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;

16) a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al G.E., della intenzione di procedere all'accesso forzoso;

17) 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 (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);

18) in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel

termine assegnato, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio dell'udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. Att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; il mancato deposito nei termini originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e – in caso di particolare gravità – ai fini della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori;

OPERAZIONI DEL CONSULENTE TECNICO

Ricevuto l'incarico, lo scrivente provvedeva a controllare i documenti prodotti in atti e dall'esame degli stessi emergeva che detta documentazione era completa ai sensi degli Artt. 567 co. 2, 498 co. 2 e 599 co. 2 c.p.c..

In data **28 marzo 2019**, il sottoscritto si recava presso l'Agenzia del Territorio di Perugia dove eseguiva le visure ed estraeva copia delle planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento, aggiornate all'attualità, nonché quella in scala 1:2.000 nella quale è rappresentata graficamente l'area sulla quale insistono i predetti beni.

Successivamente lo scrivente si recava presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Perugia per effettuare le opportune indagini inerenti eventuali ulteriori gravami relativi ai beni in parola, oltre a quelli già risultanti nel Certificato Notarile presente

nel fascicolo telematico della documentazione tecnica.

In data **3 aprile 2019** alle ore 15:30, fissato per l'inizio delle operazioni peritali, tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno inviata al _____ ed _____ (All. n. 1), il sottoscritto si recava, unitamente al custode delegato dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia, nella persona del Sig. Conti Riccardo, presso i beni pignorati ed ivi, alla presenza di _____, accedeva a detti beni eseguendo gli opportuni rilievi verificandone la corrispondenza con le planimetrie catastali; venivano inoltre scattate alcune fotografie che si allegano alla presente per meglio documentare lo stato dei luoghi (All. n. 19); di tale accesso veniva redatto dal custode verbale che si allega alla presente (All. n. 2).

In data **10 maggio 2019** lo scrivente si recava presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Corciano al fine di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni oggetto di pignoramento, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità e la sussistenza o meno di vincoli ricadenti sugli stessi.

In data **27 maggio 2019** lo scrivente si recava nuovamente presso i beni oggetto di pignoramento per verificare quanto rilevato durante il precedente accesso e quanto riscontrato presso il Comune di Corciano.

Infine lo scrivente eseguiva un'indagine di mercato riferita all'attualità, per beni analoghi a quelli in parola, al fine di determinare il valore degli stessi.

Sulla scorta di quanto rilevato ed accertato, lo scrivente redigeva la presente relazione secondo lo schema proposto.

Per quanto concerne il capitolo 1 lo scrivente riporta qui di seguito l'individuazione catastale dei beni oggetto di pignoramento:

Comune di Corciano - Catasto Fabbricati

Intestati:

– Proprietà per 1 1

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
20	362	-	D 7	-	-	-	Euro 3.563,55

Comune di Corciano - Catasto Fabbricati

Intestati:

– Proprietà per 1 1

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
20	367	-	In corso di costruz.	-	-	-	-

Comune di Corciano - Catasto Terreni

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie
20	362	Ente Urbano		00.26.77

Comune di Corciano - Catasto Terreni

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria
20	367	Ente Urbano	00.04.20

Di quanto sopra si rimanda alle visure catastali allegata alla presente al numero 3.

I suddetti beni confinano con: _____, _____

stessa proprietà, salvo altri.

Per quanto concerne il capitolo 2 lo scrivente riferisce che i beni oggetto di pignoramento sono rappresentati da due unità immobiliari destinate a laboratorio di falegnameria, con relativi vani accessori (cabina di verniciatura, sale esposizione, uffici, wc e tettoia) delimitati a nord e sud da corte esclusiva e posti in adiacenza con unità immobiliari poste ad ovest ed est dei predetti.

I beni in parola si sviluppano in parte su due livelli fuori terra (Particella 362) ed in parte su di un livello solo (Particella 367).

I predetti sono ubicati nel Comune di Corciano, Frazione Mantignana, Via Leonardo da Vinci n. 1.

L'area sulla quale insistono gli immobili oggetto di pignoramento ha destinazione prevalentemente industriale e non dispone, nelle immediate vicinanze, di servizi pubblici ed attività commerciali per i quali è necessario raggiungere la località di Colle Umberto, sita a circa 5 km di distanza.

