

TRIBUNALE DI PERUGIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 267 / 2023

Promossa da: **Unicredit s.p.a.** (P.IVA 00348170101)

Contro:

CTU Dott. Ing. Pier Riccardo Porceddu
Via Borgo XX Giugno, 74 - 06121 Perugia
pierriccardo.porceddu@unipg.it
pierriccardo.porceddu@ingpec.eu
tel 338 8945284

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Pier Riccardo Porceddu, con studio in Perugia, Via Borgo XX Giugno 74, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A1254, è stato nominato CTU dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Sara Fioroni che, con riferimento alla:

Esecuzione Immobiliare **n. 267 / 2023**;

promossa da **Unicredit s.p.a.** (P.IVA 00348170101)

contro

gli ha chiesto di

PROVVEDERE

prima di ogni altra attività, a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., con la collaborazione del custode ai sensi dell'art. 559 co. 3 c.p.c., nonché la completezza degli avvisi ex art. 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, comunichi alle parti, a mezzo posta, e-mail o pec, l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 30 giorni dal conferimento 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 della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

3. a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, 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 es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso – oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico-edilizie, difformità catastali);
6. a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:
 - a) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - b) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

- c) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - d) eventuali cause in corso.
7. ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta dell'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 n. 47/85 e 724/94 e dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; 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;
 9. ad esprimere il proprio motivato parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 10. a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone, ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue

l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, ecc.) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);

11. a verificare, che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
12. a fornire le eventuali informazioni 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. ad 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 condizioni 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 l'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;

14. ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggiore 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 definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;
16. a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con l'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 GE, dell'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;
18. a formulare tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

L'esperto terminata la relazione, dovrà inviare copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.

SI ASSEGNA

Al C.T.U. termine fino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione dei seguenti atti: file denominato "Perizia" (in formato word) contenente la relazione peritale, nonché bozza di ordinanza di vendita in cui dovranno essere riportati per ciascun lotto i seguenti dati: la corretta e attuale indicazione dei dati catastali, dei confini, dell'ubicazione degli immobili, l'esatta descrizione dei diritti che vengono posti in vendita, precisando per ciascuno immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascuno esecutato con l'indicazione sintetica della presenza di eventuali vincoli o gravami giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità o meno di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, lo stato di occupazione e gli estremi dell'eventuale titolo di occupazione (contratto di affitto o locazione).

SI AUTORIZZA

il C.T.U., al fine dell'incarico conferito, perito ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, necessario o utile per l'espletamento dell'incarico (con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile), in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, acquisendone anche copia semplice, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla L. 31.12.1996 n. 675 come modificata; autorizza altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

DISPONE

che il perito depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza.

ATTIVITÀ SVOLTA DAL CTU

Il sottoscritto CTU al fine di rispondere ai quesiti formulatigli ha provveduto a:

- prendere visione dei beni oggetto del pignoramento tramite sopralluogo diretto;
- richiedere visura storica per immobile e planimetria dei beni oggetto del pignoramento, nonché effettuare ispezione ipotecaria presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Perugia;
- verificare la situazione edilizio/urbanistica dei beni presso il Comune di Perugia, effettuando l'accesso agli atti.

RISPOSTE DEL CTU AI QUESITI FORMULATI

Risposta al quesito 1

I beni oggetto del pignoramento sono costituiti da due immobili, siti nel Comune di Perugia, località Ponte Pattoli, Via Leonardo Sciascia 4:

- magazzino, Catasto Fabbricati, foglio 97, particella 1108, sub 4, Zona censuaria 2, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 322 m², Superficie catastale 336 m², Rendita euro 498,90;
- laboratorio, Catasto Fabbricati, foglio 97, particella 368, sub 11, Zona censuaria 2, Categoria C/3, Classe 4, Consistenza 137 m², Superficie catastale totale 138 m², Rendita euro 360,85.

