

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Consulenza Tecnica di Ufficio nella Esecuzione Immobiliare n. 22/2022

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA

(PER SIRIO NPL SRL)

(creditore precedente)

contro

(debitore esecutato)

G. E. Dr.ssa G. M. Lignani

C.T.U. Dr. Agr. Alessandro Berna

INDICE

- 1 PREMESSA
- 2 DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI
- 3 DESCRIZIONE CATASTALE, INTESTAZIONE E CONFINI
- 4 TITOLO DI PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO
- 5 FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI
- 6 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE
- 7 PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO
- 8 VERIFICA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA
- 9 FORMAZIONE DEI LOTTI
- 10 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI
- 11 VALUTAZIONE
- 12 ELENCO ALLEGATI





1. PREMESSA

Il sottoscritto Dr. Agr. Alessandro Berna, con provvedimento del 2 maggio 2022, veniva nominato dal G.E. Dr.ssa G. M. Lignani Consulente Tecnico di Ufficio nell'esecuzione immobiliare in epigrafe.

Il quesito che il G.E. ha posto all'esperto è stato il seguente:

1) 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; esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, dell'inizio delle operazioni peritali e di rispondere ai seguenti quesiti:

2) 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, l'inizio delle operazioni peritali da intraprendersi entro 10 giorni dall'avvenuta accettazione dell'incarico;

3) Provveda quindi:

- 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 relative 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;

- ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione



della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, 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 una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

- 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;

- 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;

- 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 proter 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);



- 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,

- 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;

- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 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;

- 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 ed 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;

- 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 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.),

- 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;

- 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 al bene pignorato;

- 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;

- 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;

- 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;

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

- 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.);

- 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 della 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 estimatori.

Il Giudice dispone:

- che il creditore procedente versi entro 30 giorni al Perito Stimatore, a titolo di acconto spese future, la somma di € 600,00 rimborsabili in prededuzione in sede di riparto. Dispone che qualora il Perito Stimatore non abbia ricevuto nel termine indicato il fondo spese da parte del procedente trasmetta immediatamente gli atti al G.E. per le valutazioni ex art. 630 c.p.c., autorizzando lo stesso, in tal caso, a non effettuare o proseguire le operazioni peritali dal giorno di trasmissione degli atti al G.E.



L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento 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 provveduto a tali invii.

Nello stesso termine sino a 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. con il presente provvedimento il perito dovrà provvedere al deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione dei seguenti atti:

- *quale atto principale, in formato rigorosamente PDF nativo testuale (e non quindi scannerizzato) con la perizia senza allegati;*
- *in allegato un ulteriore copia della perizia, in file denominato "Perizia" (in formato word) contenente la relazione peritale;*
- *gli allegati alla perizia quali singoli allegati, ciascuno denominato con descrizione sintetica del documento (le fotografie potranno essere contenute in un unico file);*
- *quale ulteriore eventuale allegato, in formato word, 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 ciascun 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).*

Contestualmente al deposito telematico dovrà riconsegnare in cancelleria la eventuale documentazione tecnica in suo possesso e una copia di cortesia di quanto già depositato



telematicamente, contestualmente al deposito telematico (e comunque non oltre 7 giorni oltre lo stesso).

Il Giudice autorizza:

il C.T.U., al fine dell'incarico conferito, ad accedere ad ogni documento mancante 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. 31/12/96 n. 675 come modificata;

autorizza altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo all'esecutato ovvero all'occupante l'immobile pignorato.

Il Giudice dispone:

che il perito depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento;

avvisa le parti che copia della perizia sarà loro inviata dal perito al momento del deposito a mezzo PEC ovvero, se non possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria; ai sensi dell'art. 173 bis disp. Att. c.p.c., le parti potranno sino a 15 giorni prima dell'udienza inviare direttamente all'esperto stimatore note di osservazioni alla relazione di stima con gli stessi mezzi, in tal caso l'esperto dovrà comparire all'udienza per rendere i chiarimenti, come espressamente previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

autorizza le parti, qualora abbiano provveduto nel termine sopra indicato alla trasmissione al perito, a depositare telematicamente in tempo utile per l'udienza le stesse note avvertiva le parti che in mancanza dell'invio all'esperto delle note nel termine indicato, di contro, non potranno essere formulate osservazioni alla perizia che possano richiedere chiarimenti da parte dell'esperto.