I beni in parola sono raggiungibili percorrendo il raccordo autostradale 6 Bettolle Perugia, uscendo allo svincolo di Mantignana e procedendo sulla Strada Statale 728; seguendo poi le indicazioni per Mantignana, dopo aver svoltato su Via Leonardo da Vinci, la proprietà si troverà sulla sinistra.

Per quanto concerne il capitolo 3, lo scrivente riporta di seguito il titolo di proprietà delle unità immobiliari oggetto di pignoramento e le eventuali quote di comproprietà, così come allegate al fascicolo della documentazione tecnica, opportunamente aggiornati e corretti.

Le unità immobiliari in parola risultano essere di **piena ed esclusiva proprietà di** | **per la quota di**

1/1 e di essere a questa pervenute in virtù del seguente atto:

- _____ del 27/04/2010, Rep.

a rogito Notaio M. Galletti di Perugia, trascritto a Perugia il 07/05/2010 al numero 7 di presentazione, R.G. 11808, R.P.

7134 contro dei

..... e ed a favore di

s.r.l.; beni oggetto di trasformazione di Società, tra gli altri, quelli di cui al Catasto Fabbricati del Comune di Corciano, Foglio 20, Particelle 362 e 367 (All. n. 4).

Per quanto concerne il capitolo 4 lo scrivente riferisce che parte di una delle due unità immobiliari oggetto di pignoramento, nella fattispecie 1/4 dell'immobile di cui alla particella 362, risultava essere, al momento del sopralluogo, occupato in forza di contratto di locazione immobiliare stipulato in data 1 gennaio 2016 e della durata di anni sei, a decorrere dal 1 gennaio 2016 e con scadenza 31 dicembre 2022, con rinnovo ai sensi della legge 392/78 (All. n. 5).

Per quanto concerne il capitolo 5 lo scrivente riferisce che dalle indagini svolte presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Perugia è emerso che, sugli immobili in oggetto, non gravano pregiudizievoli ad eccezione di quanto già riportato nel fascicolo della documentazione tecnica, debitamente integrato ed aggiornato, e cioè:

- Iscrizione - Ipoteca volontaria del 22/01/2008, Repertorio 24108/7425, registrata a Perugia il 28/01/2008, presentazione n. 46, 2884 del Registro Generale, 642 del Registro Particolare, a favore di contro; beni oggetto di ipoteca: piena proprietà sugli immobili posti nel Comune di

Corciano censiti nel Catasto Fabbricati al Foglio 20, particelle
362 e 367 (All. n. 6);

- Trascrizione - Verbale di pignoramento immobili del
21/12/2015, Repertorio _____, trascritto a Perugia il 18/01/2016,
presentazione n. 89, _____ del Registro Generale, _____ del
Registro Particolare, a favore di _____ contro
_____.; beni oggetto di pignoramento, tra
gli altri: piena proprietà sugli immobili posti nel Comune di
Corciano censiti nel Catasto Fabbricati al Foglio 20, particella
362 (All. n. 7);

- Trascrizione - Verbale di pignoramento immobili del
24/04/2018, Repertorio 1750/2018, trascritto a Perugia il
18/05/2018, presentazione n. 48, _____ del Registro Generale,
_____ del Registro Particolare, a favore di _____
contro _____; beni oggetto di
pignoramento: piena proprietà sugli immobili posti nel Comune
di Corciano censiti nel Catasto Fabbricati al Foglio 20,
particelle 362 e 367 (All. n. 8);

Per quanto concerne il capitolo 6 lo scrivente riferisce che
sulle unità immobiliari oggetto di pignoramento:

- non sussistono spese condominiali ordinarie;
- non sussistono spese straordinarie già deliberate ma non ancora
scadute;
- non sussistono a carico _____ spese
condominiali scadute non pagate;

- sussiste un procedimento giudiziale che vede _____
 _____ contro _____ la causa è iscritta al N.R.G.
 _____ e risulta assegnata attualmente alla Dott.ssa Teresa
 Giardino del Tribunale di Perugia. La prossima udienza è
 fissata al 20 gennaio 2020 per la precisazione delle conclusioni.
 Dall'ultimo aggiornamento risulta che, in data 16 maggio
 2019, si è costituita fuori udienza _____ nella sua qualità
 di cessionaria del credito; questa si è sostituita al creditore
 precedente anche nell'esecuzione immobiliare.

