

Dott. Ing. Sergio Mugianesi

Via Leonardo da Vinci, 6/B2 - 06121 Perugia

e-mail *mugimagic@libero.it* • PEC *sergio.mugianesi@ingpec.eu*

TRIBUNALE DI PERUGIA

Es. Imm. n. **68/2023 R.G.Es.**

riunita alla E.I. n. **194/2020**

promossa da:

FEDAIA SPV srl

contro

OMISSIS

*

G.Es.: **Dott. Franco Colonna**

* * * * *

Con propria ordinanza il Giudice delle Esecuzioni in data 20.06.2024 reinvestiva dell'incarico a Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento sopra emarginato, riunito alla E.I. n. 194/2000, il sottoscritto Dott. Ing. Sergio Mugianesi, iscritto al n. A600 all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia - Sezione A e all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Perugia, incaricandolo a *“procedere ad integrare la perizia già in atti con nuova stima che si estenda al compendio pignorato nella procedura riunita e fissa termine per il deposito della perizia integrativa al 19.11.2024”*.

*

1



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente procedeva a consultare i documenti presenti nel fascicolo telematico verificandone la completezza.

In data 29.07.2024 esperiva il sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima alla presenza dell'esecutato, provvedendo a rilevare le difformità emerse rispetto alle planimetrie catastali, oltreché produrre un'accurata documentazione fotografica al fine di documentare al meglio lo stato dei luoghi.

In data 07.08.2024 si portava presso l'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate acquisendo la necessaria documentazione catastale.

In data 21.10.2024 si portava presso l'Archivio Notarile per acquisire l'atto di provenienza. Sempre in data 21.10.2024 richiedeva all'Agenzia delle Entrate il rilascio dell'attestazione circa eventuali contratti di locazione.

Lo scrivente, acquisita la necessaria documentazione e ritenendo di aver eseguito le necessarie ricerche ed accertamenti ed aver assunto tutte le informazioni utili alla miglior valutazione dei beni in questione, redigeva la presente relazione articolandola, per chiarezza espositiva nei capitoli che seguono.

1. Individuazione dei beni oggetto di pignoramento

2. Identificazione catastale

3. Descrizione sintetica degli immobili e confini

4. Proprietà e diritti

5. Stato di possesso

6. Vincoli ed oneri giuridici

7. Posizione ed oneri condominiali

8. Regolarità edilizia ed urbanistica



9. Descrizione analitica degli immobili

10. Formazione dei lotti

11. Criteri di stima

12. Valutazione

13. Conclusioni

* * * *

1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

- Sulla base del Certificato Notarile presente in atti, redatto ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c. dal Notaio Carmelo Candore in data 17.04.2023, **il procedimento esecutivo riunito n. 68/2023** risulta colpire i diritti di piena proprietà in capo al Sig. OMISSIS, nato a Perugia il 05/11/1968, C.F. OMISSIS, sui seguenti immobili siti in Perugia, loc. Villa Pitignano e censiti al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 179:
- part. 459 sub.1, piano T, bene comune non censibile;
 - part. 459 sub.2, piano T, zona censuaria 2, cat. A/10, cl.1, consist. 2,5 vani, sup. cat. tot. 54 mq, rendita € 574,56;
 - part. 459 sub.3, piano 1, zona censuaria 2, cat. A/2, cl. 4, consist. 3 vani, sup. cat. tot. 62 mq, rendita € 193,67;
 - part. 890 sub.6, piano T, zona censuaria 2, cat. C/2, cl. 3, consist. 300 mq, superficie catastale totale 307 mq, rendita € 387,34;
- ed al Catasto Terreni del medesimo Comune al Fg. 179:
- particella 459, ente urbano, sup. 3 are 30 centiare.

- Sulla base della Certificazione Notarile presente in atti, sostitutiva del cer-



tificato ipo-catastale ai sensi della Legge n. 302/1998, redatta dal Notaio

Carmelo Candore in data 06.10.2020, **l'espropriazione portante n.**

194/2000 risulta colpire i diritti di piena proprietà in capo alla società

“OMISSIS”, con sede in Perugia Via della Vecchia Fornace n. 38, codice

fiscale OMISSIS, relativamente ai seguenti immobili siti in Perugia, loc.

Villa Pitignano e censiti al Catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 179:

- part. 890 sub. 5, piano T, zona censuaria 2, cat. C/2, cl. 3, consist. 300 mq, sup. cat. tot. 312 mq, rendita € 387,34;

- part. 890 sub. 7, piano T, zona censuaria 2, cat. C/2, cl. 1, consist. 300 mq, sup. cat. tot. 308 mq, rendita € 278,89;

- part. 650 sub. 1, piano T, bene comune non censibile;

- part. 650 sub. 2, piano T, zona censuaria 2, cat. A/10, cl. 1, consist. 2 vani, sup. cat. tot. 60 mq, rendita € 459,65;

- part. 650 sub. 3, piano 1, zona censuaria 2, cat. A/3, cl. 4, consist. 3 vani, sup. cat. tot. 62 mq, rendita € 185,92;

- part. 671, piano T-1, zona censuaria 2, cat. A/10, cl. 1, consist. 8,5 vani, sup. cat. tot. 252 mq, rendita € 1.953,50;

ed al Catasto Terreni del medesimo Comune al Fg. 179:

- part. 650, ente urbano, sup. 1 are 35 centiare;

- part. 458, semin arbor, cl. 2, sup. 3 are 90 centiare, R.D. € 2,72, R.A. € 2,11;

- part. 651, semin arbor, cl. 2, sup. 1 are 25 centiare, R.D. € 0,87, R.A. € 0,68;



- part. 671, ente urbano, sup. 3 are 53 centiare.