Il Giudice fissa per la audizione del/i debitore/i, delle altre parti, degli eventuali com-



proprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, ex art.569 c.p.c. l'udienza del 21/01/2021 ore 14,00, anche ai fini di valutare la necessità di liberazione dell'immobile.

In data 2 maggio 2022 il CTU accettava l'incarico ricevuto.

In data 10 maggio 2022 fissava l'inizio operazioni peritali ed il sopralluogo, assieme all'incaricato dell'IVG di Perugia (con accordo telefonico precedente), per il giorno 30 maggio 2022, lunedì, alle ore 10:00, dandone comunicazione alle parti a mezzo e-mail e pec.

Alla data ed all'orario stabiliti, lo scrivente CTU si recava presso il luogo dove sono ubicati gli immobili oggetto di esecuzione, alla presenza del Sig. Panfilì Alessio (incaricato IVG di Perugia), e del Sig., effettuando il sopralluogo.

Il CTU ha quindi provveduto ad eseguire gli opportuni riscontri di tipo catastale, ipotecario ed urbanistico in riferimento all'immobile pignorato.

A completamento delle operazioni, sono stati eseguiti sondaggi per verificare la vivacità del mercato degli immobili del tipo trattato, nella zona dove questi sono ubicati. Ha proceduto infine ed in modo analitico alla stesura della presente relazione peritale.

2 . DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Gli immobili oggetto di pignoramento sono rappresentati da un capannone al piano terra (bene A), adibito a punto vendita e da un appartamento al piano primo dello stesso stabile privo di impianti e finiture (bene B), oltre ad una corte comune ai due immobili, il tutto ubicato nel Comune di Scheggia e Pascelupo (PG), via Camaggioreto.

3. DESCRIZIONE CATASTALE, INTESTAZIONE E CONFINI

Dall'esame dell'atto di pignoramento si è ottenuta una prima individuazione degli immo-



bili che sono ubicati e censiti nel Comune di Scheggia e Pascelupo (PG), via Camaggioreto.

BENE A

N.C.E.U. del Comune di Scheggia e Pascelupo (PG):

– **particella n. 2061 subalterno n. 1 del foglio n. 47**, intestata a.... , nato a.... il... codice fiscale per il diritto di piena pro-prietà dell'intero e per la quota di 1/1 (cfr. estratto di mappa, visura per immobile, planimetria u.i.u. allegati n. 3-5-6), con le seguenti caratteristiche:

FGL	PRTC	SUB.	CAT.	CL.	CONS.	SUP. CAT.	RENDITA
47	2061	1	D/8	-	-	-	€ 3.674,30

I confini sono: stessa ditta, salvo altri.

Il confronto tra la situazione riportata nella planimetria e nella visura catastale e lo stato di fatto, al fine di una esatta individuazione dell'immobile, necessaria per la stipula dell'atto di trasferimento, evidenzia una lieve difformità, tra quanto dichiarato e quanto rilevato, per l'assenza della porta in corrispondenza del sottoscala e per l'assenza di una finestra adiacente alla porta laterale il cui accesso è consentito dalla scala esterna (che però andrà eliminata perché non presente nel progetto approvato dal Comune di Scheggia e Pascelupo (PG)).

BENE B

N.C.E.U. del Comune di Scheggia e Pascelupo (PG):

– **particella n. 2061 subalterno n. 2 del foglio n. 47**, intestata a, nato a il codice fiscale per il diritto di piena pro-prietà dell'intero e per la quota di 1/1 (cfr. estratto di mappa, visura per immobile, plani-



metria u.i.u. allegati n. 3-5-6), con le seguenti caratteristiche:

FGL	PRTC	SUB.	CAT.	CL.	CONS.	SUP. CAT.	RENDITA
47	2061	2	A/2	1	5,5 vani	165 mq	€ 383,47

I confini sono: stessa ditta, subalterno n. 1, salvo altri.

Il confronto tra la situazione riportata nella planimetria e nella visura catastale e lo stato di fatto, al fine di una esatta individuazione dell'immobile, necessaria per la stipula dell'atto di trasferimento, evidenzia la non corrispondenza tra quanto dichiarato e quanto rilevato per la presenza di un locale che verrà adibito a ripostiglio, per la presenza di una finestra posta in adiacenza alla porta d'ingresso esterna al vano scala (che però andrà eliminata perché non presente nel progetto approvato dal Comune di Scheggia e Pascelupo (PG) e per la geometria differente della terrazza.

