

DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

All'III.mo Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Sara Fioroni

Esecuzione Immobiliare n. 14/2024 R.G. promossa da

- PRELIOS CREDIT SOLUTIONS Spa (per INCANTO SGR Spa)

(Avv. Colomba De Simone)

contro

- ... OMISSIS ...

^^^^^

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perugia, 9 ottobre 2024

Il C.T.U.

Dott. Andrea Arcelli



DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

Il sottoscritto Dott. Andrea Arcelli, nominato C.T.U. nell'E.I. in oggetto con provvedimento notificato tramite pec del 28.3.2024, ha accettato, con **invio telematico del 29.3.2024**, il seguente incarico:

*“Provveda l’esperto, prima di ogni altra attività, a controllare la completezza dei documenti di cui agli artt. 567 co. 2, 498 co. 2 e 599 co. 2 c.p.c., con la collaborazione del custode ai sensi dell’art. 559, comma 3, c.p.c., nonché la completezza degli avvisi ex artt. 498, comma 2, c.p.c., e 599, comma 2, c.p.c., 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 **sommatoria 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 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 esecutati;*
- 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 (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 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'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6.6.2001 n. 380 e degli eventuali costi della stessa che potranno essere considerati nella stima del valore; 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'art. 40, co. 6 della Legge 28.2.1985 n. 47 ovvero dell'art. 46, co. 5 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6.6.2001 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 in numero minore possibile, in modo da contenere costi ed operazioni). Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo l'autorizzazione al G.E. a procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 10)** *alla **descrizione analitica** di 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 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 l'assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso sia compreso nello stesso lotto;*

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 a*

*esprimere il proprio motivato parere sulla **comoda divisibilità** del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; 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 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 a.r., previa comunicazione al G.E. 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 (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);*

18) *in caso di oggettiva 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*

DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

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 revoca dell'incarico e della segnalazione al Presidente del Tribunale per l'eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori.

*L'esperto, terminata la relazione, come previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c., dovrà **inviare copia** ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nel termine di almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'art. 569 c.p.c., 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 un'attestazione di aver proceduto 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 la perizia, in formato rigorosamente PDF nativo testuale (e non quindi scannerizzato), senza allegati;

-in allegato, un'ulteriore copia della perizia, in file denominato "Perizia" in formato Word contenente la relazione peritale;

-in allegato, un'ulteriore copia della perizia denominata "copia perizia Privacy", con omissis dei dati personali del debitore e di eventuali terzi (anche dalle fotografie, con appositi oscuramenti);

-gli allegati alla perizia quali singoli allegati, ciascuno denominato con descrizione sintetica

DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

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 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).

Contestualmente al deposito telematico l'esperto dovrà riconsegnare in Cancelleria la eventuale documentazione tecnica in suo possesso (e comunque non oltre 7 giorni oltre lo stesso).

In assenza di provvedimenti espressi dal G.E. o di altri giudici competenti, il perito estimatore non potrà interrompere o sospendere le operazioni peritali neppure in presenza di richiesta delle parti o di terzi.

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 agli esecutati ovvero all'occupante l'immobile pignorato.

AVVISA le parti che copia della perizia sarà loro inviata dal perito al momento del deposito a mezzo pec ovvero, se non sia possibile, a mezzo posta ordinaria. Ai sensi

dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. le parti potranno, sino a 15 giorni prima dell'udienza, inviare note di osservazioni alla relazione di stima direttamente all'esperto estimatore 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.;

AVVISA le parti che, qualora abbiano provveduto nel termine sopra indicato a trasmettere le osservazioni al perito, è consentito loro depositare tali osservazioni telematicamente in tempo utile per l'udienza,

AVVERTE le parti medesime 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.

o o o o o

La presente relazione si articola nei seguenti paragrafi:

OPERAZIONI PERITALI	pag. 11
DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. E SUCC. MODD.	pag. 12
RELAZIONE DI STIMA	
1. Sommara elencazione e descrizione sintetica	pag. 13
2. Individuazione catastale	pag. 13
3. Titolo di proprietà	pag. 15
4. Stato di possesso	pag. 16
5. Formalità, vincoli e oneri	pag. 16
6. Informazioni condominiali	pag. 17
7. Precedenti proprietari nel ventennio	pag. 17
8. Situazione urbanistica e vincoli	pag. 18
9. Regolarità edilizia e agibilità	pag. 19
10. Descrizione analitica	pag. 21

11. Formazione di uno o più lotti	pag. 28
12. Valore di mercato	pag. 28
13. Comoda divisibilità	pag. 29
14. Allegati	pag. 30
15. Invio copia della perizia	pag. 31
16. Accesso agli immobili	pag. 32
17. Richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali	pag. 32
18. Osservanza del termine di deposito	pag. 32
RIEPILOGO	pag. 33

^^^^^

^^^^

OPERAZIONI PERITALI

Le **operazioni peritali si sono aperte il 30.4.2024** alle 9.30 presso lo studio del C.T.U. a Perugia in Via Settevalli 133/C, come da comunicazione inviata per pec al creditore procedente e per raccomandata¹ ar agli esecutati nonché per conoscenza, sempre tramite pec, all'I.V.G. (allegato n. 1). Con la comunicazione è stata richiesta alle parti copia degli eventuali contratti di affitto e dei documenti comprovanti la regolarità catastale ed edilizia dei beni. All'incontro del 30.4.2024 non sono intervenute le parti né propri rappresentanti.