In allegato 1 si riportano la planimetria catastale, le visure storiche e le piante catastali dei beni. Viste le caratteristiche dei beni pignorati, che si configurano come due unità distinte e con proprio ingresso, il sottoscritto propone all'Ill.mo Sig. Giudice di valutare la possibilità di disporre la vendita in 2 Lotti, così rappresentati:

Lotto 1: magazzino, Catasto Fabbricati, foglio 97, particella 1108, sub 4, Zona censuaria 2, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 322 m², Superficie catastale 336 m², Rendita euro 498,90;

Lotto 2: laboratorio, Catasto Fabbricati, foglio 97, particella 368, sub 11, Zona censuaria 2, Categoria C/3, Classe 4, Consistenza 137 m², Superficie catastale totale 138 m², Rendita euro 360,85.

***** **LOTTO 1** *****

Magazzino, Catasto Fabbricati, foglio 97, particella 1108, sub 4, Zona censuaria 2, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 322 m², Superficie catastale 336 m², Rendita euro 498,90.

LOTTO 1 - Risposta al quesito 2

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da un magazzino al piano terra, il tutto su una porzione di edificio, all'interno di un'area privata, recintata e condominiale, con accesso da Via Leonardo Sciascia 4, nella località di Ponte Pattoli, Perugia (foto 1). I beni confinano a Nord-Ovest con ITALSAVE, a Nord-Est con LERIS, a Sud e a Nord con corte condominiale, salvo altri.

LOTTO 1 - Risposta al quesito 3

I beni oggetto del pignoramento risultano di proprietà di:), per i diritti di 1/1.

LOTTO 1 - Risposta al quesito 4

I beni risultano occupati dall'attività della Società esecutata.

LOTTO 1 - Risposta al quesito 5

Sui beni oggetto del pignoramento pendono i seguenti oneri (in ordine cronologico) (allegato 2):

- **Trascrizione** del 21.07.2004, Registro Particolare 14975, Registro Generale 23822, Compravendita, notaio Lorenzo Ferretto, repertorio 55306/11637 del 16.07.2004;
- **Trascrizione** del 24.07.2004, Registro Particolare 15294, Registro Generale 24378, Compravendita, notaio Lorenzo Ferretto, repertorio 55302/11633 del 16.07.2004;

- **Iscrizione** del 25.07.2011, Registro Particolare 3462, Registro Generale 19758, Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, notaio Alfredo Caiazza, repertorio 39399/18869 del 15.07.2011;
- **Trascrizione** del 23.11.2023, Registro Particolare 23680, Registro Generale 32828, Verbale di pignoramento immobili, Corte d'Appello UNEP, repertorio 4568 del 10.11.2023.

LOTTO 1 - Risposta al quesito 6

Sui beni oggetto del pignoramento vi è amministrazione condominiale, tenuta dallo studio Rag. Barbara Bottauscio, Via Vittorio Veneto 28, Bastia Umbra. Si riporta in allegato 4 la situazione contabile, che prevede un debito al 31.12.2024 pari a 630,47 euro, comprensivo di riporto dell'anno precedente. Le spese annuali condominiali ammontano a circa 584,73 euro. È stato deliberato nell'assemblea condominiale di affidare l'incarico ad una ditta specializzata per effettuare la mappatura e verifica delle linee fognarie condominiali, senza disporre di un preventivo della ditta medesima. L'amministratore del condominio ha riferito al sottoscritto che l'importo complessivo per l'intero condominio sarà di poche centinaia di euro.

LOTTO 1 - Risposta al quesito 7

I beni oggetto del pignoramento hanno subito i seguenti passaggi di proprietà:

fino al 16.07.2004 proprietà di FINAGEN spa (P IVA 02125750279);

dal 16.07.2004 proprietà di Saccon Daniel, nato in Svizzera il 21.01.1960;

dal 16.07.2004 proprietà di

Le visure storiche per immobile sono nell'allegato 1.