Per quanto concerne il capitolo 7 lo scrivente riferisce che
 dalle indagini svolte presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di
 Perugia è emerso che la provenienza delle unità immobiliari,
 nell'ultimo ventennio, è la medesima di quella già riportata nel
 fascicolo della documentazione tecnica, opportunamente
 verificata, completata e di seguito esposta.

- Ante ventennio: Atto di compravendita a rogito Notaio L.
 Pecchioli di Perugia in data 11/11/1975, Repertorio
 162340/5522, registrato a Perugia il 01/12/1975 al n. 6292,
 trascritto a Perugia il 10/12/1975 al n. 11241 di formalità,
 contro _____ ed a favore di
 _____ ed _____ beni oggetto di
 compravendita: piena proprietà sugli immobili posti nel
 Comune di Corciano censiti nel Catasto Fabbricati al Foglio
 20, particella – tra le altre – 2 (oggi – tra le altre – 362 e 367)
 (All. n. 9);

- Scrittura privata di Regolarizzazione di Società a rogito Notaio

G. Brunelli di Perugia in data 27/04/1988, Repertorio

..... 5, registrata a Perugia il 17/05/1988 al n.

trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità

Immobiliare di Perugia il 10/05/1988 al n. di formalità,

con la quale la

veniva regolarizzata ed assumeva la denominazione di

- Trasformazione di Società del 27/04/2010, Rep.

a rogito Notaio M. Galletti di Perugia, trascritto a Perugia il

07/05/2010 al numero 7 di presentazione, R.G., R.P.

contro

e ed a favore di

; beni oggetto di trasformazione di, tra gli altri,

quelli di cui al Catasto Fabbricati del Comune di Corciano,

Foglio 20, Particelle 362 e 367 (All. n. 4).

Sulla scorta di quanto sopra si evince che i proprietari

dell'immobile in oggetto, nel corso dell'ultimo ventennio, sono

stati i seguenti:

- ed

-

-

Per quanto concerne il capitolo 8, lo scrivente riferisce che,

dalle indagini esperite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Corciano è emersa la seguente documentazione amministrativa:

- Concessione Edilizia N. 9069, Prot. 19533, del 08/08/1996 inerente ampliamento di un fabbricato per laboratorio artigianale (All. n. 10);
- Variante alla Concessione Edilizia 9069/96 N. 9745, Prot. 9796, del 27/05/1997 inerente ampliamento di un laboratorio di falegnameria (All. n. 11);
- Dichiarazione di conformità degli impianti idrotermici (All. n. 12);
- Dichiarazione di conformità dell'impianto idraulico del 31/03/1999 (All. n. 13);
- Certificato di Agibilità parziale N. 445 del 07/06/2002 (All. n. 14);
- Permesso a Costruire N. 382/2003, Prot. 20596/2003 del 23/10/2003 inerente ampliamento di sala esposizione di capannone artigianale (All. n. 15);
- Permesso di Costruire N. 117/2006, Pratica Edilizia N. 288/2006P, del 21/09/2006, inerente ampliamento della sala esposizione all'interno di un capannone artigianale (All. n. 16);

Sempre dalle indagini svolte presso il Comune di Corciano è emerso che i beni oggetto di pignoramento ricadono in area sottoposta a vincolo paesaggistico-ambientale.

Per quanto concerne il capitolo 9 lo scrivente riferisce che, dopo aver esaminato la consistenza e le caratteristiche dei beni

oggetto di pignoramento, trattandosi di due unità immobiliari allo stato comunicanti tra loro ed essendo l'uno di dimensioni sensibilmente ridotte rispetto all'altro (che ne renderebbe difficile la commercialità, vista la sua destinazione urbanistica) ed entrambi con corte esclusiva, ha ritenuto opportuno e conveniente, ai fini della vendita degli stessi, disporre la formazione di un unico lotto, così come di seguito individuato:

Lotto unico

Comune di Corciano - Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
20	362	-	D 7	-	-	-	Euro 3.563,55

Comune di Corciano - Catasto Terreni

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie
20	362	Ente Urbano	00.26.77	-

Comune di Corciano - Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
20	367	-	In corso di costruz.	-	-	-	-

Comune di Corciano - Catasto Terreni

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria
20	367	Ente Urbano	00.04.20

Lo scrivente precisa che il lotto sopra individuato, una volta venduto, non comporterà nuovi confini.

