
TRIBUNALE DI PERUGIA

III SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA

R.G. Es. N. 125/2023

Promossa da:

(Avv. Agata Nasini)

Contro:

OMISSIS

Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Elena Stramaccioni

Elaborato Peritale

Tecnico incaricato: Dott. Agr. Andrea Battaglini

iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi di Perugia al n. 685

iscritto all'albo dei CTU del Tribunale di Perugia al n. 1.329

Codice Fiscale: BTTNDR64A23G478K - Partita IVA: 03767320546

Con Studio in Via Cesare Balbo n. 3 - 06121 Perugia

Telefono 075.33159 - Fax 075.6975793 - Cellulare 348.96.93.155

E-mail: battaglini@agronomiassociati.it - PEC: a.battaglini@epap.conafpec.it



PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Andrea Battaglini, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n. 685 ed all'Albo dei C.T.U./Periti del Tribunale di Perugia al n. 1.329, domiciliato per lo svolgimento dell'attività professionale in Perugia - Via Cesare Balbo 3, in data 31.10.2023 veniva nominato "Esperto" nel Procedimento in oggetto ed invitato a provvedere all'accettazione dell'incarico mediante atto telematico prestando giuramento di rito.

Assolte dette formalità, allo scrivente veniva posto il seguente quesito:

*Provveda l'esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co. 2, 599 co. 2, segnalando **immediatamente** al Giudice quelli mancanti o inadeguati; 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

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



	<i>l'emissione del decreto di trasferimento;</i>	
	<i>2. ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche 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;</i>	
	<i>3. a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza degli 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;</i>	
	<i>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; ... omissis ...</i>	
	<i>5. ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso -</i>	



	<i>oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, vincoli derivati</i>	
	<i>da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il</i>	
	<i>carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla</i>	
	<i>procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni,</i>	
	<i>pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico-</i>	
	<i>edilizie, difformità catastali);</i>	
	<i>6. a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:</i>	
	<i>a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese</i>	
	<i>condominiali ordinarie);</i>	
	<i>b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;</i>	
	<i>c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni</i>	
	<i>anteriori alla data della perizia;</i>	
	<i>d. eventuali cause in corso;</i>	
	<i>7. ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun</i>	
	<i>atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero</i>	
	<i>di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale</i>	
	<i>relazione notarile prodotta dal creditore precedente;</i>	
	<i>8. alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché</i>	
	<i>dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o</i>	
	<i>aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla</i>	
	<i>vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di</i>	
	<i>sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'art. 36 del decreto del</i>	
	<i>Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi</i>	
	<i>della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti</i>	
	<i>la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il</i>	



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 l'eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, a fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto 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;

9. ad esprimere il proprio motivato parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (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;

10. a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla



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

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

12. che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

13. 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 delle 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.

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 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; **qualora ritenga il bene non comodamente divisibile**, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

15. ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due **fotografie** esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale



attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

16. a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con l'ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, della 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 oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alle notifiche alle parti; ...
omissis ...

1. OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente, previa rituale comunicazione alle parti dell'inizio delle



	operazioni peritali, esaminava gli atti del procedimento per verificarne	
	la completezza ed eseguiva tutte le operazioni ritenute necessarie per:	
	- prendere visione dei beni immobili in estimazione;	
	- effettuare le necessarie indagini di mercato;	
	- acquisire informazioni utili per l'acquirente;	
	- reperire tutta la documentazione tecnica ed amministrativa, in	
	riferimento ai beni e ai soggetti colpiti dalla procedura.	
	In particolare, in data 31.10.2023 accedeva al sistema telematico	
	"SISTER", acquisendo le visure storiche per immobile, l'estratto di	
	mappa, le planimetrie catastali, l'elaborato planimetrico e l'elenco	
	subalterni in riferimento all'immobile oggetto di stima.	
	In data 02.11.2023, richiedeva presso l'Archivio notarile di Perugia gli	
	atti di provenienza dell'immobile oggetto di stima, inviati in data	
	08.11.2023.	
	In data 07.11.2023, inviava ai Debitori, a mezzo Raccomandata A/R,	
	formale comunicazione di inizio operazioni peritali mediante	
	sopralluogo presso gli immobili pignorati in data 30.11.2023.	
	In data 17.11.2023 inoltrava istanza all'Agenzia delle Entrate per la	
	verifica dell'esistenza di eventuali atti registrati precedentemente alla	
	data di trascrizione del pignoramento.	
	In data 30.11.2023 lo scrivente effettuava l'accesso presso l'immobile	
	pignorato, alla presenza del Sig. OMISSIS, che consentiva	
	l'accesso all'interno dei locali, procedendo all'ispezione generale e	
	particolareggiata dei luoghi e provvedendo altresì ad eseguire	
	un'accurata ricognizione interna dell'unità immobiliare in oggetto,	