LOTTO 1 - Risposta al quesito 8

Il sottoscritto ha effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Perugia, ottenendo i seguenti riferimenti (allegato 3):

- 1) Concessione Edilizia n. 1154 del 27.01.2003 per la "Realizzazione di un edificio industriale avente destinazione d'uso a magazzini (n. 4 unità edilizie) posto in aderenza ad un edificio esistente della medesima proprietà il tutto in Perugia loc. Ponte Pattoli";
- 2) Permesso di costruire n. 437 del 10.11.2003 (variante rispetto all C.E. di cui al punto precedente);
- 3) D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) n. 3408 del 01.09.2004 avente ad oggetto varianti interne;
- 4) Certificato di agibilità n. 16 del 25.01.2005.

Sulla base di quanto è emerso dall'accesso agli atti, i beni del LOTTO 1 hanno la regolarità edilizia ed urbanistica.

LOTTO 1 - Risposta al quesito 9

Come indicato nella risposta al quesito 1, il sottoscritto ha chiesto al Sig. Giudice di valutare la possibilità di proporre la vendita in 2 lotti.

LOTTO 1 - Risposta al quesito 10

L'immobile sorge nella frazione di Perugia, denominata Ponte Pattoli, Zona industriale, Via Leonardo Sciascia n. 4 ed è parte di un aggregato di capannoni, posti in un'area recintata ed accessibile tramite un cancello motorizzato (foto 1 google e foto 2). Nella zona sono presenti altri capannoni a destinazione industriale, mentre l'abitato di Ponte Pattoli è raggiungibile in auto in pochissimi minuti.

Descrizione analitica del capannone

Il bene in oggetto fa parte di un unico capannone ad un solo piano fuori terra di forma rettangolare. Le strutture portanti sono in calcestruzzo armato precompresso, mentre la copertura è sempre in lastre di calcestruzzo armato precompresso e vetro per garantire l'illuminazione interna. La forma in pianta è pressoché quadrata, con dimensioni di 18.65 metri per 17.30 metri, mentre l'altezza è di circa 6.00 metri. I

lati a Sud-Ovest e Nord-Est sono costituiti da un muro di separazione con altre proprietà, mentre gli altri due lati affacciano sulla corte condominiale. Su ognuno di questi affacci condominiali vi è una grande porta d'accesso, di cui una avente larghezza di circa 4.50 metri e l'altra di circa 3.00 metri; entrambe sono alte circa 5.00 metri. Varcata la porta d'ingresso principale (foto 3), si hanno a sinistra gli uffici (foto 4), realizzati con una struttura rimovibile prefabbricata, mentre all'interno è presente una struttura metallica di colore blu, annegata nel pavimento, al fine di sfruttare l'altezza dell'immobile e ricavare un ulteriore piano, per il deposito di oggetti funzionali all'attività condotta all'interno (foto 5-6). Il servizio igienico è posto sull'angolo a Sud del fabbricato (foto 7). Sul lato opposto all'ingresso principale vi è una porta più piccola che conduce all'esterno (foto 8). Lo stato di conservazione è apparso buono.

LOTTO 1 - Risposta al quesito 11

I beni oggetto del pignoramento risultano di proprietà di: _____ per i diritti di 1/1.

LOTTO 1 - Risposta al quesito 12

Sui beni oggetto del pignoramento vi è amministrazione condominiale (vds. risposta al quesito 6).

LOTTO 1 - Risposta al quesito 13

Per la stima dei beni oggetto del pignoramento il sottoscritto CTU ha applicato il metodo sintetico comparativo, desumendo il valore unitario dal confronto diretto con i prezzi applicati nella zona di ubicazione dei beni, per immobili simili. Nella determinazione del valore unitario si è anche tenuto conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni descritti in precedenza, in particolare della consistenza, del grado di finitura, dello stato di conservazione e manutenzione, dell'età, dell'ubicazione e della conformità alle normative urbanistiche.

Per il calcolo della superficie si è fatto riferimento al D.P.R. del 23.03.1998 n. 138.

La superficie catastale desumibile dalla visura catastale è di 336 m².

Considerato lo stato di conservazione dei beni, il sottoscritto attribuisce agli stessi il valore di 400,00 euro/m², da cui: 336,00 x 400,00 = 134.400,00 euro.