Per quanto concerne il capitolo 10 lo scrivente riporta di seguito la descrizione delle unità immobiliari pignorate e le loro superfici, sia netta che commerciale.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da due unità immobiliari destinate a laboratorio di falegnameria, con relativi vani accessori (cabina di verniciatura, sale esposizione, uffici, wc e tettoia), entrambi delimitati a nord e sud da corte esclusiva, edificati a cavallo tra gli anni '90 e dei primi del 2000; gli immobili

si sviluppano in parte su due livelli fuori terra (Particella 362) ed in parte su di un livello fuori terra (Particella 367) e sono siti nel Comune di Corciano, Località Mantignana, Via Leonardo da Vinci civico 1.

I beni in parola sono raggiungibili percorrendo il raccordo autostradale 6 Bettolle Perugia, uscendo nello svincolo di Mantignana e procedendo sulla Strada Statale 728; seguendo poi le indicazioni per Mantignana, dopo aver svoltato su Via Leonardo da Vinci, la proprietà si troverà sulla sinistra; da Via Leonardo da Vinci si accede quindi, per mezzo sia di un cancello carrabile che di uno pedonale, entrambi automatici, alla corte di un primo fabbricato dalla quale si può poi raggiungere la corte degli immobili in parola; detta corte è destinata a parcheggio e movimentazione automezzi.

Di quanto sopra si rimanda alla planimetria in scala 1:2.000 allegata al numero 17 ed alla foto aerea nella quale le unità immobiliari in parola sono state perimetrare con colore rosso (All. n. 18).

L'area sulla quale insistono i beni, all'interno della quale ricadono anche i beni a questi adiacenti, è delimitata perimetralmente da un muretto in calcestruzzo armato sormontato da rete metallica a maglie romboidali sorretta da paletti in ferro; detta recinzione è interrotta in corrispondenza degli accessi delle singole unità immobiliari in quanto, al momento della realizzazione della lottizzazione era prevista una strada (ad oggi

non realizzata) che costeggiasse i singoli fabbricati e ne permettesse l'accesso rendendoli, di fatto, indipendenti.

Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche:

- struttura portante, pilastri e travi, in cemento armato prefabbricato e precompresso REI 120;
- tamponature con pannelli prefabbricati tipo sandwich;
- copertura in alluminio a campata unica e travi di bordo dei pluviali rivestite in alluminio;
- marciapiede perimetrale della larghezza di m. 0,80 munito di pozzetti ispezionabili per scarichi acque chiare e messa a terra;
- presenza di più scarichi su fosse Imhoff;
- presenza di più allacci al metanodotto;
- presenza di più allacci alla rete idrica;
- porte di accesso sia pedonali che carrabili, queste ultime con apertura telecomandata;

Di quanto sopra si rimanda alle fotografie dal numero 1 al numero 5 riportate nell'allegato fotografico.

Internamente le unità immobiliari presentano le seguenti caratteristiche:

- pavimento di tipo industriale al quarzo ad eccezione dei locali tecnici e degli uffici che presentano piastrelle monocottura e listoni in legno;
- pareti intonacate ad eccezione di quelle dei bagni che sono rivestite con piastrelle monocottura;
- solaio di separazione dei due livelli in calcestruzzo armato dello

spessore di cm. 35 circa e portata di kg/mq. 400;

- porte blindate, in legno massello o tamburate;
- finestre con infissi in alluminio anodizzato e vetri stratificati atermici e fonoassorbenti;
- impianto elettrico fuori traccia al piano terra e predisposto al piano primo;
- impianto idrico presente al piano terra e predisposto al piano primo;
- impianto di riscaldamento presente al piano terra e predisposto al piano primo;
- il piano primo si presenta completamente aperto;
- la sala espositiva al piano primo dispone di illuminazione ad anello e filodiffusione.

Le unità immobiliari sono così composte:

- piano terra da laboratorio, cabina di verniciatura, tettoia, deposito e vano scala;
- piano primo da sala esposizione, ufficio e due sale esposizione non rifinite.

Di quanto sopra si rimanda alle fotografie dal numero 6 al numero 20.

L'immobile di cui alla **particella 362** (comprensivo del piano primo), che versa in buono stato di conservazione ed uso, si sviluppa su una superficie netta di **mq. 3.091 circa** ed una superficie commerciale di **mq. 2.454** circa.

Di quanto sopra si rimanda alla tabella di seguito riportata.