Si precisa che l'edificio, cui appartengono le unità immobiliari sopradette, è così censito:

N.C.T. del Comune di Scheggia e Pascelupo (PG):

– **particella n. 1133 (porzione della corte comune) e n. 2061 del foglio n. 47** (cfr. estratto di mappa e visura per immobile allegati n. 3-4):

FGL	PRTC	QUALITÀ	CL.	SUPERF.	REDD.DO.	REDD.AG.
47	1133	<u>Seminativo</u>	1	0.05.20	€ 2,01	€ 2,15
47	2061	<u>Ente urbano</u>	-	0.12.40	-	-

4. TITOLO DI PROPRIETA' E STATO DI POSSESSO

Gli immobili, oggetto di esecuzione, sono di unica ed esclusiva proprietà del Sig. nato a (PG) il..... codice fiscale per il diritto di piena proprietà dell'intero e per la quota di 1/1, a seguito degli atti di compra-



vendita a rogito Notaio Dr..... in data 13 marzo 2008, registro particolare n., trascritto a Perugia in data 17 marzo (particella n. 1133 del foglio n. 47 del Comune di Scheggia e Pascelupo con funzione di parte della corte comune); e registro particolare n., trascritto a Perugia in data 17 marzo (bene A e B). Il bene A attualmente è utilizzato dal debitore esecutato come attività commerciale, mentre il bene B è libero.

5. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, a nome del Sig. nato a il ... luglio codice fiscale, i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura, sui beni oggetto di esecuzione, a tutto il giorno 19 luglio 2022, sono i seguenti:

- pignoramento n. 3326 del giorno 21 febbraio 2022: a favore di SIRIO NPL S.R.L., con sede in Conegliano (TV) codice fiscale 05122460263 e contro nato a (PG) il codice fiscale, gravante sui diritti di piena proprietà dell'intero per la quota di 1/1 dei beni A e B oltre a foglio n. 47 particella n. 1133 del Comune di Scheggia e Pascelupo (PG) (parte della corte);
- ipoteca volontaria n. 1925 del giorno 3 aprile 2009: a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A. con sede in Ancona (AN) codice fiscale 01377380421 e contro nato a (PG) il codice fiscale, gravante sui diritti di piena proprietà dell'intero per la quota di 1/1 del foglio n. 47 particella n. 1133 e n. 2061 del Comune di Scheggia e Pascelupo (PG);



- ipoteca volontaria n. 1912 del giorno 17 marzo 2008: a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A. con sede in Ancona (AN) codice fiscale 01377380421 e contro nato a (PG) il codice fiscale, gravante sui diritti di piena proprietà dell'intero per la quota di 1/1 dei beni A e B oltre a foglio n. 47 particella n. 1133 del Comune di Scheggia e Pascelupo (PG) (parte della corte).

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Non risultano pendenze a carico del debitore esecutato.

7. PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Nel ventennio si è avuta la seguente situazione proprietaria per gli immobili interessati dalla procedura esecutiva:

Scheggia e Pascelupo (PG) foglio n. 47 particella n. 1133:

- con atto di compravendita del 21 giugno 1988 a rogito Notaio Dr..... trascritto a Perugia il 21 giugno 1988, registro particolare n. 30, la piena proprietà dell'intero per la quota di 1/1, veniva acquisita dai Sig.ri nata a Scheggia e Pascelupo (PG) il codice fiscale e nato a Scheggia e Pascelupo (PG) il marzo codice fiscale
- con atto di decreto di trasferimento immobili del 7 dicembre 2004 a emesso da TRIBUNALE DI PERUGIA ESECUZIONI IMMOBILIARI PERUGIA, trascritto a Perugia il 22 dicembre 2004, registro particolare n. 24519, la piena proprietà dell'intero per la quota di 1/1, veniva acquisita dalla Sig.ra nata a Gualdo Tadino (PG) il codice fiscale



- con atto di compravendita del 13 marzo 2008 a rogito Notaio Dr.....
trascritto a Perugia il 17 marzo 2008, registro particolare n. 4708, la piena proprietà dell'intero per la quota di 1/1, veniva acquisita dal Sig. nato a(PG) il.....
codice fiscale codice fiscale

Scheggia e Pascelupo (PG) foglio n. 47 particella n. 2061 subalterno n. 1 e n. 2:

- con atto di compravendita del 21 giugno 1988 a rogito Notaio Dr.....
trascritto a Perugia il 21 giugno 1988, registro particolare n. 30, la piena proprietà dell'intero per la quota di 1/1, veniva acquisita dai Sig.ri nato a Scheggia e Pascelupo (PG) il codice fiscale, nato a Scheggia e Pascelupo (PG) il codice fiscale,nato a Scheggia e Pascelupo (PG) il codice fiscale
- con atto di compravendita del 13 marzo 2008 a rogito Notaio Dr.
trascritto a Perugia il 17 marzo 2008, registro particolare n., la piena proprietà dell'intero per la quota di 1/1, veniva acquisita dal Sig.nato a (PG) il codice fiscale codice fiscale

8. VERIFICA URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA

Dalle indagini espletate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Scheggia e Pascelupo, le aree in cui ricadono le particelle sopra descritte, ai fini urbanistici, risultano così classificate:

BENE A e B

- **“Zona di tipo D” – zona artigianale ed industriale**, tale zona è disciplinata dall'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Comune di Scheggia e Pascelupo



(PG) (cfr. allegati n. 8-9).

Dalle ricerche esperite presso l'Ufficio SUAPE del Comune di Scheggia e Pascelupo (PG), ai fini della verifica della regolarità edilizia, è stato possibile reperire il seguente quadro autorizzativo (cfr. allegato n. 10):

BENE A e B

- permesso di costruire n. 19 del 4 luglio 2008 per la realizzazione di un edificio adibito ad attività commerciale e abitazione del custode;
- permesso di costruire n. 28 del 26 ottobre 2009 variante al permesso di costruire n. 19 del 4 luglio 2008;
- certificato di agibilità protocollo n. 5946 del 27 ottobre 2010 limitatamente alla particella 2061 subalterno 1 del foglio n. 47 di Scheggia e Pascelupo (PG) (bene A).

Si segnala che le opere realizzate rientrano nei limiti di tolleranza disciplinati dall'art. 34 bis della legge n. 120/2020.

9. FORMAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente ritiene che, da un punto di vista economico, logistico e di commerciabilità, i beni oggetto di esecuzione immobiliare debbano formare due lotti così distinti:

LOTTO N. 1: diritti di piena proprietà dell'intero per la quota di 1/1 su capannone artigianale ad uso punto vendita oltre a proporzionali diritti sulle parti comuni e sulla corte circostante formata dalle particelle n. 1133 e 2061 del foglio n. 47 di Scheggia e Pascelupo (PG), il tutto ubicato nel Comune sopra menzionato, via Camaggioreto.

LOTTO N. 2: diritti di piena proprietà dell'intero per la quota di 1/1 su appartamento privo di impianti e finiture oltre a proporzionali diritti sulle parti comuni e sulla corte circostante formata dalle particelle n. 1133 e 2061 del foglio n. 47 di Scheggia e Pascelupo



(PG), il tutto ubicato nel Comune sopra menzionato, via Camaggioreto.

10. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

I beni oggetto di pignoramento ed identificati nella presente relazione peritale con le lettere A e B sono così caratterizzati:

BENE A

Il bene è rappresentato da un capannone artigianale, utilizzato come punto vendita, e da una corte comune, in parte carrabile, ubicati nel Comune di Scheggia e Pascelupo (PG), via Camaggioreto.

La struttura portante è in CA con pareti in muratura rivestite esternamente da un cappotto termico tinteggiato dai colori pastello (foto n. 1-2-3-4-5).

L'ingresso del capannone è posto lungo il lato Sud dello stesso. Al suo interno troviamo l'accesso al vano scala che collega quest'ultimo al piano superiore (bene B) ed al sottoscala, e la zona bagno con antibagno; lungo le pareti laterali (lato Est e Ovest) vi sono n. 3 porte e n. 2 saracinesche (foto n. 6-7-8-9-10-11-12-13). Lungo il lato Ovest è presente una tettoia ed una scala che consente l'accesso al piano primo (vedi descrizione bene B e foto n. 3). La pavimentazione interna del capannone è in cemento impermeabilizzato, mentre all'interno della zona bagno è rivestita in piastrelle.

L'immobile è dotato di impianto elettrico (tensione 220V); impianto idrico, ed impianto sanitario con scarico nella pubblica fognatura. L'alloggiamento delle utenze è posto all'esterno dello stabile (foto n. 14-15-16).