	accompagnata dalle necessarie riprese fotografiche.	
	In data 06.12.2023, inoltrava istanza al Comune di Gualdo Tadino,	
	finalizzata all'accesso agli atti amministrativi, poi eseguito in data	
	16.01.2024.	
	In data 31.01.2024, provvedeva a richiedere il Certificato di	
	Destinazione Urbanistica ai competenti uffici, rilasciato in data	
	02.02.2024.	
	Il sottoscritto, espletati gli adempimenti di cui sopra, ritenendo di	
	avere raccolto gli elementi necessari alla redazione del presente	
	elaborato peritale, provvedeva alla stesura dello stesso articolandolo	
	come segue.	
	2. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI	
	2.1. Individuazione secondo le risultanze dei Pubblici RR. II.	
	Dall'esame della Certificazione Notarile rilasciata dal Notaio Dott.	
	Luca Dell'Aquila in data 23.06.2023, la Procedura Esecutiva n. 125/2023	
	R.G. Es., promossa in virtù del pignoramento immobiliare trascritto	
	presso l'Agenzia del territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di	
	Perugia in data 07.06.2023 ai nn. 16158/11421 a carico di OMISSIS,	
	con sede in Gualdo Tadino, C.F. OMISSIS, risulta colpire i seguenti	
	beni immobili:	
	- opificio (categ. D/1), sito nel Comune di Gualdo Tadino (PG),	
	distinto al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio n. 28, part. 14, con	
	ogni pertinenza, accessione e quota di proprietà su parti comuni;	
	- ente urbano (categ. EU), sito nel Comune di Gualdo Tadino (PG),	
	distinto al N.C.T. di detto Comune al Foglio 28, part. 14, con ogni	



pertinenza, accessione e quota di proprietà su parti comuni.

2.2. Identificazione catastale

I beni oggetto di esecuzione risultano catastalmente censiti nel Comune di **Gualdo Tadino (Codice: E230)** come segue:

CATASTO FABBRICATI

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CL.	CONSIST.	SUP. CAT.	RENDITA
28	14	-	D/1	-	-	-	€ 7.556,00

Intestazione degli immobili:

OMISSIS. sede in GUALDO

TADINO (PG),

CATASTO TERRENI

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CL.	CONSIST.	SUP. CAT.	RENDITA
28	14	-	E.U.	-	m ² 5.530	-	-

Dall'analisi della documentazione presente in atti, emerge piena corrispondenza tra i dati ipo-catastali e quelli riportati nell'atto di pignoramento.

2.3. Localizzazione territoriale

L'immobile oggetto di stima è rappresentato da un capannone artigianale sito in Comune di Gualdo Tadino (PG), Loc. Madonna del Gambero.

La zona, a destinazione mista, residenziale, agricola ed artigianale, è caratterizzata dalla presenza di capannoni industriali e fabbricati uni o plurifamiliari, per lo più di modeste dimensioni; i servizi primari e secondari (scuole, negozi, istituti di credito, cinema, ristoranti, ecc.), sono a breve distanza e risultano facilmente raggiungibili, anche con



l'ausilio di mezzi pubblici, grazie alla rete viaria urbana ed extraurbana.

2.4. Descrizione sintetica

A. Capannone artigianale con annessa corte pertinenziale esclusiva (Foglio 28, Part. 14)

Il compendio immobiliare in oggetto è rappresentato da un capannone artigianale sito in Gualdo Tadino (PG), Loc. Madonna del Gambero con annessa corte pertinenziale esclusiva di superficie pari a m² 5.530 (tra superficie coperta e scoperta). Lo stabile, edificato alla fine degli anni '80 ma recentemente ristrutturato, è adibito a carrozzeria e si compone di un unico piano terra suddiviso in diverse zone adibite ad officina, lattoneria, forno ed uffici.