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto di valutazione risultano catastalmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al Fg. 179:

- part. 459 sub. 1, piano T, bene comune non censibile;
- part. 459 sub. 2, piano T, zona cens. 2, cat. A/10, cl. 1, consist. 2,5 vani, sup. cat. 54 mq, rendita € 574,56;
- part. 459 sub. 3, piano 1, zona cens. 2, cat. A/2, cl. 4, consist. 3 vani, sup. cat. tot. 62 mq, rendita € 193,67;
- part. 650 sub. 1, piano T, bene comune non censibile;
- part. 650 sub. 2, piano T, zona cens. 2, cat. A/10, cl. 1, consist. 2 vani, sup. cat. 60 mq, rendita € 459,65;
- part. 650 sub. 3, piano 1, zona cens. 2, cat. A/3, cl. 4, consist. 3 vani, sup. cat. tot. 62 mq, rendita € 185,92;
- part. 671, piano T-1, zona cens. 2, cat. A/10, cl. 1, consist. 8,5 vani, sup. cat. tot. 252 mq, rendita € 1.953,50;
- part. 890 sub. 5, piano T, zona cens. 2, cat. C/2, cl. 3, consist. 300 mq, sup. cat. tot. 312 mq, rendita € 387,34;
- part. 890 sub. 6, piano T, zona cens. 2, cat. C/2, cl. 3, consist. 300 mq, sup. cat. tot. 307 mq, rendita € 387,34;
- part. 890 sub. 7, piano T, zona cens. 2, cat. C/2, cl. 1, consist. 300 mq, sup. cat. tot. 308 mq, rendita € 278,89;

ed al Catasto Terreni del medesimo Comune al Fg. 179:

- part. 458, qual. semin arbor, cl. 2, sup. 3 are 90 centiare, R.D. € 2,72, R.A. € 2,11;



- part. 459, qual. ente urbano, sup. 03 are 30 centiare;

- part. 650, qual. ente urbano, sup. 1 are 35 centiare;

- part. 651, qual. semin arbor, cl. 2, sup. 1 are 25 centiare, R.D. € 0,87,
R.A. € 0,68;

- part. 671, qual. ente urbano, sup. 3 are 53 centiare.

Intestazione:

a parte i beni comuni non censibili e gli enti urbani, i beni sono catastalmente
così intestati:

- C.F. (part. 459 subb. 2 e 3, part. 890 sub. 6): OMISSIS, nato a Perugia
il 05.11.1968 (OMISSIS) - proprietà 1000/1000;

- C.F. (part. 650 sub. 2, part. 650 sub 3, part. 890 sub 5), C.T. (part. 651):
OMISSIS - proprietà o proprietà 1/1

- C.F. (part. 671, part. 890 sub 7), C.T. (part. 458):
OMISSIS - proprietà per 1/1 o 1000/1000.

3. DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI E CONFINI

I beni oggetto della presenti procedure esecutive riunite sono rappresentati da
porzioni immobiliari destinate a ufficio, magazzini ed abitazione, oltre alle
relative corti pertinenziali, facenti parte di un vasto complesso produttivo,
ubicato in Comune di Perugia - loc. Villa Pitignano - Via della Vecchia For-
nace, sviluppatosi negli anni 70 del secolo scorso ed originariamente destina-
to alla produzione di laterizi.

Gli immobili, nel loro insieme, confinano con: OMISSIS, stessa



proprietà, strade, salvo altri.

4. PROPRIETA' E DIRITTI

4.1. Immobili colpiti dalla procedura portante n. 194/2000

Sulla base della Certificazione Notarile presente in atti, redatta dal Notaio

Carmelo Candore in data 06.10.2020 risulta quanto segue:

4.1.1. Attuali titolari di diritti

- OMISSIS con sede in Perugia codice fiscale OMISSIS - piena proprietaria.

4.1.2. Titolari di diritti nel ventennio

- Beni censiti al fg 179 del C.F. (part. 650 sub 1, part. 650 sub 2, part. 650 sub 3, part. 890 sub 5) e del C.T. (partt. 650, 651):

Gli immobili sono pervenuti alla società "OMISSIS." con sede in Perugia (OMISSIS) in virtù di atto di compravendita del 17.02.1990 Rep. n. 30985/7630 a rogito Notaio Giuseppe Brunelli, trascritto in data 08.03.1990 ai numeri 5138/3661 da parte di "OMISSIS.", con sede in Perugia, codice fiscale OMISSIS.

I beni consistevano in magazzino censito al C.F. al fg 179 part. 71/5 (successivamente soppressa divenendo part. 890 sub 5) e in terreno censito al C.T. al fg 179 partt. 460 e 408. La particella 460 è stata successivamente soppressa dando origine alla part. 650 sulla quale è stato realizzato il fabbricato censito come part. 650 subb 2 e 3 e la corte part 650 sub1.

- Beni censiti al fg 179 del C.F. (part. 890 sub 7) e del C.T. (part. 458):

Gli immobili sono pervenuti alla società "OMISSIS." con sede in Perugia



(OMISSIS) in virtù di atto di compravendita del 21.10.1999 Rep. n. 75043/18650 a rogito Notaio Giuseppe Brunelli, trascritto in data 10.11.1999 ai numeri 24610/15088 da parte di “OMISSIS.”, con sede in Perugia, codice fiscale OMISSIS.

I beni consistevano in magazzino censito al C.F. al fg 179 part. 71/7 (successivamente soppressa divenendo part. 890 sub 7) e in terreno censito al C.T. al fg 179 part. 458.

- Beni censiti al fg 179 del C.F. (part. 671) e del C.T. (part. 671):

Gli immobili sono pervenuti alla società “OMISSIS” con sede in Perugia (OMISSIS) in virtù di atto di compravendita del 18.10.2002 Rep. n. 1725/932 a rogito Notaio Cesare Ottoni, trascritto in data 22.10.2002 ai numeri 26561/17955 da parte di OMISSIS “”, nato a Umbertide il 22.03.1982, codice fiscale OMISSIS.

I beni consistevano in magazzino ai piani terra e primo censito al C.F. al fg 179 part. 671 e relativa corte esclusiva.

4.2. Immobili colpiti dalla procedura riunita n. 68/2023

Sulla base del Certificato Notarile presente in atti, redatto dal Notaio Carmelo Candore in data 17.04.2023 risulta quanto segue:

4.2.1. Attuali titolari di diritti

- OMISSIS, nato a Perugia (PG) il 05/11/1968 codice fiscale: OMISSIS.