La superficie utile netta interna del capannone artigianale è pari a circa 434,45 mq.

BENE B

Il bene è rappresentato da un appartamento privo di impianti e finiture posto al piano



primo rispetto al bene A e da una corte comune.

La struttura portante è in CA con pareti in muratura e rivestite da un cappotto termico tinteggiato dai colori pastello (foto n. 1-2-3-4-5). L'accesso all'appartamento è consentito grazie alla scala esterna posta lungo il lato Ovest dell'edificio (che dovrà essere identificata come bene comune non censibile ai due subalterni) ed attualmente anche attraverso il vano scala (che però dovrà essere modificato separando le due unità immobiliari); in quest'ultimo si segnala l'assenza nella planimetria catastale della finestra a battente singolo adiacente alla porta d'ingresso posta alla fine della scala esterna (che dovrà essere allineata al progetto approvato con il permesso di costruire n. 28 del 26 ottobre 2009 con la sua eliminazione poiché trattasi di abuso edilizio).

L'appartamento internamente è così suddiviso: ingresso-soggiorno, un bagno con antibagno, tre camere da letto di cui una dotata di cabina armadio, disimpegno, un secondo bagno ed infine un ripostiglio che però non è presente nella planimetria catastale (foto n. 17-18-19-20-21-22-23-24-25). Esternamente troviamo una terrazza che si sviluppa lungo tutti i lati dello stabile, parzialmente lungo il lato Ovest poiché viene interrotta dalla presenza della scala al piano terra (foto n. 26-27-28-29); nella planimetria la geometria della terrazza è differente.

La superficie utile netta interna del fabbricato cielo terra è pari a circa 110,71 mq.

Relativamente alla comoda divisibilità dei beni (bene A e B) con la possibilità di ottenere unità immobiliari distinte, relativamente a ciascun bene, si segnala che questi non sono comodamente divisibili.

La consistenza dei beni, espressa in termini di *superficie convenzionale vendibile (scv)*, è stata calcolata secondo la norma UNI 10750:2010 adottata dalla Borsa Immobiliare



dell'Umbria, inoltre è stata rilevata a seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e sulla base della documentazione grafica disponibile (cfr. planimetrie u.i.u. e elaborato planimetrico allegati n. 6-7).

I valori ottenuti, per le diverse tipologie d'uso evidenziate, sono così riassunti:

BENE A

Destinazione	Parametro	Valore	Coefficiente	Valore
		reale/potenziale		sup. utile
capannone	sup. reale netta	434,45	1,00	434,45
tettoia	sup. reale netta	43,00	0,35	15,05
corte comune (<30%)	sup. reale netta	1.209,03	0,10	120,90
Sup. reale netta totale		1.686,48	Sup. utile totale (a)	570,40
Muri divisori (100%) (b)		2,86	Muri portanti (50%) (c)	9,39
scv totale (mq) (a+b+c)				582,65

BENE B

Destinazione	Parametro	Valore	Coefficiente	Valore
		reale/potenziale		sup. utile
appartamento	sup. reale netta	110,71	1,00	110,71
terrazza (<30%)	sup. reale netta	256,74	0,25	33,21
corte comune (<30%)	sup. reale netta	1.209,03	0,10	33,21
Sup. reale netta totale		1.576,48	Sup. utile totale (a)	177,13
Muri divisori (100%) (b)		3,11	Muri portanti (50%) (c)	5,69
scv totale (mq) (a+b+c)				185,93



11. VALUTAZIONE

Si procederà ora ad attribuire agli immobili oggetto di esecuzione, precedentemente descritti, il più probabile valore di mercato, riferito alla data del presente elaborato.

Nella determinazione del valore, il CTU ritiene opportuno adottare il metodo comparativo o per confronto diretto, in quanto ne sussistono i presupposti di applicabilità:

- presenza nella stessa zona di beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono i recenti valori di compravendita;
- esistenza di parametri normali (superficie, ecc.) comuni ai beni da confrontare.

La ricerca dei più recenti valori di compravendita è stata fatta sentendo studi tecnici, studi notarili, agenzie immobiliari, consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio della provincia di Perugia ed il listino dei prezzi immobiliari della Camera di Commercio Industria e Artigianato della provincia di Perugia, confrontando i dati così ottenuti con quelli già in possesso dello scrivente. L' elemento comune di confronto tra i beni simili considerati ed i beni oggetto di stima, è il metro quadrato, riferito alla superficie convenzionale vendibile degli immobili. Con questo procedimento si è addivenuti alla determinazione dei prezzi medi di compravendita, registrati negli ultimi mesi, per immobili con caratteristiche simili a quelle dei beni pignorati.