Le operazioni peritali hanno poi richiesto:

- **sopralluogo del 30.4.2024** alle 15.30, notificato insieme all'inizio o.p., nel corso del quale il C.T.U. ha visionato i beni pignorati alla presenza dell'esecutato e del rappresentante dell'I.V.G.;
- accessi presso l'**Agenzia delle Entrate di Perugia, Sezione Pubblicità**

Immobiliare, per visionare i titoli di provenienza dei beni e per effettuare un'ispezione aggiornata della proprietà;

- accessi presso l'**Agenzia delle Entrate di Perugia, Sezione Servizi Catastali**, per scaricare i documenti catastali dei beni pignorati;
- contatti con l'**Agenzia delle Entrate di Perugia, Sezione Registro**, per richiedere copia degli eventuali contratti di locazione;
- accessi all'**Ufficio Urbanistica del Comune di Perugia** per verificare la destinazione urbanistica e i permessi edilizi e sanitari dei beni;
- accessi all'**Ufficio Anagrafe dei Comuni di Perugia e Bastia Umbra** per richiedere i Certificati di Residenza Storici degli esecutati.

^^^^^

^^^^

DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. E SUCC. MODD.

Il fascicolo di causa contiene la seguente documentazione ex art. 567

c.p.c. e succ. modd.:

- mutuo fondiario atto Pettinacci n. 260156 del 9.2.2015;
- atto di precetto di pagamento del 21.9.2023 notificato il 17.10.2023;
- atto di pignoramento immobiliare del 13.12.2023 notificato il 12.1.2024;
- iscrizione a ruolo della procedura esecutiva del 22.1.2024;
- istanza di vendita del 14.2.2024 del creditore procedente;
- copia della nota di trascrizione di pignoramento immobiliare n. 2987 r.p. del 7.2.2024;
- certificazione notarile del Dott. Niccolò Tiecco del 12.2.2024 riferita al 7.2.2024.

^^^^^

^^^

RELAZIONE DI STIMA

^^^^

1. Sommara elencazione e descrizione sintetica

**Diritti di piena proprietà esclusiva su edificio indipendente
formato da negozio, abitazione e magazzino con area scoperta in
Comune di Perugia, Fraz. Collestrada, Strada Centrale Umbra n. 48.**

^^^^

2. Individuazione catastale

I beni pignorati sono indicati **nell'atto di pignoramento
immobiliare n. 1 del 12.1.2024 trascritto con nota n. 2987 r.p. del
7.2.2024 a favore di Incanto SGR Spa e contro ... omissis ...**

I beni pignorati sono individuati come segue:

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

oo

<u>DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' ESCLUSIVA</u> SPETTANTI A								
... OMISSIS ...								
su								
edificio indipendente formato da negozio, abitazione e magazzino con area scoperta in Comune di Perugia, Fraz. Collestrada, Strada Centrale Umbra n. 48								
Comune di Perugia - Zona censuaria 2								
Rif.	Cat.	Foglio	Part./ Sub.	Categoria	Classe	Consist.	Sup. cat.	R.C.
A/1	F	295	129/2	C/2	5	30 mq	36 mq	55,78
A/2	F	295	129/5	A/2	5	3,5 vani	72 mq	271,14
A/3	F	295	129/9	C/1	7	136 mq	146 mq	2.289,76
L'intestazione catastale delle unità immobiliari sopra elencate è: ... omissis ...								
La part. 129 del C.F. è formata dalle 3 unità immobiliari pignorate e dal sub. 1, bene comune non censibile; nella mappa del C.T. gli immobili sono individuati dal medesimo mappale (E.U. di 1.590 mq)								
Comune di Perugia								
Rif.	Cat.	Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superf.	R.D	R.A.
A/4	T	295	500	Sem Arb	1	10.395 mq	102,00	59,05
L'intestazione catastale della particella sopra elencata è: ... omissis ...								
Confini: ... omissis ..., salvo altri.								

In allegato n. 2 è prodotta la documentazione catastale dei beni.

Nella mappa del C.T. (si veda particolare dell'estratto di mappa di seguito riportato) la part. 129 graficizza in modo corretto l'ingombro del fabbricato.

