

TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA

- Sezione Esecuzioni Immobiliari di Perugia -

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dr.ssa FIORONI SARA

Proc. 226 /2024 R.G. Es. Imm.

PERIZIA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE

Redatta dal C. T. U. Geom. CRISTIAN CECCHETTI

Creditore procedente:

Special Gardant S.p.A

non in proprio ma nella qualità di mandataria di

BCC NPLS 2018 S.r.l.,

Debitore

esecutato: OMISSIS



1. PREMESSA

Il sottoscritto Cristian Cecchetti iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Perugia al n°4813 ed iscritto nell'Albo dei consulenti tecnici dell'intestato Tribunale al n°2702, è stato nominato C.T.U. nel procedimento a frontespizio.

Prestato giuramento di rito, ha ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice in frontespizio, l'incarico di svolgere Consulenza Tecnica d'Ufficio e di rispondere al seguente quesito:

“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., 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;

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 o pec, l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 30 giorni dal conferimento 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 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;

- ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni,



identificando ciascun immobile con 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 esecutati;

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 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, nonché, in presenza di contratto opponibile alla procedura esecutiva, a valutare la congruità o meno del canone; 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 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);

- a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:



- 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 precedente;
- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;
- 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. 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 autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti 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 interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l’esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d’ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc..) precisando per ciascun elemento l’attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino 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;

- 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;

- 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 la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la



bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico –catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; Consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto;

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

- ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

- a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo 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'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al G.E., della intenzione di procedere all'accesso forzoso;

- 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.);



2. ESAME DEI FASCICOLI PROCESSUALI

Preliminarmente all'inizio delle operazioni di peritali, il CTU ha esaminato gli atti e i documenti di causa contenuti nel fascicolo della Documentazione Tecnica.

L'oggetto di causa prende le mosse dagli Atti di esecuzione Immobiliare da parte della **Special Gardant S.p.A.**, con unico socio, con sede in Roma, via Curtatone n. 3, 00185, capitale sociale sottoscritto e versato per Euro 210.000,00, codice fiscale, partita IVA, in persona del procuratore speciale Avv. Gianluca Artusi (C.F. RTSGLC73P25H501F), nato a Roma il 25 settembre 1973, giusta procura speciale a rogito Notaio Dott.ssa Sandra de Franchis del 19.07.2023 registrata il 26.07.2023 al n. 26144 serie 1T, rep. 20872 racc. 10216, *non in proprio ma nella qualità di mandataria di*

BCC NPLS 2018 S.r.l., con sede in Conegliano (TV), via Vittorio Alfieri 1, 31015, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso-Belluno 04942020266,

quest'ultima successore a titolo particolare

di Banca Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma C.C. - Società Cooperativa

rappresentata e difesa

dagli avvocati Giovanni Gomez Paloma, Annalisa Esposito e Giuseppe Cardona i quali chiedono di ricevere ogni comunicazione, notificazione a avviso relativi al presente procedimento agli indirizzi p.e.c. giuseppe.cardona@milano.pecavvocati.it nei confronti di *OMISSIS*

il quale risulta intestatario nella misura di 1/1 e, quindi per l'intero, sul seguente bene immobile:

sito nel Comune di Bastia Umbra in Via Delle Tuje,

- Foglio 18 p.IIa 1685 sub.1, p.T-1, cat.D/1, rendita di 4.278,00 Euro;

- Foglio 18 p.IIa 1685 sub.2, p.T-1, cat.D/1, rendita di 4.278,00 Euro,

il tutto con i relativi frutti accessori e pertinenze.



CAP. N. 3 – REGOLARITÀ EDILIZIE

Dopo aver avuto accesso alle proprietà, le indagini sono proseguite presso gli uffici Comunali di Bastia Umbra e presso il Catasto Agenzia Del Territorio - Ufficio Provinciale Di Perugia.

DOCUMENTI EDILIZI

La ricerca presso gli uffici del Comune di Bastia Umbra ha condotto alle seguenti identificazioni di pratiche autorizzate deduzioni che di seguito si riassumono in elenco [Allegato 3]:

- CONCESSIONE EDILIZIA 3 del 30/01/2004
- PERMESSO DI COSTRUIRE 221 del 24/11/2005
- AGIBILITA' 128 del 23/11/2005

Inoltre sono stati recuperati i seguenti estremi delle pratiche relative ai depositi antisismici:

- DEPOSITO DELLE STRUTTURE prot. 133330 del 14/10/2004
- COLLAUDO STATICO prot. 175290 del 15/06/2005

Il tutto a nome “OMISSIS ” per “Realizzazione opificio ad uso artigianale”.

Inoltre è stata presentata una CILA (codice pratica 02980950543-22122017-1141 a nome dell'affittuario OMISSIS per “Modifiche interne ad un edificio produttivo”, riguardanti i locali al piano terra del Subalterno 2.