4.2.2. Titolari di diritti nel ventennio

Il Sig. OMISSIS, sopra generalizzato, divenne proprietario degli immobili pignorati per la quota di 1/1 in forza di atto di compravendita del



12.02.1987 a rogito Giuseppe Brunelli, Notaio in Perugia, Rep. n. 18736/4579, trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Perugia in data 04.03.1987 ai numeri 4801/3477, da OMISSIS sede in Perugia (PG) codice fiscale: OMISSIS.

5. STATO DI POSSESSO

Le ricerche relative all’esistenza di contratti di locazione o comodato registrati anteriormente alle date di trascrizione dei pignoramenti, eseguite presso l’Agenzia delle Entrate di Perugia, ha dato i seguenti esiti.

- L’immobile censito al C.F. fg 179 part. 650 sub. 3 (cat. A/3) risulta locato mediante Contratto di locazione ad uso abitativo stipulato a Perugia il 16.05.2016 ed ivi registrato in data 19.05.2016 al n. 5862 Serie 3T; **locatore** “OMISSIS.” con sede in Perugia - Villa Pitignano - Via della Vecchia Fornace, 38 (P. IVA OMISSIS) - **conduttore** OMISSIS, nato a Ben Ammed (Marocco) il 14.09.1965 (C.F. LCHHMMD65P14Z330Q), residente a Perugia - Via della Vecchia Fornace, 38; durata di anni quattro con inizio dal 01.05.2016 e termine al 30.04.2020 con riconduzione tacita quadriennale.

- Gli immobili censiti al C.F. fg 179 part. 650 sub 2 (cat. A/10), part. 890 sub 5 (cat. C/2), part. 890 sub 7 (cat. C/2) e part. 671 (cat. A/10) risultano locati mediante Contratto di locazione ad uso diverso dall’abitazione stipulato a Perugia il 01.10.2021 ed ivi registrato in data 14.01.2022 (quindi successivamente alla data di trascrizione del pignoramento) al n. 331 Serie 3T; **locatore** “OMISSIS” con sede in Perugia - fraz. Villa Pitignano - Via della Vecchia Fornace, 38 (P. IVA OMISSIS) - **conduttore** “OMISSIS” con sede in Perugia - Via della Vecchia Fornace, 38 (P. IVA OMISSIS); durata di anni sei con inizio dal 01.10.2021 e scadenza il 30.09.2027 con rinnovo di diritto per altri sei anni salvo disdetta della lo-



catrice o recesso del conduttore.

- Gli immobili censiti al C.F. fg 179 part. 459 sub 2 (cat. A/10), part. 890 sub 6 (cat. C/2) e part. 459 sub 3 (cat. A/2) risultano locati mediante Contratto di locazione commerciale ad uso diverso dall'abitativo, stipulato a Perugia il 01.05.2020 ed ivi registrato in data 28.05.2020 al n. 3902 Serie 3T; **locatore** OMISSIS, nato a Perugia il 05.11.1968, ivi residente in Via Don Gino Vicarelli n. 26 - **conduttore** "OMISSIS" con sede in Perugia - Via della Vecchia Fornace, 38 (P. IVA OMISSIS); durata di anni sei con inizio dal 01.05.2020, tacitamente rinnovabile di sei anni in sei anni salvo disdetta di una delle parti.

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

6.1. Immobili colpiti dalla procedura portante n. 194/2000

Sulla base della Relazione Notarile presente in atti, redatto dal Notaio Carmelo Candore in data 06/10/2020 risulta che gli immobili pignorati hanno formato oggetto dei seguenti gravami che verranno cancellati dalla procedura:

- **Ipoteca volontaria n. 6378 del 20/10/2009** a favore della Banca delle Marche S.p.A. con sede in Ancona, C.F. 01377380421, per la somma di Euro 1.600.000,00 di cui Euro 800.000,00 per concessione a garanzia di mutuo fondiario e contro OMISSIS. con sede in Perugia, C.F. OMISSIS
- **Ipoteca giudiziale n. 1791 del 21/05/2018** a favore di OMISSIS,

nato a Umbertide, C.F. OMISSIS, per la somma di Euro 17.470,52 di cui per capitale Euro 13.520,56 e contro OMISSIS. con sede in Perugia, C.F. OMISSIS.

- **Verbale di pignoramento immobili n. 14478 del 05/10/2020** a favore di Fedaiia SPV S.r.l. con sede in Roma, C.F. 14108641003 e contro OMISSIS sopra generalizzata.

6.2. Immobili colpiti dalla procedura riunita n. 68/2023

Sulla base del Certificato Notarile presente in atti, redatto dal Notaio Carmelo Candore in data 17.04.2023 risulta quanto segue:

- **Ipoteca volontaria n. 6378 del 20.10.2009** a favore di Banca delle Marche S.p.a. con sede in Ancona, C.F. 01377380421 (domicilio ipotecario eletto Ancona - Via Menicucci 4/6) e contro OMISSIS, sopra generalizzato, per Euro 1.600.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 800.000,00.

- **Verbale di pignoramento immobili n. 14480 del 05.10.2020** a favore di Fedaiia SPV S.r.l. con sede in Roma, C.F. 14108641003 e contro OMISSIS, sopra generalizzato.

- **Verbale di pignoramento immobili n. 7480 del 14.04.2023** a favore di Fedaiia SPV S.r.l. con sede in Roma, C.F. 14108641003 e contro OMISSIS, sopra generalizzato.

7. POSIZIONE ED ONERI CONDOMINIALI

Relativamente all'immobile oggetto di stima non risulta costituito alcun condominio; non esistono, pertanto, né tabelle millesimali, né spese condominiali di alcun genere.

8. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA



I beni pignorati rappresentano porzioni minoritarie di un vasto complesso produttivo sviluppatosi negli anni 70 del secolo scorso ed originariamente destinato alla produzione di laterizi.