La stima dei beni è di 134.400,00 euro

LOTTO 1 - Risposta al quesito 14

Si veda la risposta al quesito 3.

***** **LOTTO 2** *****

Laboratorio, Catasto Fabbricati, foglio 97, particella 368, sub 11, Zona censuaria 2, Categoria C/3, Classe 4, Consistenza 137 m², Superficie catastale totale 138 m², Rendita euro 360,85.

LOTTO 2 - Risposta al quesito 2

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da un laboratorio al piano terra, il tutto su una porzione di edificio, all'interno di un'area privata, recintata e condominiale, con accesso da Via Leonardo Sciascia 4, nella località di Ponte Pattoli, Perugia (foto 1). I beni confinano a Nord-Ovest con Boccali, a Sud con ITALSAVE, a Nord con corte condominiale, salvo altri.

LOTTO 2 - Risposta al quesito 3

I beni oggetto del pignoramento risultano di proprietà di: _____ per i diritti di 1/1.

LOTTO 2 - Risposta al quesito 4

I beni risultano occupati dall'attività della Società esecutata.

LOTTO 2 - Risposta al quesito 5

Sui beni oggetto del pignoramento pendono i seguenti oneri (in ordine cronologico) (allegato 2):

- **Trascrizione** del 12.02.1998, Registro Particolare 1963, Registro Generale 2621, Compravendita, notaio Marco Carbonari, repertorio 55103/10315 del 22.01.1998;

- **Trascrizione** del 15.04.2006, Registro Particolare 7467, Registro Generale 13328, Compravendita, notaio Alfredo Caiazza, repertorio 31518/12420 del 06.04.2006;
- **Iscrizione** del 25.07.2011, Registro Particolare 3462, Registro Generale 19758, Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, notaio Alfredo Caiazza, repertorio 39399/18869 del 15.07.2011;
- **Trascrizione** del 23.11.2023, Registro Particolare 23680, Registro Generale 32828, Verbale di pignoramento immobili, Corte d'Appello UNEP, repertorio 4568 del 10.11.2023.

LOTTO 2 - Risposta al quesito 6

Sui beni oggetto del pignoramento vi è amministrazione condominiale, tenuta dallo studio Rag. Barbara Bottauscio, Via Vittorio Veneto 28, Bastia Umbra. Si riporta in allegato 4 la situazione contabile, che prevede un debito al 31.12.2024 pari a 232,71 euro, comprensivo di riporto dell'anno precedente. Le spese condominiali annuali ammontano a circa 216,00 euro. È stato deliberato nell'assemblea condominiale di affidare l'incarico ad una ditta specializzata per effettuare la mappatura e verifica delle linee fognarie condominiali, senza disporre di un preventivo della ditta medesima. L'amministratore del condominio ha riferito al sottoscritto che l'importo complessivo per l'intero condominio sarà di poche centinaia di euro.

LOTTO 2 - Risposta al quesito 7

I beni oggetto del pignoramento hanno subito i seguenti passaggi di proprietà:
dal 22.01.1998 proprietà di FINAGEN spa (P IVA 02125750279);
dal 20.02.2006 proprietà di Saccon Daniel, nato in Svizzera il 21.01.1960;
dal 06.04.2006 proprietà

Le visure storiche per immobile sono nell'allegato 1.

LOTTO 2 - Risposta al quesito 8

Il sottoscritto ha effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Perugia, ottenendo i seguenti riferimenti (allegato 3):

- 1) Concessione Edilizia n. 2075 del 21.10.1998;
- 2) Concessione Edilizia n. 1296 del 10.08.1999, avente ad oggetto "Lavori di ristrutturazione di edificio di civile abitazione";
- 3) Certificato di agibilità n. 274 del 21.09.1999.

Sulla base di quanto è emerso dall'accesso agli atti, i beni del LOTTO 2 hanno la regolarità edilizia ed urbanistica.

LOTTO 2 - Risposta al quesito 9

Come indicato nella risposta al quesito 1, il sottoscritto ha chiesto al Sig. Giudice di valutare la possibilità di proporre la vendita in 2 lotti.