L'accesso al compendio immobiliare è consentito tramite viabilità pubblica/strada di lottizzazione (part. n. 507 e n. 528) che conduce alla corte pertinenziale esclusiva; vi è un doppio accesso carrabile tramite cancello metallico ad apertura automatizzata. L'intera area è recintata tramite muretto in cemento sormontato da ringhiera metallica lungo il lato fronte strada e da rete metallica fissata a pali in ferro lungo gli altri lati. La corte si presenta in parte sistemata a verde ed in parte bitumata ed adibita a parcheggi e spazi di manovra.

L'edificio è realizzato in cemento armato prefabbricato, con facciate tinteggiate.

Il capannone ha una superficie commerciale di m² 1.840 ca. (oltre a una tettoia di superficie pari a m² 14,40 ca.) e internamente è suddiviso in officina, lattoneria e forno, con altezza interna utile pari a m 5,50, e



	uffici, spogliatoi, bagni, centrale termica con altezza interna utile pari a	
	m 3,50.	
	Le finiture sono di buona qualità; buono può considerarsi lo stato	
	conservativo/manutentivo.	
	476 catastalmente intestata a OMISSIS, Partt. 507-528	
	catastalmente intestate alla stessa proprietà, salvo altri.	
	In riferimento alle citate particelle n. 507 e n. 528 antistanti l'accesso	
	principale si precisa come, ancorché intestate alla società eseguita,	
	trattasi di aree da cedere al Comune come previsto da convenzione	
	allegata e pertanto correttamente escluse dal pignoramento e	
	conseguentemente dalla valutazione. Si precisa che l'atto di cessione	
	non si è perfezionato in quanto le particelle sopra dette sono gravate	
	da formalità pregiudizievoli (cfr relazione notarile).	
	3. PROPRIETÀ E DIRITTI	
	Dall'esame comparato degli atti di provenienza, reperiti dallo	
	scrivente, con la Certificazione Notarile rilasciata dal Dott. Luca	
	Dell'Aquila in data 23.06.2023, risulta quanto esposto nel paragrafo	
	che segue.	
	3.1. Titolari di diritti nel ventennio	
	L'immobile colpito dalla presente Procedura espropriativa risulta di	
	proprietà della ditta OMISSIS con sede in Gualdo Tadino, C.F. ,	
	per la piena proprietà per essere ad essa pervenuto a mezzo dei	
	seguenti atti:	
	- atto di vendita a rogito Notaio Enzo Sergiacomi di Gualdo Tadino del	



	10.12.1979 - , trascritto presso la Conservatoria dei Registri	
	Immobiliari di Perugia in data 03.01.1980 ai nn. 55/39, dalla	
	OMISSIS.	
	- atto di vendita a rogito Notaio Enzo Sergiacomi di Gualdo Tadino del	
	18.04.1980 - Repertorio -, trascritto presso la Conservatoria dei	
	Registri Immobiliari di Perugia in data 03.05.1980 ai nn. 9231/6691,	
	dalla OMISSIS, nata a Gualdo Tadino .	
	4. POSSESSO E DISPONIBILITÀ	
	4.1. Stato di occupazione degli immobili	
	L'interrogazione avente ad oggetto l'esistenza di contratti di locazione	
	e/o comodato, registrati in data antecedente al pignoramento	
	(07.06.2023), eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, in	
	riferimento al cespite sub-stima, in prima istanza dava esito negativo;	
	successivamente, a seguito di nuova ricerca sollecitata dallo scrivente,	
	emergeva la presenza del seguente atto registrato:	
	- Contratto di affitto di ramo d'azienda stipulato tra "OMISSIS" in	
	data 29.06.2016, registrato a Perugia il 21.07.2016 al	
	n. 16253 serie 1T. La durata della locazione è stabilita in anni 6,	
	rinnovabile tacitamente ogni sei anni, con decorrenza 29.06.2016 e	
	scadenza 28.06.2028; il canone annuo di affitto dell'azienda è pari ad €	
	36.000,00, comprensivo dei beni mobili e immobili.	
	Allo stato, pertanto, il compendio immobiliare in parola risulta	
	occupato da OMISSIS, avente titolo (contratto di affitto di ramo	
	d'azienda) opponibile alla procedura.	