Le molteplici trasformazioni succedutesi nei decenni successivi hanno portato alla progressiva trasformazione e alla conseguente parcellizzazione del complesso medesimo e al suo frazionamento in molteplici unità catastali, di diversa proprietà, disposte in contiguità e assoggettate a profonde modificazioni.

La ricerca dei titoli abilitativi relativi alle porzioni oggetto di stima, eseguita dallo scrivente presso gli Uffici tecnici del Comune di Perugia, sortiva risultati limitati, non consentendo di reperire alcun grafico progettuale allegato alle concessioni assentite che consentisse di verificare la rispondenza del costruito a quanto autorizzato.

A conferma di tale circostanza, con comunicazione del 10.03.2023 l'Unità Operativa Edilizia Privata e SUAPE informava il sottoscritto CTU che *"in relazione alla richiesta di accesso agli atti inoltrata, all'esito delle ricerche più volte effettuate negli archivi informatici e cartacei sulla base dei dati forniti dallo scrivente e di quelli potenzialmente correlati agli stessi estrapolati dall'ufficio, non sono stati trovati i richiesti documenti relativi agli immobili. Si precisa che la documentazione non reperita è la seguente:*

- Commissione Edilizia seduta del 13.11.1973;
- Commissione Edilizia seduta del 25.02.1976;
- Commissione Edilizia seduta del 17.09.1976;
- Commissione Edilizia seduta del 10.11.1980".

In ragione di quanto sopra esposto ed a seguito delle indagini svolte dallo



scrivente con l'ausilio del funzionario comunale preposto, la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili in oggetto è stata forzatamente limitata alla sola comparazione con le planimetrie catastali, facendo rilevare le difformità di seguito indicate.

- Relativamente alla palazzina destinata ad uffici (Fg. 179, Part. 671):

All'interno del locale indicato come sala d'attesa, ubicato al piano terra, risultano essere stati rimossi i divisori costituenti i due box uffici.

Dalla superficie dell'ampio locale destinato ad ufficio sito al piano primo risultano essere stati ricavati mediante installazione di tramezzi in cartongesso, un ufficio, una cucina, un disimpegno ed una camera. L'altro locale indicato in planimetria come ufficio è pure destinato a camera.

Sempre al piano primo, sul prospetto nord del fabbricato, oltre alle quattro finestre indicate nell'accatastamento, ne risulta essere stata aperta un'altra in corrispondenza del pilastro posto tra la camera e l'ufficio.

Per una maggiore comprensione di quanto indicato si rimanda alla allegata tavola grafica (All. 4-1).

- Relativamente al magazzino (Fg. 179, Part. 890 Subb. 5 e 6)

Le porzioni immobiliari, ancorché catastalmente distinte in due differenti subalterni (5 e 6), formano un unico magazzino. Rispetto alle planimetrie una piccola porzione del magazzino unitamente all'originario wc risultano essere state trasformati in un locale ad uso ripostiglio comunicante con l'ufficio, a sua volta posto in adiacenza ad altro ripostiglio di mq 14 circa, ricavato da parte della superficie del magazzino medesimo. Con parte della superficie del subalterno 6 è stato altresì realizzato, mediante installazione di fondello divisorio, un locale di mq 139 lordi circa, oltre alla creazione di un vano di



mq 5 circa adibito a centrale termica, raggiungibile esclusivamente dall'esterno. Gli accessi rappresentati in planimetria catastale risultano essere state modificati così come rappresentato nell'allegata tavola grafica (All. 4-2).

- Relativamente al locale destinato ad ufficio (Fg. 179, Part.ile 650/2 e 459/2)

Le porzioni immobiliari in oggetto, ancorché catastalmente distinte in due subalterni destinati ad ufficio, in realtà formano un unico ambiente attualmente adibito a salone, munito di angolo cottura e camino, oltre al servizio igienico già indicato in planimetria.

Relativamente al subalterno 2 della part. 459 allo stato attuale si riscontra l'assenza di una delle finestre previste sul prospetto laterale dell'edificio, nonché della parete divisoria interna del bagno. In planimetria non è inoltre riportata una colonna portante.

Per una migliore comprensione delle suddette difformità si rimanda alla tavola grafica allegata alla presente relazione (All. 4-3).

- Relativamente all'abitazione (Fg. 179, Part.ile 459/3 e 650/3)

I subalterni in oggetto, ancorché catastalmente distinti e destinati a civile abitazione, formano un unico appartamento che risulta sostanzialmente conforme alle planimetrie catastali, ad eccezione della creazione di un locale ad uso disimpegno, ricavato da parte della superficie del soggiorno mediante installazione di pannelli in calcestruzzo alleggerito del tipo gasbeton e della separazione della cucina dalla rimanente superficie del soggiorno mediante installazione della medesima tipologia di pannelli (All. 4-4).

- Relativamente al magazzino (Fg. 179, Part. 890 Sub. 7)



Differentemente da quanto riportato in planimetria, si rileva una parziale rimozione del tramezzo di separazione dall'unità immobiliare contigua estranea alla procedura (All. 4-5).

*

A seguito delle indagini svolte presso gli Uffici tecnici del Comune di Perugia gli immobili in oggetto distinti al Fg. 179 con i mappali 458, 650, 651, 671 e 890 risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

- "Zone per attività di completamento D2" di cui al Titolo I, Capo VIII, Art. 151 del TUNA del P.R.G. vigente.

Gli immobili risultano inoltre sottoposti ai seguenti vincoli:

- Aree di Studio (art. 38 c. 8 delle NTA del PTCP);
- Relativamente alle Part.lle 458/parte e 650/parte: Fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative fasce di rispetto sottoposti a tutela con D.G.R. n. 7131/95 ai sensi dell'art. 142 lett. c del D.Lgs. n. 42/2004 - Aree tutelate per legge (art. 84 del TUNA).

*

Sempre a seguito delle indagini svolte presso i competenti Uffici comunali circa la sanabilità degli interventi sopra indicati che risultano difformi rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali è emerso quanto di seguito indicato:

Ricadendo gli immobili in zona D2, così come indicato all'art. 150 del TUNA, per ciascun insediamento produttivo è ammesso un solo appartamento residenziale di superficie non superiore a mq 120 da destinare ad abitazione del soggetto preposto alla custodia del complesso aziendale.