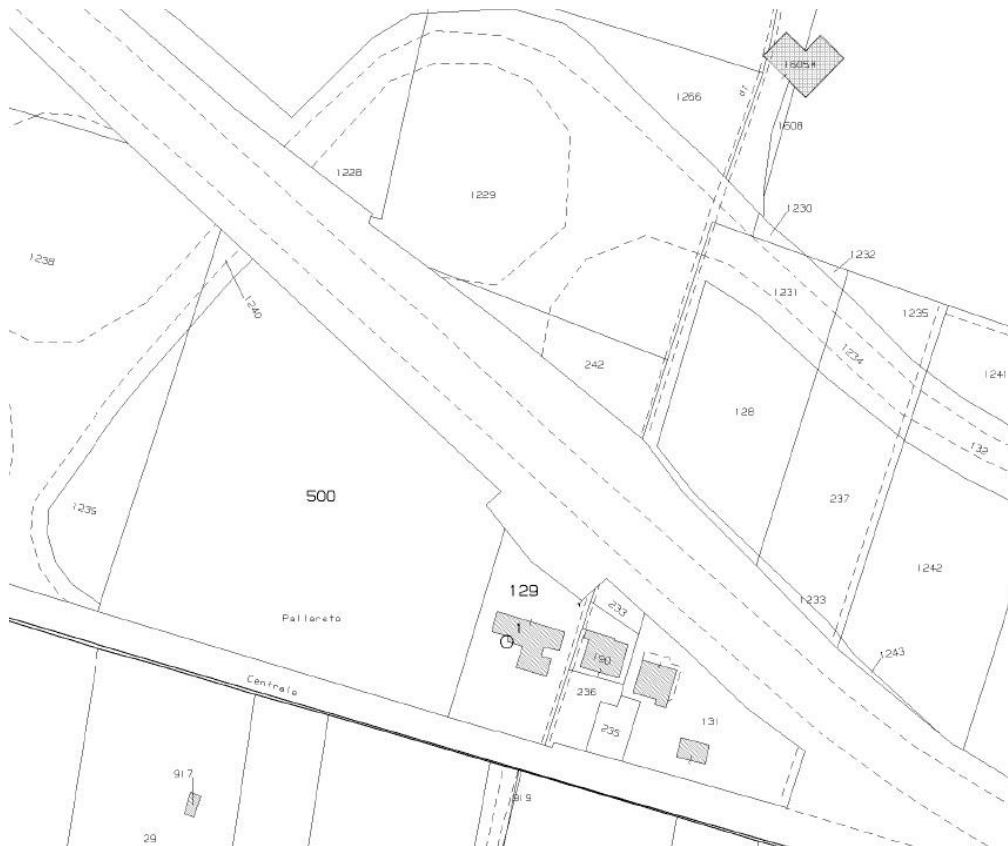
ooo

ooo

ooo

ooo

ooo



Estratto di mappa C.T. partt. 129 e 500 (si veda allegato n. 2/f)

Le planimetrie catastali del C.F. sono conformi alla situazione effettiva delle unità immobiliari.

Risulta agli atti l'elaborato planimetrico.

^^^^^

3. Titolo di proprietà

Il pignoramento colpisce i diritti di piena proprietà esclusiva spettanti a ... omissis ..., coniugi in regime di comunione dei beni, a cui sono pervenuti con atto Pettinacci dell'8.9.1993 n. 108152 trascritto il 29.9.1993 al n. 12358 r.p.

Si precisa che in detto atto i beni censiti al C.F. sono stati trasferiti ad entrambi gli esecutati per i diritti di $\frac{1}{2}$ ciascuno mentre la part. 500 censita al C.T. è stata trasferita al solo esecutato in regime di comunione dei beni.

^^^^^

4. Stato di possesso

Gli immobili sono utilizzati dal proprietario, titolare di ditta individuale, che vi svolge attività di commercializzazione di veicoli pesanti; gli esecutati non risultano residenti nell'abitazione pignorata (comunicazione Comune di Perugia in allegato n. 3/a e certificati storici Comune di Bastia Umbra in allegati n. 3/b e 3/c).

Il sottoscritto ha inoltrato richiesta all'Agenzia delle Entrate su eventuali contratti di locazione e/o comodato che ha avuto esito negativo (comunicazione Agenzia delle Entrate in allegato n. 3/d).

^^^^^

5. Formalità, vincoli e oneri

Dalla documentazione ex art. 567 c.p.c. aggiornata al 7.2.2024 e dalle ulteriori indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia a tutto il 27.9.2024 risultano (ispezione ipotecaria in allegati nn. 4/a e 4/b):

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **n. 15856 r.p. del 5.12.1994** a favore del Comune di Perugia per atto unilaterale di obbligo edilizio consistente nell'impegno di realizzare la recinzione di cui alla pratica n. 3278/94 a titolo precario e con esclusione di indennizzo della parte recintata ricadente nella fascia di rispetto stradale in caso di esproprio (allegato n. 4/c);
- **n. 3592 r.p. del 2.3.1995** a favore del Comune di Perugia per costituzione di vincolo consistente nella rinuncia in caso di esproprio a qualsiasi indennizzo per le opere di ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato (allegato n. 4/d).

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura

Trascrizioni

- **n. 2987 r.p. del 7.2.2024** a favore di Incanto SGR Spa e contro ...
omissis ... per pignoramento immobiliare.