	<p>5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</p>	
	<p>Dall'esame della Certificazione Notarile rilasciata dal Dott. Luca</p>	
	<p>Dell'Aquila in data 23.06.2023, il bene immobile sopra descritto ha</p>	
	<p>formato oggetto delle seguenti formalità.</p>	
	<p>5.1. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente</p>	
	<p>Non rilevati.</p>	
	<p>5.2. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati e/o regolarizzati</p>	
	<p>della procedura, ovvero risulteranno non opponibili</p>	
	<p>all'acquirente</p>	
	<p><i>ISCRIZIONI IPOTECARIE</i></p>	
	<p>- N. OMISSIS: ipoteca volontaria di euro</p>	
	<p>500.000,00 a favore Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana</p>	
	<p>Spa con sede in Fabriano, Codice Fiscale 00077790426, contro</p>	
	<p>OMISSIS, in virtù di atto per notar Antonio Fabi di Gualdo Tadino</p>	
	<p>del 02.09.2005 repertorio n.OMISSIS. Mutuo di euro 250.000,00 da</p>	
	<p>rimborsare in 15 anni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità</p>	
	<p>immobiliare in Gualdo Tadino, alla Loc. Madonna del Gambero,</p>	
	<p>distinta al Catasto Fabbricati al foglio 28 particella 14 natura DI e</p>	
	<p>al Catasto Terreni al foglio 28 particella 474 natura T.</p>	
	<p>- N. OMISSIS del 03.09.2010: ipoteca legale di euro 204.863,72 a</p>	
	<p>favore Equitalia Umbria S.p.a. con sede in Foligno, Codice Fiscale</p>	
	<p>01752500544, domicilio ipotecario eletto in Via Daniele Manin n. 22,</p>	
	<p>contro</p>	
	<p>14</p>	

Firmato Da: BATTAGLINI ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3932cc72a6700c7e



OMISSIS, in virtù di atto di Equitalia Umbria Spa di Foligno del 02.09.2010 repertorio n. 66952. A garanzia della somma di euro 102.431,86. Ipoteca, tra gli altri immobili, su: intera proprietà delle unità immobiliari in Gualdo Tadino distinte al Catasto Terreni al foglio 28 particella 528 di are 1.73, particella 507 di are 7.35 entrambe natura T e al Catasto Fabbricati al foglio 28 particella 14 natura D1 al piano T alla Loc. Madonna del Gambero.

- **del 23.03.2016: ipoteca della riscossione** di euro 2.211.071,00 a favore Equitalia Centro S.p.a. con sede in Firenze, Codice Fiscale 03078981200, domicilio ipotecario eletto in Perugia Strada delle Fratte n. 2/i Loc. Strozzacapponi, contro OMISSIS, in virtù di atto di Equitalia Centro S.p.a. di Firenze del 23.03.2016 repertorio n. 1754. A garanzia della somma di euro 1.105.535,50. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Gualdo Tadino distinta al Catasto Fabbricati al foglio 28 particella 14 natura D1.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

N. OMISSIS del 07.06.2023: verbale di pignoramento, a favore di Intesa Sanpaolo S.p.a. con sede in Torino, Codice Fiscale 00799960158 e contro OMISSIS. In virtù di atto giudiziario dell'Unep del Tribunale di Perugia del 15.05.2023 repertorio n. 1970. Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Gualdo Tadino, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 28 particella 14



natura DI e particella 14 natura EU ente urbano.

6. ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE

6.1. Posizione ed oneri condominiali

L'unità immobiliare identificata e descritta al precedente punto A. non risulta riunita in condominio, pertanto, nulla si può riferire in relazione ai millesimi di parti comuni, ovvero alle spese ordinarie di gestione.