Vista la presenza dell'appartamento identificato con le part.lle 459/3 e 650/3,



non sono pertanto ammissibili i cambi di destinazione d'uso che interessano il piano primo della palazzina destinata ad uffici (Part. 671), attualmente in parte adibita ad abitazione, e che riguardano la porzione immobiliare attualmente destinata a salone censita con le part.lle 459/2 e 650/2. Per le predette unità immobiliari si dovrà pertanto provvedere al ripristino dello stato dei luoghi.

Quanto all'apertura della finestra sul prospetto nord della palazzina uffici, tale intervento è da intendersi sanabile mediante presentazione di una SCIA in sanatoria e della relativa pratica sismica.

Quanto all'appartamento identificato con le part.lle 459/3 e 650/3 le lievi modifiche agli spazi interni potranno essere sanate mediante presentazione di SCIA in sanatoria.

Quanto ai magazzini, relativamente ai subalterni 5 e 6 per sanare le difformità sopra indicate si dovrà provvedere alla presentazione di una SCIA in sanatoria.

Relativamente al subalterno 7 andrà previsto il ripristino della parte di parete divisoria che risulta rimossa.

Per gli interventi sopra indicati andranno previsti i seguenti costi ed oblazioni:

- Palazzina destinata ad uffici (Fg. 179, Part. 671):

Per l'immobile in oggetto non essendo ammissibili i cambi di destinazione d'uso da direzionale ad abitativo andranno preventivati i costi per gli interventi di ripristino dello stato dei luoghi, nonché previsti gli oneri per la sanatoria delle difformità sanabili quali: SCIA in sanatoria con oblazioni, pratica sismica, spese tecniche, regolarizzazione catastale; il tutto



sommariamente stimato in € 10.000,00

- **Magazzino (Fg. 179, Part. 890 Subb. 5 e 6):**

Richiesta amministrativa per esecuzione intervento in sanatoria con obblazioni, spese tecniche, regolarizzazione catastale: stima sommaria € 7.000,00

- **Locale destinato ad ufficio trasformato in salone (Fg. 179, Part. Ite 459/2 e 650/2):**

Per le suddette porzioni immobiliari, non essendo ammissibili i cambi di destinazione d'uso, si dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi, richiesta amministrativa per esecuzione intervento, spese tecniche, regolarizzazione catastale: stima sommaria € 5.000,00

- **Abitazione (Fg. 179, Part. Ite 459/3 e 650/3):**

Per le suddette porzioni immobiliari, si dovranno prevedere gli oneri per la sanatoria delle difformità sanabili quali: SCIA in sanatoria con obblazioni, spese tecniche, regolarizzazione catastale; il tutto sommariamente stimato in € 3.000,00

- **Magazzino (Fg. 179, Part. 890 Sub.7):**

Interventi per ripristino stato dei luoghi, richiesta amministrativa per esecuzione intervento, spese tecniche, regolarizzazione catastale: stima sommaria € 4.000,00

9. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

I beni oggetto della presente procedura esecutiva costituiscono parte di un vasto complesso produttivo, ubicato in Comune di Perugia - loc. Villa Pitignano - Via della Vecchia Fornace. Detto compendio, edificato negli anni 70 del secolo scorso ed originariamente destinato alla produzione di laterizi, nel



corso dei decenni successivi ha subito una progressiva trasformazione e frazionamento in una pluralità di unità catastali con diversa destinazione e proprietà. I beni oggetto della presente procedura, posizionati in adiacenza tra loro sul lato nord-est del complesso immobiliare, vengono di seguito dettagliatamente descritti:

A. Palazzina destinata ad uffici (Fg. 179, Part. 671)

Trattasi di edificio realizzato con struttura portante in c.a. e copertura piana elevato su due livelli fuori terra, collegati mediante scala esterna, con rata di corte graffiata. Il fabbricato, intonacato e tinteggiato, presenta discrete condizioni di conservazione/manutenzione e si sviluppa al piano terra per commerciali mq 112 circa, suddivisi in n. 2 locali ad uso ufficio ed un bagno con antibagno, oltre al portico di mq 12 circa. Il piano primo, raggiungibile mediante scala esterna di mq 7 circa, si compone di ufficio, disimpegno, cucina, n. 2 camere e bagno; il tutto per complessivi mq 109 commerciali circa, oltre al terrazzo di mq 11 circa.

Le altezze interne utili variano da m 3 circa al piano terra a m 3,15 circa al piano primo; buone le condizioni di conservazione/manutenzione.

L'edificio presenta finiture rappresentate da pareti intonacate e tinteggiate, porte di ingresso blindate ad un'anta a battente, porte interne in legno, infissi in PVC con vetrocamera. La pavimentazione è realizzata in laminato al piano primo ed in gres porcellanato al piano secondo; i bagni presentano piastrelle in ceramica e/o gres porcellanato.

L'immobile risulta dotato di impianto elettrico (in parte canalizzato fuori traccia al piano primo), antintrusione, telefonico, idrico ed igienico sanitario (alimentato da pozzo insistente sul mappale 459) e fognario. L'impianto di



riscaldamento è autonomo e alimentato da n. 2 caldaie a metano, a servizio dei piani, con radiatori modulari a parete in alluminio.

L'immobile gode di una rata di corte ad uso esclusivo pari a catastali mq 353 (lordo sedimi), che unitamente al mappale 651, di catastali mq 125, forma un'area scoperta, completamente asfaltata e circoscritta mediante ringhiera metallica con cancello carrabile automatizzato, utilizzata come spazio di manovra e parcheggio.

B. Magazzini (Fg. 179, Part. 890 Subb. 5 e 6)

Le unità immobiliari in oggetto, destinate a magazzino, costituiscono parte di un corpo di fabbrica di maggiore consistenza posto in adiacenza alla palazzina sopra descritta. Detto fabbricato è realizzato con struttura portante mista e tetto a capanna in travi metalliche con manto in lastre di cemento-amianto in condizioni precarie. E' presente in parte un solaio intermedio con travi prefabbricate in cemento armato e tavelloni in laterizio. L'immobile presenta scadenti condizioni di conservazione/manutenzione.