Iscrizioni Ipotecarie

- **n. 332 r.p. dell'11.2.2015** a favore di Banca di Credito Cooperativo di
Spello e Bettona Soc. Coop. e contro ... omissis ... per ipoteca volontaria
per € 400.000,00 con annotazione a margine per cessione di ipoteca n.
1408 r.p. dell' 1.3.2023 a Hedge Invest SGR P.A.

^^^^^

6. Informazioni condominiali

Gli immobili pignorati non fanno parte di condominio.

^^^^^

7. Precedenti proprietari nel ventennio

Nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento i beni
oggetto del presente procedimento hanno subito i seguenti trasferimenti di
proprietà e modifiche di individuazione catastale:

- al **7.2.2004** l'edificio costituito dalle u.i.u. pignorate era già stato
introdotto nella mappa del C.T.;
- al C.F. la part. **129/2** era censita come all'attualità mentre le partt.
129/5 e 129/9 erano invece comprese nella part. 129/3;
- la part. **500** era censita al C.T. come all'attualità;
- alla stessa data del 7.2.2004 gli immobili erano di proprietà degli
esecutati in regime di comunione dei beni che l'avevano acquistati con
atto Pettinacci dell'8.9.1993 n. 108152 trascritto il 29.9.1993 al n. 12358

r.p.; in detto atto i beni censiti al C.F. sono stati trasferiti ad entrambi gli esecutati per i diritti di ½ ciascuno mentre la part. 500 censita al C.T. è stata trasferita al solo esecutato in regime di comunione dei beni;

- il **12.4.2005** è stata presentata la DV prot. n. PG0083731 con la quale è stata soppressa la part. 129/3 e sono state costituite le partt. 129/4 e **129/5** (n. 5699.1/2005);
- il **12.4.2005** è stata presentata la DV prot. n. PG0083759 con la quale è stata soppressa la part. 129/4 ed è stata costituita la part. 129/6 (n. 5704.1/2005);
- il **10.6.2010** è stata presentata la DV prot. n. PG0189979 con la quale è stata soppressa la part. 129/6 e sono state costituite le partt. 129/7 e 129/8 (n. 10386.1/2010);
- il **31.10.2011** è stata presentata la DV prot. n. PG0407020 con la quale sono state soppresse le partt. 129/7 e 129/8 ed è stata costituita la part. **129/9** (n. 95393.1/2011).

Per quanto esposto:

- **esistono regolari trascrizioni a favore degli esecutati sui beni pignorati;**
- **i beni pignorati sono correttamente individuati al Catasto.**

^^^^^

8. Situazione urbanistica e vincoli

L'edificio composto dalle u.i.u. pignorate con l'area scoperta è compreso nel vigente PRG in Area agricola "Eb1" (art. 59 del TUNA).

I beni ricadono in Zone di interesse archeologico definite non vincolate

e in Area sottoposta a vincolo aeroportuale di cui al DPGR n. 581/91.

Si veda Certificato di Destinazione Urbanistica in allegato n. 5.

^^^^^

9. Regolarità edilizia e agibilità

Il fabbricato, la cui originale costruzione è anteriore al 1.9.1967, è stato interessato da successivi interventi di ristrutturazione e ampliamento. Su richiesta di accesso atti presentata dal sottoscritto, il Comune di Perugia ha rilasciato a riguardo la seguente documentazione:

- **Concessione Edilizia n. 715 del 4.4.1995** a nome ... omissis ... per la ristrutturazione e l'ampliamento dell'edificio preesistente (allegato n. 6/a);
- **Concessione Edilizia n. 1183 del 12.8.1996** a nome ... omissis ... per variante alla C.E. 715/95 (allegato n. 6/b);
- **Concessione Edilizia n. 398 dell'8.3.1999** a nome ... omissis ... per il rinnovo della C.E. 715/95 (allegato n. 6/c);
- **D.I.A. n. 1069 del 1.4.1999** (pratica 1999/1069) a nome ... omissis ... per l'esecuzione di recinzione (pratica citata nel certificato di abitabilità n. 86/01 ma non rinvenuta negli archivi comunali);
- **D.I.A. n. 2591 del 4.7.2000** (pratica 2000/2591) a nome ... omissis ... per variante ai titoli abilitativi già rilasciati (allegato n. 6/d);
- **Abitabilità n. 86 del 4.4.2001** a nome ... omissis ... relativa ai titoli abilitativi sopra elencati con destinazione a magazzino PT e ad abitazione ai PT e P1 (allegato n. 6/e);
- **Sanatoria n. 11 del 4.7.2005** a nome ... omissis ... per cambio d'uso ad ufficio dei locali al PT prima destinati ad abitazione (allegato n. 6/f);
- **Agibilità n. 436 del 21.9.2005** a nome ... omissis ... relativa alla

sanatoria n. 11/2005 (allegato n. 6/g); tale agibilità si riferisce quindi alla destinazione ad ufficio, come da sanatoria n. 11/05;

- **Rettifica** alla Sanatoria n. 11 del 4.7.2005 (provvedimento rilasciato su **istanza dell'esecutato prot. n. 234358 del 16.12.2010**) per cambio d'uso da locali residenziali al PT ad attività commerciale (e non ad ufficio come da provvedimento rettificato) (allegato n. 6/h).