DOCUMENTI CATASTALI

La ricerca presso gli uffici del Catasto Agenzia Del Territorio - Ufficio Provinciale Di Perugia ha condotto alle seguenti identificazioni di pratiche autorizzate deduzioni che di seguito si riassumono in elenco:



CAP. N. 4 – GRAVAMI

Esaminati i documenti e consultati i registri dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio e Servizi Catastali e dell’Ufficio del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare risulta che i beni immobili, oggetto di perizia sono attualmente sono tutti nella proprietà per la quota di 1/1, della

OMISSIS ; ed è libero da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi come risultante da detti documenti registrati, ad eccezione delle seguenti formalità [Allegato 4]:

OPIFICIO 1 Immobile censito al Catasto Fabbricati al foglio 18 part 1685 sub 1 cat. D/1; R.C. €4278,00. Sito in Bastia Umbra (Pg) Via delle Tuje

Ventennio:

1 ISCRIZIONE del 05/12/2006 - Registro Particolare 9464 Registro Generale 41611 - Pubblico ufficiale PETTINACCI PAOLO MARIA Repertorio 231645/40576 del 29/11/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 1743 del 07/05/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)

2 - Annotazione n. 2296 del 08/06/2011 (EROGAZIONE A SALDO)

3 - Comunicazione n. 2067 del 06/05/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 13/03/2009. Cancellazione totale eseguita in data 07/05/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

2 TRASCRIZIONE del 18/12/2008 - Registro Particolare 21692 Registro Generale 36540
Pubblico ufficiale PETTINACCI PAOLO MARIA Repertorio 239971/45221 del 17/11/2008
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

3 ISCRIZIONE del 13/03/2009 - Registro Particolare 1402 Registro Generale 7568 - Pubblico ufficiale PETTINACCI PAOLO MARIA Repertorio 241323/45981 del 10/03/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO



4 ISCRIZIONE del 13/08/2009 - Registro Particolare 4987 Registro Generale 22524 - Pubblico ufficiale FRANCHINI GIANEMILIO Repertorio 398/287 del 07/08/2009 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

5 ISCRIZIONE del 15/03/2017 - Registro Particolare 975 Registro Generale 7092 - Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 2153/8017 del 14/03/2017 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

6 ISCRIZIONE del 05/09/2017 - Registro Particolare 3467 Registro Generale 22601 - Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2393/8017 del 01/09/2017 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

7 TRASCRIZIONE del 05/09/2024 - Registro Particolare 18594 Registro Generale 24956 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP C/O CORTE D'APPELLO Repertorio 1755/2024 del 29/07/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

≈ ≈ ≈ ≈ ≈ ≈ ≈ ≈ ≈ ≈ ≈ ≈ ≈ ≈ ≈ ≈ ≈

OPIFICIO 2 Immobile censito al Catasto Fabbricati al foglio 18 part 1685 sub 2 cat. D/1; R.C. €4278,00. Sito in Bastia Umbra (Pg) Via delle Tuje

Ventennio:

1 ISCRIZIONE del 05/12/2006 - Registro Particolare 9464 Registro Generale 41611 - Pubblico ufficiale PETTINACCI PAOLO MARIA Repertorio 231645/40576 del 29/11/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Documenti successivi correlati:

- 1 - Annotazione n. 1743 del 07/05/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- 2 - Annotazione n. 2296 del 08/06/2011 (EROGAZIONE A SALDO)
- 3 - Comunicazione n. 2067 del 06/05/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 13/03/2009. Cancellazione totale eseguita in data 07/05/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)



CAP. N. 7 – VALUTAZIONE

Per la valutazione si è seguito il principio dell'ordinarietà e si è ritenuto necessario ricercare il valore venale degli immobili in esame adottando il criterio di stima per "comparazione"; parametro scelto il valore al metro quadrato.

In pratica la proprietà esaminata, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, è stata raffrontata con altri immobili, simili o quasi simili a quelli in esame ed oggetto di recenti valutazioni e/o compravendite nella zona. Le indagini sono state svolte consultando Agenzie Immobiliari, Studi Tecnici ed Imprese costruttrici, di comprovata affidabilità, presenti e/o che operano nella zona ove si trova l'immobile in esame. I dati raccolti sono stati anche confrontati e rapportati con quelli pubblicati nel "Bollettino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria" ed accertati dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia e Terni.

Il prezzo unitario per i beni oggetto di stima, sulla scorta di quanto sopra esposto viene attribuito dal sottoscritto C.T.U. per il lotti come sopra rappresentati e descritti:

- 320,00 €/mq per opificio;
- 800,00 €/mq per uffici;

I valori di mercato individuati si riferiscono a beni analoghi, liberi e nel medesimo stato di conservazione.

LOTTO 1: OPIFICIO 1 CON UFFICI Immobile censito al Catasto Fabbricati al foglio 18 part 1685 sub 1 cat. D/1; R.C. €4278,00. Sito in Bastia Umbra (Pg) Via delle Tuje

OPIFICIO = 525,00 mq X 400,00 Euro/mq = Euro 210.000,00

UFFICI = 85,00 mq X 800,00 Euro/mq = Euro 68.000,00

VALORE STIMATO DEL LOTTO 1 = Euro 278.000,00

LOTTO 2: OPIFICIO 2 CON UFFICI Immobile censito al Catasto Fabbricati al foglio 18 part 1685 sub 2 cat. D/1; R.C. €4278,00. Sito in Bastia Umbra (Pg) Via delle Tuje

OPIFICIO = 525,00 mq X 400,00 Euro/mq = Euro 210.000,00

UFFICI = 85,00 mq X 800,00 Euro/mq = Euro 68.000,00

VALORE STIMATO DEL LOTTO 2 = Euro 278.000,00