UNITA' IMMOBILIARE AD USO LABORATORIO E SALA ESPOSITIVA UBICATA A MANTIGANA DI CORCIANO, VIA LEONARDO DA VINCI N. 4
FOGLIO 20, PARTICELLA 362
CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILI E COMMERCIALI

Piano	Locale	Superficie netta (mq.)	Coefficiente	Superficie commerciale	Altezza utile media (m.)	Esposizione	Condizioni
Terra	Laboratorio	309,24	1,00	309,24	4,40	Interno	Buone
Terra	Cabina verniciatura	67,50	1,00	67,50	4,40	Interno	Buone
Terra	Tettoia	38,95	0,30	11,69	4,40	Est	Buone
Terra	Deposito	1.152,00	0,50	576,00	4,40	Sud	Buone
Terra	Vano scala	11,88	0,25	2,97	4,40	Est	Buone
Primo	Sala esposizione	358,70	1,00	358,70	3,20	Nord	Buone
Primo	Ufficio	18,04	1,00	18,04	3,20	Interno	Buone
Primo	Sala esposizione non rifinita	369,35	0,70	258,55	3,20	Sud	Buone
Primo	Sala esposizione non rifinita	765,00	0,70	535,50	3,20	Sud	Buone
Primo	Mura perimetrali e divisori interni	-	-	85,32	-	-	-
<i>Complessivamente</i>		<i>3.090,66</i>	<i>-</i>	<i>2.223,50</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

In merito alla superficie e distribuzione dei vani che compongono l'unità immobiliare in parola si rimanda alla planimetria catastale allegata alla presente al numero 19.

La corte esterna della particella in parola è costituita da una rata di terreno che si estende a nord e sud del fabbricato stesso; la corte si presenta imbrecciata.

Complessivamente la corte esterna del fabbricato, che si presenta in buono stato manutentivo, si sviluppa su una superficie catastale di **mq. 1.097** circa.

L'immobile di cui alla **particella 367**, che versa in buono stato di conservazione ed uso, si sviluppa su una superficie netta di **mq. 251** circa ed una superficie commerciale di **mq. 258** circa.

Di quanto sopra si rimanda alla tabella di seguito riportata.

UNITA' IMMOBILIARE AD USO DEPOSITO E SALA ESPOSITIVA UBICATA A MANTIGANA DI CORCIANO, VIA LEONARDO DA VINCI N. 4
FOGLIO 20, PARTICELLA 367
CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILI E COMMERCIALI

Piano	Locale	Superficie netta (mq.)	Coefficiente	Superficie commerciale	Altezza utile media (m.)	Esposizione	Condizioni
Terra	Laboratorio	250,88	1,00	250,88	8,00	Nord e Sud	Buone
Terra	Mura perimetrali e divisori interni	-	-	23,44	-	-	-
<i>Complessivamente</i>		<i>250,88</i>	<i>-</i>	<i>274,32</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

In merito alla superficie e composizione del vano che compone l'unità immobiliare in parola si rimanda alla planimetria catastale allegata alla presente al numero 19.

La corte esterna della particella in parola è costituita da una rata di terreno che si estende a nord e sud del fabbricato stesso; la corte si presenta imbrecciata.

Complessivamente la corte esterna del fabbricato, che si presenta in buono stato manutentivo, si sviluppa su una superficie catastale di **mq. 169** circa.

Di tutto quanto sopra si rimanda alla fotografia riportata al numero 21.

Per quanto concerne il capitolo 11 lo scrivente riferisce che i beni oggetto di pignoramento non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Per quanto concerne il capitolo 12 lo scrivente riferisce che detti dati sono stati già analizzati e dettagliatamente esposti nel precedente capitolo 6.

Per quanto concerne il capitolo 13 lo scrivente riferisce che, in considerazione dell'aspetto economico e dello scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto, ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello relativo al più probabile valore di mercato e come procedimento quello sintetico comparativo per valori tipici applicato alla superficie commerciale complessiva dei beni oggetto di valutazione. Tale criterio di stima, facendo ricorso a dati storici di compravendita per beni analoghi, permette di formulare una valutazione, su basi attendibili ed oggettive, dei beni oggetto di pignoramento.

Per ottenere le suddette informazioni lo scrivente ha

interpellato operatori del settore immobiliare ed ha analizzato i listini dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio.