Nel corso dell'accesso presso il Comune di Perugia è stata inoltre riscontrata l'esistenza dell'**Ordinanza n. 1892 del 16.10.2023** (allegato n. 6/i) di rimozione e ripristino stato dei luoghi; da accertamenti compiuti dalla Regione Carabinieri Forestali Umbria risulta che sono state realizzate opere senza titolo abilitativo e in contrasto con le prescrizioni dello strumento urbanistico sulla part. 500 consistenti nella realizzazione in zona agricola EB1 di un piazzale incatramato di circa 2.463 mq per deposito merci e materiali e di un passo carrabile e pedonale con relativo cancello di circa 9 m.

Con riferimento a predetta ordinanza è stata presentata da parte dell'esecutato la **richiesta di Accertamento di Conformità Urbanistica prot. n. 297590 del 27.12.2023** (pratica n. 2023/4180) (estratto da www.comuneperugia.it in allegato n. 6/l) per il rilascio di Permesso di Costruzione per le opere di cui all'Ordinanza n. 1892/23 in corso di istruttoria alla data della presente relazione. Tale richiesta di accertamento è finalizzata a riconoscere la possibilità di sanare la parte del piazzale incatramato che rientra nelle fasce di rispetto della Strada Centrale Umbra (30 m) e della superstrada SS 75 (40 m) con la motivazione che in tale fasce sono ammessi parcheggi, nonché del passo carrabile e pedonale con relativo cancello. In caso di accoglimento della richiesta dell'esecutato la superficie di terreno da

ripristinare a verde scenderebbe da 2.463 mq a circa 750 mq.

^^^^^

10. Descrizione analitica

(documentazione fotografica in allegato n. 7)

La proprietà è in Comune di Perugia, Fraz. Collestrada ed è delimitata dalla Strada Centrale Umbra (che su Google Maps assume la denominazione di Via San Padre Pio) da cui ha accesso attraverso due cancelli carrabili e pedonali (il principale ha il civico 48), dalla sede viaria della superstrada Strada Statale 75 e dallo svincolo Ospedalichio; la **zona**, pur avendo destinazione urbanistica agricola, è favorevole allo sviluppo di attività commerciali perché individuabile della superstrada, anche se posta a un piano inferiore, e facilmente raggiungibile da essa per la vicinanza dello svincolo. Allo stato attuale i beni sono destinati, come già detto, ad attività di commercializzazione di veicoli pesanti gestita dall'esecutato.

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo



Foto aerea da Formaps

L'**edificio** che comprende le u.i.u. pignorate, di originale remota costruzione ma sottoposto a partire dagli anni '90 a radicali interventi di ristrutturazione e ampliamento, si articola su due piani fuori terra ed è formato da un negozio e da un magazzino al PT e da un'abitazione al P1.

L'edificio ha struttura portante in muratura di pietrame faccia a vista per il corpo originale e in c.a. con tamponatura in laterizio e rivestimento in pietrame per l'ampliamento sul fronte strada ; la copertura è a falde inclinate con rivestimento in coppi e tegole.

ooo

ooo

ooo

ooo

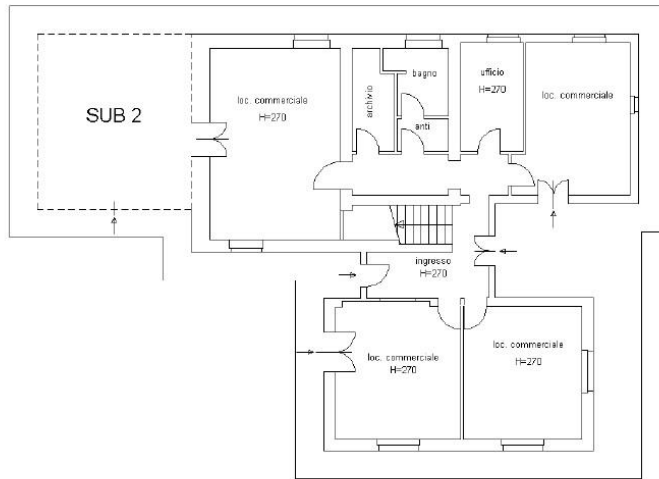


Edificio da Strada Centrale Umbra (altre foto in allegato n. 7)

L'immobile non mostra evidenti carenze strutturali.

Come già detto, l'intero edificio è formato, come da destinazioni catastali e titoli abilitativi, da un negozio, un magazzino e un'abitazione tra loro collegati a formare un'unica entità immobiliare.

Il **negozio** (part. 129/9 di superficie lorda di 146 mq con altezza 2,70 m) occupa l'intero PT ad eccezione del corpo sul fianco nord, già presente nel corpo originario, destinato a magazzino. E' formato da due locali direzionali ubicati nell'ampliamento sulla Strada Centrale Umbra realizzato negli anni '90 e da altri tre locali con servizio igienico e ripostiglio ubicati al PT del corpo originario. Il servizio igienico è formato da un bagno con lavabo, tazza, bidet e piatto doccia con cabina in muratura e da un antibagno con lavabo. Questa unità ha conformazione e ripartizione interna riconducibili ad una destinazione direzionale o abitativa piuttosto che commerciale.