LOTTO 2 - Risposta al quesito 10

L'immobile sorge nella frazione di Perugia, denominata Ponte Pattoli, Zona industriale, Via Leonardo Sciascia n. 4 ed è parte di un aggregato di capannoni, posti in un'area recintata ed accessibile tramite un cancello motorizzato (foto 1 e foto 2). Nella zona sono presenti altri capannoni a destinazione industriale, mentre l'abitato di Ponte Pattoli è raggiungibile in auto in pochissimi minuti.

Descrizione analitica del laboratorio

Il bene in oggetto fa parte di un unico capannone ad un solo piano fuori terra di forma ad "L" (foto 8), con copertura costituita da travi reticolari in acciaio e pannelli sandwich prefabbricati (foto 9). La forma in pianta ad "L" presenta una prima parte di 4.75 metri di larghezza per 17.60 metri di profondità, mentre la seconda parte di 5.05 metri di larghezza per 8.95 metri di profondità. La copertura è a due falde con altezza al centro di 6.25 metri, mentre l'altezza minore è di 5.00 metri. L'accesso avviene da un'unica porta larga circa 3.50 metri ed alta circa 3.80 metri. Il pavimento è in mattonelle (foto 10), mentre nella parte in fondo a sinistra rispetto all'ingresso vi è il WC (foto 11). Lo stato di conservazione è apparso buono.

LOTTO 2 - Risposta al quesito 11

I beni oggetto del pignoramento risultano di proprietà di: per i diritti di 1/1.

LOTTO 2 - Risposta al quesito 12

Sui beni oggetto del pignoramento vi è amministrazione condominiale (vds. risposta al quesito 6).

LOTTO 2 - Risposta al quesito 13

Per la stima dei beni oggetto del pignoramento il sottoscritto CTU ha applicato il metodo sintetico comparativo, desumendo il valore unitario dal confronto diretto con i prezzi applicati nella zona di ubicazione dei beni, per immobili simili. Nella determinazione del valore unitario si è anche tenuto conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni descritti in precedenza, in particolare della consistenza, del grado di finitura, dello stato di conservazione e manutenzione, dell'età, dell'ubicazione e della conformità alle normative urbanistiche.

Per il calcolo della superficie si è fatto riferimento al D.P.R. del 23.03.1998 n. 138.

La superficie desumibile dalla visura catastale è di 138 m².

Considerato lo stato di conservazione dei beni, il sottoscritto attribuisce agli stessi il valore di 400,00 euro/m², da cui: 138,00 x 400,00 = 55.200,00 euro.

La stima dei beni è di 55.200,00 euro

LOTTO 2 - Risposta al quesito 14

Si veda la risposta al quesito 3.

***** **LOTTO 1 e LOTTO 2** *****

LOTTO 1 – LOTTO 2 - Risposta al quesito 15

Allegate alla presente CTU sono state inserite alcune fotografie dei beni oggetto del pignoramento, le piante, la planimetria catastale e le visure. Il sottoscritto ha provveduto ad inviare, contestualmente al deposito telematico della perizia in Cancelleria, una copia della stessa al debitore ed al creditore, allegando alla presente

copia di attestazione di tali invii (allegato 5 – presente solo nella copia per il Tribunale).

LOTTO 1 – LOTTO 2 – Risposta al quesito 16

Il sottoscritto CTU ha avuto accesso ai beni pignorati e pertanto le operazioni peritali non sono state sospese.

LOTTO 1 – LOTTO 2 – Risposta al quesito 17

Non sono pervenute al sottoscritto CTU richieste di sospensione del corso delle operazioni peritali.

LOTTO 1 – LOTTO 2 – Risposta al quesito 18

Il sottoscritto CTU deposita la propria perizia nei tempi previsti e cioè 30 giorni prima della prossima udienza prevista per il 14.11.2024.

Tanto dovevasi riferire in esecuzione all'incarico ricevuto.

Perugia, 26 settembre 2024

Il CTU

Dott. Ing. Pier Riccardo Porceddu