Le porzioni immobiliari, ancorché catastalmente distinte in due differenti subalterni, appartenenti a proprietà diverse, (subalterno 5 proprietà di "OMISSIS" e sub. 6 proprietà di OMISSIS) risultano comunicanti tra loro, formando un unico magazzino che si sviluppa per complessivi mq 616 commerciali circa, suddivisi in:

- magazzino di mq 428 lordi circa, raggiungibile dall'esterno attraverso il mappale 651, protetto da porta carrabile a libro in metallo e vetro e servito da un ripostiglio di mq 14 circa; la porzione immobiliare presenta pavimentazione in battuto di cemento ed impianto elettrico canalizzato fuori traccia;



- ampio locale di mq 139 commerciali circa, comunicante con il suddetto magazzino mediante porta interna in metallo e vetro e con l'esterno tramite porta a libro in metallo e vetro. Detto locale, munito di ripostiglio, presenta pavimento in gres porcellanato, camino, impianto elettrico canalizzato fuori traccia ed idrico, oltre a presentare un angolo cottura;

- ufficio con retrostante ripostiglio di complessivi mq 35 circa, raggiungibile esclusivamente dall'esterno mediante porta in metallo e vetro;

- centrale termica di mq 5 circa raggiungibile dall'esterno.

L'altezza interna utile è pari a m 3,70 circa; scadente lo stato di conservazione/manutenzione.

C. Ufficio (Fg. 179, Part.IIe 459/2 e 650/2)

Le porzioni in oggetto, ancorché catastalmente distinte in due differenti subalterni destinati ad ufficio, separati da "confine virtuale" ed appartenenti a diverse proprietà (subalterno 2 della part. 459 di proprietà del Sig. OMISSIS e subalterno 2 della part. 650 di proprietà della "OMISSIS"), in realtà formano un unico ambiente attualmente adibito a salone, munito di servizio igienico. L'immobile in parola, ubicato al piano terra di fabbricato edificato con struttura portante in c.a. e copertura piana, elevato su due livelli fuori terra, a destinazione mista (direzionale ed abitativa), si sviluppa per complessi mq 114 commerciali circa.

L'altezza interna utile è pari a m 2,70 circa; buono stato di conservazione/manutenzione. Il locale, nel suo insieme, presenta pareti intonacate e tinteggiate, porte finestre ed infissi in PVC con vetrocamera, pavimentazione in gres porcellanato. Nella porzione identificata con il sub. 2 della part. 459 è installato un angolo cottura ed un camino. L'immobile è dotato di impianto



elettrico, citofonico, idrico e fognario. L'impianto di riscaldamento è autonomo e alimentato da caldaia a metano, a servizio anche della soprastante abitazione, con termoarredi a parete, oltre al predetto camino. Graffate al fabbricato sono due rate di corte (part. lle 459 e 650) di superficie complessiva pari a catastali mq 465 (loro sedimi), per la maggior parte mattonata ed in minor misura sistemata a verde, oltre a presentare una gradinata esterna dalla quale si accede al salone.

D. Abitazione (Fg. 179, Part. lle 459/3 e 650/3)

Le porzioni immobiliari in oggetto, ubicate al piano primo del fabbricato precedentemente descritto, ancorché catastalmente distinte, separate da "confine virtuale" ed appartenenti a diverse proprietà (subalterno 3 della part. 459 di proprietà del Sig. OMISSIS e subalterno 3 della part. 650 di proprietà della "OMISSIS."), costituiscono nell'insieme un appartamento che si sviluppa per mq 114 commerciali circa, oltre a due terrazzi di complessivi mq 10 circa. L'immobile si compone di ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, n. 3 camere e n. 2 terrazzi. All'appartamento si accede mediante scala a chiocciola esterna in cemento (Sub. 1) raggiungibile dalla rata di corte graffata al fabbricato (part. 459). L'altezza interna utile dell'abitazione è pari a m 2,70 circa. L'immobile presenta pareti intonacate e tinteggiate, porta blindata, porte interne in legno, infissi in alluminio con vetrocamera, pavimentazione in gres porcellanato e risulta dotato di impianto elettrico, telefonico, televisivo, idrico/igienico sanitario e fognario. L'impianto di riscaldamento è autonomo e alimentato da caldaia a metano, a servizio anche del sottostante salone, con radiatori e stufa a legna. Scadente lo stato di conservazione e manutenzione; in particolare in



fase di sopralluogo sono state riscontrate evidenti infiltrazioni di umidità, provenienti dal soprastante lastrico di copertura del fabbricato in precario stato di conservazione, che interessano le pareti ed i soffitti dei sottostanti locali. Presenti anche significative macchie causate dalla condensa.

E. Magazzino ((Fig. 179, Part. 890 Sub. 7)

Il magazzino in oggetto, raggiungibile dall'esterno attraverso il mappale 458 (di catastali mq 390), si sviluppa per mq 312 commerciali circa. L'altezza interna utile è pari a m 3,70 circa; scadente lo stato di conservazione /manutenzione. Detto fabbricato è realizzato con struttura portante mista e tetto a capanna in travi metalliche con manto in lastre di cemento-amianto in condizioni precarie. La porzione immobiliare in parola, sprovvista di portone, presenta pavimentazione in battuto di cemento ed impianto elettrico canalizzato fuori traccia. Parte del tramezzo divisorio indicato in planimetria catastale risulta rimosso, pertanto l'immobile risulta comunicare con l'adiacente unità, avente stessa destinazione e caratteristiche ma estranea alla procedura.

La rata di corte identificata con il mappale 458, per la maggior parte asfaltata ed in minore misura sistemata a verde, unitamente ai mappali 459 e 650 che risultano mattonati ed in parte sistemati a verde, forma un'area scoperta interamente circoscritta, provvista di cancello carrabile automatizzato.

Per le difformità rilevate in fase di sopralluogo che interessano le porzioni immobiliari sopra descritte si rimanda al precedente capitolo 8.

10. FORMAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente, in ragione di quanto indicato nei precedenti capitoli, per progettare la formazione dei lotti, oltre a considerare le metrature, l'ubicazione, le



specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle singole unità immobiliari oggetto di stima, nonché le difformità rilevate rispetto alle destinazioni e consistenze catastali, al fine di non penalizzarne l'appetibilità commerciale, ha ritenuto che la vendita debba farsi in **CINQUE LOTTI** distinti, come di seguito individuati:

Lotto n. 1: Palazzina elevata su due piani fuori terra destinata ad uffici con rata di corte pertinenziale (Fg. 179, Part. 671) facente parte di complesso produttivo, ubicato in Comune di Perugia - loc. Villa Pitignano - Via della Vecchia Fornace.

Lotto n. 2: Magazzino (Fg. 179, Part. 890 Subb. 5 e 6) con rata di corte pertinenziale (Part. 651) ubicato al piano terra e costituente parte del medesimo complesso produttivo sopra indicato.

Lotto n. 3: Locale catastalmente destinato a ufficio e trasformato in salone (Fg. 179, Part. lle 459/2 e 650/2) ubicato al piano terra di edificio di maggiore consistenza con corte di pertinenza (Part. lle 459 e 650) facente parte del medesimo complesso immobiliare sopra citato.

Lotto n. 4: Appartamento (Fg. 179, Part. lle 459/3 e 650/3) posto al piano primo del fabbricato indicato al precedente lotto n. 3.

Lotto n. 5: Magazzino (Fg. 179, Part. 890 Sub. 7) con rata di corte pertinenziale (Part. 458) ubicato al piano terra e costituente parte del suddetto complesso industriale.

Vista la contiguità dei lotti fra loro e con le altre porzioni immobiliari, si renderà necessario provvedere alla separazione delle rispettive rate di corte e alla formazione di accessi separati dalla pubblica via.

11. CRITERI DI STIMA



In relazione alla tipologia dei beni oggetto di stima ed allo scopo del presente elaborato peritale, volto alla valutazione di porzioni di compendio immobiliare destinate a vendita giudiziaria, lo scrivente ai fini della stima dei beni in questione ha utilizzato l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità.

Per la formulazione del più probabile valore di mercato, che scaturirebbe cioè in una libera contrattazione di compravendita, il sottoscritto, sulla base della conoscenza del mercato degli immobili ad uso direzionale ed abitativo siti nel Comune di Perugia, nonché della possibilità di reperire prezzi unitari di beni simili recentemente compravenduti, ha ritenuto opportuno adottare il procedimento estimativo per confronto diretto.

Tale procedimento si estrinseca attraverso le seguenti fasi:

- conoscenza dei prezzi di mercato realizzati per beni simili nella medesima zona;
- esistenza di un parametro tecnico in comune, ovvero di comparazione tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di un valore medio ordinario scaturito dall'acquisizione di una serie di prezzi realizzati da recenti compravendite;
- definizione delle aggiunte e detrazioni al valore medio ordinario al fine di collocare i beni da stimare nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trovano all'attualità.

Al fine di ottenere un quadro coerente ed attendibile del mercato di riferimento della zona e soprattutto avere ampiezza e diversificazione delle fonti informative, il sottoscritto CTU ha fatto inoltre riferimento ai dati raccolti presso l'Agenzia del Territorio (OMI), al listino immobiliare della locale



C.C.I.A.A. ed agli Asking Price della zona.

Il valore unitario è stato riferito ad un parametro tecnico identificato nella superficie commerciale espressa in metri quadrati di superficie complessiva, compresa la struttura portante e di tamponatura.

Quanto ai valori unitari attribuiti ai vani a destinazione particolare ed alle superfici scoperte rilevate, sono stati utilizzati gli opportuni criteri di ponderazione al fine di determinarne il corretto valore ed in particolare:

- 25% ai terrazzi ed alla scala esterna della palazzina uffici (Lotto n. 1) ed ai terrazzi dell'appartamento (Lotto n. 4);
- 35% al portico della palazzina uffici (Lotto n. 1).

Il valore unitario delle rate di corte pertinenziali agli immobili oggetto di stima è stato ricompreso nel valore unitario attribuito ai beni medesimi.

Sono state quindi analizzate criticamente e valutate qualitativamente le aggiunte e le detrazioni da apportare al valore medio ordinario in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle porzioni immobiliari oggetto di stima quali l'ubicazione, la dislocazione, l'esposizione, la funzionalità interna, le condizioni conservative/manutentive, lo stato urbanistico, nonché la durata delle locazioni.

Nel caso dei magazzini si è tenuto conto nell'attribuzione del valore unitario anche della circostanza che la copertura del fabbricato di cui sono parte è realizzata con lastre di cemento-amianto, peraltro ammalorate, non rispondenti alla normativa vigente. Considerato che tale manto non ricopre solo le porzioni pignorate ma l'intero fabbricato, non si è potuto specificare e computare l'onere di rimozione e sostituzione spettante alle sole porzioni pignorate in quanto l'intervento non potrà che essere unitario.



Al valore di stima degli immobili sono stati infine sottratti i costi stimati per la sanatoria delle difformità rilevate e/o per il ripristino dello stato dei luoghi, così come descritto al precedente cap. 8.