PIANTA PIANO TERRA

Planimetria negozio sub. 9

L'**abitazione** (part. 129/5 di superficie lorda di 72 mq con altezza 2,70 m) occupa l'intero P1 del corpo originario ed è raggiungibile dal negozio sottostante attraverso una rampa di scale interne che conduce ad un pianerottolo che disimpegna tre locali, nessuno dei quali è al momento attrezzato a cucina, e un servizio igienico formato da lavabo, tazza, bidet e piatto doccia con cabina in muratura.

ooo

ooo

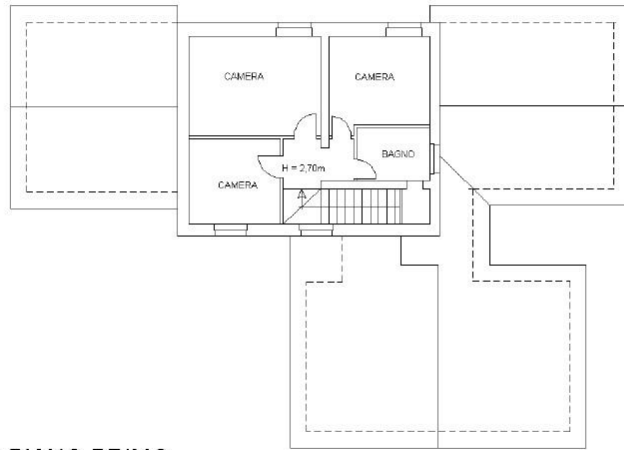
ooo

ooo

ooo

ooo

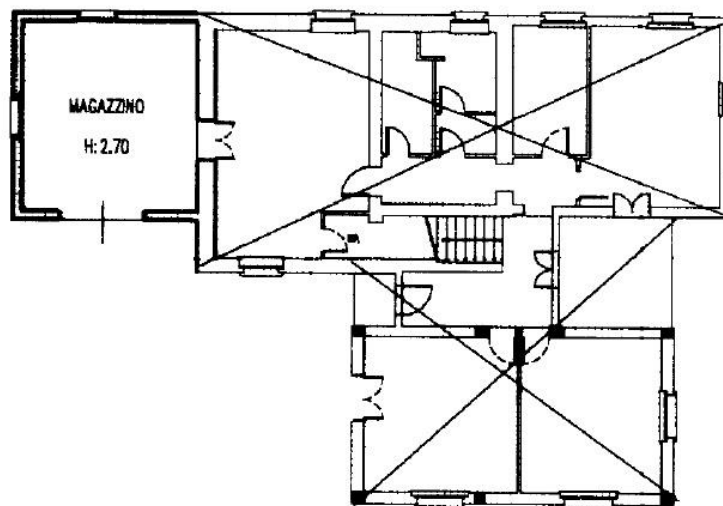
ooo



PIANTA PIANO PRIMO

Planimetria abitazione sub. 5

Il **magazzino** (part. 129/2 di superficie lorda di 36 mq con altezza 2,70 m), collegato internamente al sub. 9, occupa l'originario corpo in aderenza sul fianco nord dell'edificio principale ed è formato da un unico locale con portone di accesso basculante carrabile.



Planimetria magazzino sub. 2

I pavimenti dell'intero edificio sono in piastrelle, le pareti intonacate, gli infissi del portone di ingresso delle porte interne sono in legno, come anche

quelli delle finestre e/o porte/finestre dotati di persiane e doppi vetri.

L'edificio riceve acqua dall'acquedotto comunale ed è collegato alla fognatura pubblica attraverso una fossa di decantazione. L'impianto termico del PT è formato da una stufa a pellet che alimenta termosifoni in alluminio con tubazioni fuori traccia; al P1 non ci sono termosifoni (tranne nel servizio igienico che però non è collegato alla stufa); tutte le stanze, sia del PT che del P1, dispongono di termoconvettori elettrici con elemento esterno sul retro dell'edificio che però al momento del sopralluogo non erano funzionanti.

L'**area scoperta** è formata dalla corte di pertinenza dell'edificio (part. 129/1) e da un ampio piazzale (part. 500) tra loro collegati. E' dotata di due cancelli pedonali e carrabili che danno sulla Strada Centrale Umbra (o Via San Padre Pio) (uno sulla part. 129/1 e uno sulla part. 500) ed è in gran parte recintata con rete metallica su cordolo in calcestruzzo. La corte di pertinenza dell'edificio (1.408 mq) e parte della part. 500 (2.463 mq) sono asfaltate, mentre la restante parte della part. 500 è a verde.