Sono stati inoltre presi in considerazione, al fine della determinazione di un valore equo degli stessi, i seguenti parametri:

- anno di edificazione;
- grado di finitura;
- posizione e vicinanza a servizi;
- stato di conservazione ed uso;
- commerciabilità.

Lo scrivente precisa che per la determinazione della superficie commerciale è stata applicata la norma UNI 10750.

Sulla base di quanto sopra detto si avrà:

Lotto uno – Unità immobiliari ubicate in Corciano, Località

Mantignana, Via Leonardo da Vinci n. 1

Particella 362 - Laboratorio e locali accessori piani terra e primo:

- Laboratorio e locali accessori

Mq. 1.580 di superficie netta e mq. 1.283 di superficie commerciale

Mq. 1.283 ad Euro/mq. 550,00 = ***Euro 705.650,00***

- Sala esposizione

Mq. 359 di superficie netta e mq. 359 di superficie commerciale

Mq. 359 ad Euro/mq. 1.000,00 = ***Euro 359.000,00***

- Ufficio

Mq. 18 di superficie netta e mq. 18 di superficie commerciale

Mq. 18 ad Euro/mq. 1.100,00 =	Euro	19.800,00
-------------------------------	-------------	------------------

- Sale esposizione non rifinite

Mq. 1.134 di superficie netta e mq. 794 di superficie commerciale		
-------------------------------------------------------------------	--	--

Mq. 794 ad Euro/mq. 700,00 =	Euro	555.800,00
------------------------------	-------------	-------------------

- Corte

Mq. 1.0971 di superficie catastale		
------------------------------------	--	--

Mq. 794 ad Euro/mq. 50,00 =	Euro	54.850,00
-----------------------------	-------------	------------------

Sommario	Euro	1.695.100,00
-----------------	-------------	---------------------

Particella 367 - Laboratorio piano terra:

- Laboratorio

Mq. 251 di superficie netta e mq. 258 di superficie commerciale		
-----------------------------------------------------------------	--	--

Mq. 258 ad Euro/mq. 550,00 =	Euro	141.900,00
------------------------------	-------------	-------------------

- Corte

Mq. 169 di superficie catastale		
---------------------------------	--	--

Mq. 169 ad Euro/mq. 50,00 =	Euro	8.450,00
-----------------------------	-------------	-----------------

Sommario	Euro	150.350,00
-----------------	-------------	-------------------

Sulla scorta di quanto sopra di evince che il valore complessivo dei beni oggetto di pignoramento ammonta a complessivi **Euro 1.845.450,00** (Euro 1.695.100,00 + Euro 150.350,00).

Per quanto concerne il capitolo 14 lo scrivente riferisce di seguito le quote di proprietà ed i relativi valori delle unità immobiliari oggetto di pignoramento:

Lotto uno

- Diritti di **piena proprietà per la quota di 1/1 in capo a**

, pari ad Euro 1.845.450,00.

Per quanto concerne il capitolo 18 si allegano le ricevute delle raccomandate inviate ai debitori ed al creditore procedente relative alla relazione di perizia loro inviata (All. n. 21).

* * * * *

ELENCO ALLEGATI

- 1) Comunicazione inizio operazioni peritali
- 2) Verbale Istituto Vendite Giudiziarie
- 3) Visure catastali
- 4) Trasformazione di del 07/05/2010
- 5) Contratto di locazione
- 6) Ipoteca volontaria 642 del 28/01/2008
- 7) Verbale di pignoramento immobili 979 del 18/01/2016
- 8) Verbale di pignoramento immobili 8667 del 18/05/2018
- 9) Compravendita 162340 del 11/11/1975
- 10) Concessione Edilizia N. 9069 del 08/08/1996
- 11) Variante N. 9745 del 27/05/1997
- 12) Dichiarazione di conformità impianti idrotermici
- 13) Dichiarazione di conformità impianti idraulici
- 14) Certificato di Agibilità parziale N. 445 del 07/06/1992
- 15) Permesso a Costruire N. 382 del 14/10/2003
- 16) Permesso di Costruire N. 288 del 21/09/2006
- 17) Vax
- 18) Foto aerea
- 19) Planimetria catastale delle unità immobiliari

20) Allegato fotografico

21) Ricevute di invio Relazione all'Avvocato del Procedente ed
agli esecutati

* * * * *

Tanto doveva essere riferito in esecuzione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 5 agosto 2019

L'ESPERTO

Dott. Agr. Matteo Pennacchi