12. VALUTAZIONE

Applicando i valori medi ordinari unitari, determinati come sopra descritto, alle superfici catastali degli immobili, lo scrivente formula il seguente giudizio di stima:

12.1. LOTTO N. 1 (Fg. 179, Part. 671)

<i>Destinazione</i>	<i>Piano</i>	<i>Sup. Comm. [mq]</i>	<i>Valore unitario [€/mq]</i>	<i>Valore totale [€]</i>
Locali al piano terra	T	112,50	550,00	61.875,00
Portico	T	11,80	192,50	2.271,50
Scala esterna	T-1	7,40	137,50	1.017,50
Locali al piano primo	1	108,50	550,00	59.675,00
Terrazzo	1	11,00	137,50	1.512,50
Totale Palazzina uffici		251,20		126.351,50

COSTI ED ONERI PER SANATORIA

TOTALE A DETRARRE € 10.000,00

VALORE LOTTO N. 1 AL NETTO DEI COSTI:

€ 126.351,50 - € 10.000,00 = € 116.351,50

12.2. LOTTO N. 2 (Fg. 179, Part. 890 Subb. 5 e 6)

<i>Destinazione</i>	<i>Piano</i>	<i>Sup. Comm. [mq]</i>	<i>Valore unitario [€/mq]</i>	<i>Valore totale [€]</i>
---------------------	--------------	--------------------------------	---------------------------------------	--------------------------



Magazzino	T	616,00	200,00	123.200,00
Totale magazzino		616,00		123.200,00

COSTI PER INTERVENTI EDILIZI E RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI

TOTALE A DETRARRE € 7.000,00

VALORE LOTTO N. 2 AL NETTO DEI COSTI:

€ 123.200,00 - € 7.000,00 = € 116.200,00

12.3. LOTTO N. 3 (Fg. 179, Part.IIe 459/2 e 650/2)

<i>Destinazione</i>	<i>Piano</i>	<i>Sup.</i>	<i>Valore</i>	<i>Valore totale [€]</i>
		<i>Comm.</i>	<i>unitario</i>	
		<i>[mq]</i>	<i>[€/mq]</i>	
Salone con bagno	T	114,00	550,00	62.700,00
Totale				62.700,00

COSTI PER INTERVENTI EDILIZI

TOTALE A DETRARRE € 5.000,00

VALORE LOTTO N. 3 AL NETTO DEI COSTI:

€ 62.700,00 - € 5.000,00 = € 57.700,00

12.4. LOTTO N. 4 (Fg. 179, Part.IIe 459/3 e 650/3)

<i>Destinazione</i>	<i>Piano</i>	<i>Sup.</i>	<i>Valore</i>	<i>Valore totale [€]</i>
		<i>Comm.</i>	<i>unitario</i>	
		<i>[mq]</i>	<i>[€/mq]</i>	
Appartamento	1	114,00	600,00	68.400,00
Terrazzi	1	9,90	150,00	1.485,00
Totale complessivo				69.885,00

COSTI PER INTERVENTI EDILIZI

TOTALE A DETRARRE € 3.000,00



VALORE LOTTO N. 3 AL NETTO DEI COSTI:**€ 69.885,00 - € 3.000,00 = € 66.885,00****12.5. LOTTO N. 5 (Fg. 179, Part. 890 Sub. 7)**

		<i>Sup.</i>	<i>Valore</i>	
<i>Destinazione</i>	<i>Piano</i>	<i>Comm.</i>	<i>unitario</i>	<i>Valore totale [€]</i>
		<i>[mq]</i>	<i>[€/mq]</i>	
Magazzino	T	312,00	200,00	62.400,00
Totale complessivo				62.400,00

COSTI PER INTERVENTI EDILIZI**TOTALE A DETRARRE****€ 4.000,00****VALORE LOTTO N. 3 AL NETTO DEI COSTI:****€ 62.400,00 - € 4.000,00 = € 58.400,00****13. CONCLUSIONI**

Rinviando ai precedenti capitoli per le informazioni e gli elementi di dettaglio, si conclude riepilogando i valori di stima arrotondati relativamente ai diritti gravanti sui beni immobili pignorati:

13.1. LOTTO N. 1

Diritti di piena proprietà in capo a OMISSIS su palazzina elevata su due piani fuori terra destinata ad uffici con rata di corte pertinenziale, facente parte di complesso produttivo, ubicato in Comune di Perugia - loc. Villa Pitignano - Via della Vecchia Fornace

Euro 116.300,00**13.2. LOTTO N. 2**

Diritti di piena proprietà in capo a OMISSIS



(per part. 890 sub 5) e OMISSIS, nato a Perugia il 05.11.1968 (per part. 890 sub 6) su magazzino con annessa rata di corte pertinenziale facente parte di complesso produttivo, ubicato in Comune di Perugia - loc. Villa Pitignano - Via della Vecchia Fornace

Euro 116.200,00

13.3. LOTTO N. 3

Diritti di piena proprietà in capo a OMISSIS

s.n.c. (per part. 650 sub 2) e OMISSIS, nato a Perugia il 05.11.1968 (per part. 459 sub 2) su ufficio sito al piano terra di fabbricato di maggiore consistenza facente parte di complesso produttivo, ubicato in Comune di Perugia - loc. Villa Pitignano - Via della Vecchia Fornace

Euro 57.700,00 (euro)

13.4. LOTTO N. 4

Diritti di piena proprietà in capo a OMISSIS

s.n.c. (per part. 650 sub 3) e OMISSIS, nato a Perugia il 05.11.1968 (per part. 459 sub 3) su appartamento ubicato al piano primo di fabbricato di maggiore consistenza facente parte di complesso produttivo, ubicato in Comune di Perugia - loc. Villa Pitignano - Via della Vecchia Fornace

Euro 66.900,00 (euro)

13.5. LOTTO N. 5

Diritti di piena proprietà in capo a OMISSIS s.n.c. su magazzino con rata di corte pertinenziale facente parte di complesso produttivo, ubicato in Comune di Perugia - loc. Villa Pitignano - Via della Vecchia Fornace



Euro 58.400,00 (euro)

* * * * *

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 01 novembre 2024

Il C.T.U.

Dott. Ing. Sergio Mugianesi

Documentazione allegata:

- 1) Documentazione fotografica (pag. n. 26)
- 2) Documentazione catastale (pag. n. 86)
- 3) Attestazione Comune di Perugia (pag. n. 1)
- 4-1÷4-5) Tavole grafiche stato attuale dei luoghi (pag. n. 7)
- 5) Atti di provenienza (pag. n. 27)
- 6) Attestazioni Agenzia delle Entrate (pag. n. 2)
- 7) Contratti di locazione (pag. n. 7)

Documentazione separata:

- 1) Bozza ordinanza di vendita (pag. n. 20)