Come detto al par. 9, con **Ordinanza n. 1892 del 16.10.2023** il Comune di Perugia ha disposto la rimozione dell'incatramatura di circa 2.463 mq realizzata sulla part. 500, la rimozione del passo carrabile e pedonale con relativo cancello e il ripristino dello stato dei luoghi. Con riferimento a tale ordinanza, l'esecutato ha presentato la **richiesta di accertamento di conformità urbanistica prot. n. 287590 del 27.12.2023**, tuttora in istruttoria alla data di deposito della presente relazione, per sanare la parte del piazzale incatramato che rientra nella fascia di rispetto della Strada Centrale Umbra di 30 m e della superstrada SS 75 di 40 m nonché del passo carrabile e pedonale con relativo cancello ubicato sulla part. 500; come già

detto, in caso di accoglimento di questa richiesta la superficie da ripristinare a verde scenderebbe a circa 750 mq.

Si precisa che allo scrivente non risulta l'esistenza di attestato di qualificazione energetica di cui al D.Lgs. 192/2005 e succ. modd.

ooo

In conclusione:

l'immobile è ubicato in una zona agricola ma posizionato a confine della superstrada con facile accesso da essa; l'edificio ha buono schema architettonico e buone condizioni di stabilità e di conservazione delle finiture; gli impianti, in particolare quello termico, necessitano di sistemazione/messa a norma; risulta la citata ordinanza di rimozione dell'incatramatura del piazzale e del cancello sulla part. 500 la cui attuazione totale o parziale è soggetta all'accoglimento dell'accertamento di conformità presentato dall'esecutato il 27.12.2023.

ooo

Le dimensioni dei beni (superficie commerciale comprensiva dei muri interni ed esterni e altezze, determinate in base alle planimetrie catastali e verificate sul posto) sono le seguenti:

	<u>Destinazione</u>	<u>Superficie lorda mq</u>	<u>Altezza m</u>
Edificio part. 129	Negozi sub. 9	146	2,70
	Abitazione sub. 5	72	2,70
	Magazzino sub. 2	36	2,70
	Area esterna asfaltata sub. 1	1.408	//
Terreno part. 500	Parte asfaltata	2.463	//
	Parte a verde	7.932	//

^^^^^

11. Formazione di uno o più lotti

La vendita viene effettuata in un unico lotto.

^^^^^

12. Valore di mercato

La stima è effettuata adottando il metodo sintetico comparativo, consistente nel determinare il valore unitario dei beni in base ai prezzi pagati per immobili simili assumendo come parametro la superficie commerciale totale e facendo riferimento alle caratteristiche estrinseche, intrinseche e giuridiche del bene.

Si precisa che:

- il valore unitario è riferito alla superficie commerciale misurata in mq;
- il C.T.U., pur trattandosi di una pratica ancora in istruttoria, ritiene fondata la richiesta dell'accertamento di conformità prot. n. 287590 del 27.12.2023; pertanto, in sede di valutazione, alla superficie asfaltata della part. 500 viene sottratta la parte da ripristinare a verde (2.463 mq - 750 mq = 1.713 mq) e i 750 mq da ripristinare vengono sommati alla superficie a verde (7.932 mq + 750 mq = 8.682 mq); inoltre vengono detratti i costi per la rimessa in pristino di circa 750 mq di superficie (pari alla superficie che non rientra nelle fasce di rispetto stradali) stimati in € 15.000,00, comprensivi di costi tecnici e amministrativi;
- viene operata una riduzione del 7,5% dovuta alle specifiche condizioni della vendita nel processo esecutivo (assenza di garanzia per vizi).

ooo

ooo

<u>LOTTO UNICO</u>										
<u>DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' ESCLUSIVA</u>										
SPETTANTI A										
... OMISSIS ...										
SU:										
Edificio indipendente formato da negozio, abitazione e magazzino con area scoperta in Comune di Perugia, Fraz. Collestrada, Strada Centrale Umbra n. 48										
C.F. Fg. 295, partt. 129/2, 129/5 e 129/9 con diritti sulla corte comune part. 129/1										
C.T Fg. 295, part. 500										
Edificio part. 129	Negozi sub. 9	€/mq	900,00	x	mq	146	=	€	131.400,00	€ 256.532,00
	Abitazione sub. 5	€/mq	800,00	x	mq	72	=	€	57.600,00	
	Magazzino sub. 2	€/mq	700,00	x	mq	36	=	€	25.200,00	
	Area est. Sub. 1	€/mq	8,00	x	mq	1.408	=	€	11.264,00	
Terreno part. 500	Parte asfaltata	€/mq	8,00	x	mq	1.713	=	€	13.704,00	
	Parte a verde	€/mq	2,00	x	mq	8.682	=	€	17.364,00	
Totale (a)									€	256.532,00
Riduzione del 7,5% per vendita giudiziaria su totale (a)									€	19.239,90
Totale (b)									€	237.292,10
Costi necessari per il ripristino dei luoghi Ordinanza 1892/23									€	15.000,00
Totale (c)									€	222.292,10
Aggiunta per arrotondamento									€	7,90
Valore base									€	222.300,00
euro duecentoventiduemilatrecento/00										

^ ^ ^ ^ ^ ^

13. Comoda divisibilità

Il pignoramento colpisce i diritti di piena proprietà esclusiva e di conseguenza non è necessario ricorrere a divisione.