I valori registrati, per gli immobili descritti al capitolo 10, sono i seguenti:

BENE A

- capannone artigianale con tettoia, proporzionali diritti su scala esterna e corte comune: da €/mq 300 a €/mq 400; valore medio €/mq 350,00.



BENE B

- appartamento privo di impianti e finiture oltre a proporzionali diritti su scala esterna e corte comune: da €/mq 250 a €/mq 350,00; valore medio €/mq 300,00.

Moltiplicando il valore medio unitario sopra determinato per la relativa estensione superficiale si ottiene il valore di mercato degli immobili.

LOTTO N. 1

- BENE A \Rightarrow superficie convenzionale vendibile: mq 582,65

$\text{mq } 582,65 * \text{€/mq } 350,00 = \text{€ } 203.927,50$ (valore della piena proprietà dell'intero per la quota di 1/1).

Complessivamente il valore del lotto è pari ad € 203.927,50 tale valore va ridotto dell'1%, poiché la riduzione comprende le spese di regolarizzazione catastale ed edilizia (aggiornamento planimetria e variazione catastale, per quanto riguarda l'intera corte comune ed il vano scala (qui va eliminata la prima rampa che parte dal piano terra con ripristino del solaio; oltre alla trasformazione della scala esterna in bene comune non censibile)); pertanto il valore del lotto è pari ad € 201.888,22 che si arrotondano ad € 201.500,00 (diconsi Euro duecentounomilacinquecento/00).

LOTTO N. 2

- BENE B \Rightarrow superficie convenzionale vendibile: mq 185,93

$\text{mq } 185,93 * \text{€/mq } 300,00 = \text{€ } 55.779,00$ (valore della piena proprietà dell'intero per la quota di 1/1).

Complessivamente il valore del lotto è pari ad € 55.779,00, tale valore va ridotto dell'1%, poiché la riduzione comprende le spese di regolarizzazione catastale (aggiornamento planimetria catastale dovuta a diversa geometria della terrazza, inserimento del riposti-



glio, trasformazione della scala esterna in bene comune non censibile ed eliminazione della finestra posta in adiacenza alla porta d'ingresso al vano scala del lato Ovest, come da progetto approvato dal Comune di Scheggia e Pascelupo (PG)); pertanto il valore del lotto è pari ad € 55.221,21 che si arrotondano ad € 55.000,00 (diconsi Euro cinquantacinquemila/00).

Tutte le valutazioni, anche se basate su parametri di superficie, sono da intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutte le relative pertinenze ed accessioni, diritti, azioni e ragioni e con tutte le servitù attive e passive di cui si giovano e/o sono gravate, nonché con tutti i patti a favore e contro, comprensive dei proporzionali diritti pro-quota sulle parti comuni.

12. ELENCO ALLEGATI

1. Documentazione fotografica
2. Lettera di convocazione comunicata a mezzo pec ed e-mail del 10/05/2022 di inizio operazioni peritali e sopralluogo
3. Estratto di mappa del Comune di Scheggia e Pascelupo (PG) foglio n. 47 particelle n. 1133 e n. 2061
4. Visura per immobile NCT Comune di Scheggia e Pascelupo (PG) foglio n. 47 particella n. 1133 e n. 2061
5. Visure per immobile NCEU Comune di Scheggia e Pascelupo (PG) foglio n. 47 particella n. 2061 sub. 1 e 2
6. Planimetria u.i.u. Comune di Scheggia e Pascelupo (PG) foglio n. 47 particella n. 2061 sub. 1 e 2
7. Elaborato planimetrico Comune di Scheggia e Pascelupo foglio n. 47



particella n. 2061

8. Estratto PRG Comune di Scheggia e Pascelupo (PG)
9. Estratto NTA del Comune di Scheggia e Pascelupo (PG)
10. Documenti autorizzativi Comune di Scheggia e Pascelupo (PG)
11. Certificato di ultima residenza
12. Attestazione trasmissione elaborato peritale

————— ¶ —————

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione dell'incarico ricevuto.

Letto, confermato e sottoscritto, s.e.o.

Perugia, 19 luglio 2022

Il CTU: Dr. Agr. Alessandro Berna