^ ^ ^ ^ ^ ^

14. Allegati

n. 1 - Comunicazione alle parti di inizio o.p. e sopralluogo

Pec e raccomandate1 ar dell'11.4.2024

n. 2 - Documentazione catastale

2/a - Visura storica per immobile: C.F. - Fg. 295, part. 129/2

2/b - Visura storica per immobile: C.T. - Fg. 295, part. 129/5

2/c - Visura storica per immobile: C.F. - Fg. 295, part. 129/9

2/d - Visura storica per immobile: C.T. - Fg. 295, part. 129

2/e - Visura storica per immobile: C.T. - Fg. 295, part. 500

2/f - Estratto di mappa: C.T. - Fg. 295, partt. 129 e 500

2/g - Elaborato planimetrico: C.F. - Fg. 295, part. 129

2/h - Elenco subalterni: C.F. - Fg. 295, part. 129

2/i - Planimetria: C.F. - Fg. 295, part. 129/2

2/l - Planimetria: C.F. - Fg. 295, part. 129/5

2/m - Planimetria: C.F. - Fg. 295, part. 129/9

n. 3 - Documentazione possesso

3/a - Comunicazione Ufficio Anagrafe Comune di Perugia

3/b - Certificato residenza storico ... omissis ...

3/c - Certificato residenza storico ... omissis ...

3/d - Dichiarazione Agenzia delle Entrate

n. 4 - Documentazione ipotecaria

4/a - Ispezione ... omissis ...

4/b - Ispezioni ... omissis ...

4/c - Nota di trascrizione 15856/94

4/d - Nota di trascrizione 3592/95

n. 5 - Documentazione urbanistica

Certificato di Destinazione Urbanistica

n. 6 - Documentazione edilizia

6/a - C.E. 715/95

6/b - C.E. 1183/96

6/c - C.E. 398/99

6/d - D.I.A. 2591/00

6/e - Abitabilità 86/01

6/f - Sanatoria 11/05

6/g - Agibilità 436/05

6/h - Rettifica sanatoria 11/05 su istanza esecutato del 16.12.2010

6/i - Ordinanza 1892/23

6/l - Estremi richiesta accertamento conformità 4180/23

n. 7 - Documentazione fotografica

n. 8 - Ricevute invio c.t.u. al creditore procedente e agli esecutati

^^^^^^

15. Invio copia della perizia

Copia della presente perizia è stata inviata al creditore procedente, all'esecutata e, per conoscenza, all'I.V.G. per pec o raccomandata agli indirizzi:

- colombadesimone@ordineavvocatiroma.org

- ... omissis ...

- ... omissis ...

- ivgumbriaimmobili@pec.it

(ricevute in allegato n. 8).

^^^^^

16. Accesso agli immobili

Il C.T.U. ha effettuato accesso all'immobile pignorato il 30.4.2024
(interno e esterno).

^^^^^

17. Richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali

Non è stata avanzata richiesta di sospensione delle operazioni peritali.

^^^^^

18. Osservanza del termine di deposito

La perizia viene depositata nei termini con invio telematico odierno.

^^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

RIEPILOGO

**Atto di pignoramento immobiliare n. 1 del 12.1.2024
trascritto con nota n. 2987 r.p. del 7.2.2024
a favore di Incanto SGR Spa e contro ... omissis ...**

ooo

LOTTO UNICO

**DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' ESCLUSIVA
SPETTANTI A**

... OMISSIS ...

su

edificio indipendente formato da negozio, abitazione e magazzino con area scoperta in Comune di Perugia, Fraz. Collestrada, Strada Centrale Umbra n. 48

Comune di Perugia - Zona censuaria 2

<u>Rif.</u>	<u>Cat.</u>	<u>Foglio</u>	<u>Part./ Sub.</u>	<u>Categoria</u>	<u>Classe</u>	<u>Consist.</u>	<u>Sup. cat.</u>	<u>R.C.</u>
A/1	F	295	129/2	C/2	5	30 mq	36 mq	55,78
A/2	F	295	129/5	A/2	5	3,5 vani	72 mq	271,14
A/3	F	295	129/9	C/1	7	136 mq	146 mq	2.289,76

Comune di Perugia

<u>Rif.</u>	<u>Cat.</u>	<u>Foglio</u>	<u>Part.</u>	<u>Qualità</u>	<u>Classe</u>	<u>Superf.</u>	<u>R.D</u>	<u>R.A.</u>
A/4	T	295	500	Sem Arb	1	10.395 mq	102,00	59,05

Confini: ... omissis ...,salvo altri.

Valore base € 222.300,00 (euro duecentoventiduemilatrecento/00)

^^^^^

A parte è prodotto il bando di vendita.

^^^^^

Con quanto riferito si ritiene assolto l'incarico ricevuto.

^^^^

DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

Perugia, 9 ottobre 2024

Il C.T.U.

Dott. Andrea Arcelli



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Andrea Arcelli".