7. INDAGINI AMMINISTRATIVE

7.1. Pratiche edilizie

Gli accertamenti eseguiti in riferimento all'unità immobiliare oggetto di stima hanno permesso di reperire i seguenti atti amministrativi:

- Concessione edilizia n. 204 del 16.09.1987 per "costruzione di un capannone artigianale in Loc. Madonna del Gambero";
- 1° Variante del 31.10.1988 per "variante alla C.E. n. 204/87 per lavori di ampliamento";
- 2° Variante del 26.02.1990 per "variante alla C.E. n. 204/87 per lavori di ampliamento";
- D.I.A. n. 197 del 29.04.2007 per "ristrutturazione ai sensi della L.R. 30/98";
- Permesso di costruire in sanatoria n. 39 del 07.02.2008 per "realizzazione di una tettoia su opificio artigianale";
- D.I.A. in variante n. 214 del 09.11.2010 "per diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione ai sensi della L.R. 30/98";
- S.C.I.A. prot. n. 8755 del 31.03.2021 per "variazione della distribuzione interna e chiusura di alcune finestrate in



ottemperanza alle prescrizioni dei Vigili del Fuoco e individuazione dei parcheggi esterni”.

7.2. Agibilità

In riferimento al fabbricato sub-stima, risulta essere stata rilasciata l’Autorizzazione di Abitabilità o Agibilità pratica n. 204/1987 del 16.07.1991 e successiva Dichiarazione che tiene luogo dell’agibilità prot. n. 18298 del 08.07.2021.

7.3. Giudizio di conformità edilizia, urbanistica e catastale

A seguito del sopralluogo effettuato, il compendio immobiliare in oggetto, nella sua consistenza attuale, risulta urbanisticamente e catastalmente conforme, ad eccezione della piccola tettoia parzialmente tamponata realizzata in corrispondenza dell’angolo nord-ovest dell’edificio. Tale struttura non sarà oggetto di valutazione in quanto priva del necessario titolo autorizzativo. Si segnala che la tettoia presente sul lato Ovest dell’edificio, autorizzata con permesso di costruire in sanatoria n. 39/2008, non risulta riportata nella planimetria catastale.

7.4. Destinazione urbanistica

Come indicato nel Certificato di destinazione urbanistica n. 7 rilasciato dal Comune di Gualdo Tadino in data 02.02.2024, il terreno distinto in Catasto al Foglio 28 con la particella 14, agli effetti dei vigenti Strumenti Urbanistici, risulta avere la seguente destinazione:

Zona D1: SC max = 50% (o 60%) di SF; SCF max = 60% della SF per i soli lotti con SF maggiore di 20.000 mq; H max = 15,00 m. Tale Altezza potrà essere derogata per la realizzazione di impianti tecnologici



strettamente connessi alla produzione (silo, serbatoi, canne fumarie, ciminiere e simili). SP min = 10% della SF.

8. FORMAZIONE DEI LOTTI

Le caratteristiche intrinseche del fabbricato oggetto di stima (capannone artigianale) non permettono di rilevare la comoda divisibilità del cespite, senza diminuirne l'appetibilità commerciale; per gli esplicitati motivi, lo scrivente ritiene opportuno che la vendita debba farsi in **UNICO LOTTO**.

9. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

9.1. CAPANNONE ARTIGIANALE CON ANNESSA CORTE PERTINENZIALE

ESCLUSIVA (FOGLIO 28, PART. 14)

9.1.1. Caratteristiche descrittive

Trattasi di capannone artigianale attualmente adibito a carrozzeria, elevato su un unico piano fuori terra con area pertinenziale esclusiva interamente recintata di superficie pari a m² 5.530 (tra superficie coperta e scoperta). L'edificio internamente è suddiviso in diverse aree: officina, lattoneria, forno, uffici e servizi.

La superficie commerciale del fabbricato è pari a m² 1.840 ca., oltre alla tettoia edificata sul lato ovest, di superficie pari a m² 14,40 ca. Le finiture sono di buona qualità, buono lo stato conservativo/manutentivo; gli impianti sono completi e conformi alla normativa vigente all'epoca della costruzione.

9.1.2. Componenti edilizie e costruttive

Struttura portante: in c.a.

Tamponature: in c.a.



	<i>Divisori interni:</i>	in laterizio forato e/o cartongesso ignifugo.
	<i>Copertura:</i>	tetto in piano
	<i>Pluviali e discendenti:</i>	canali di gronda/pluviali e discendenti in lamiera.
	<i>Facciate:</i>	tinteggiate.
	<i>Opere in ferro:</i>	Ringhiera delimitante il lato fronte strada.
	9.1.3. Finiture	
	<i>Porte d'ingresso:</i>	porte carrabili REI per officina, lattoneria e forno; in alluminio per la zona uffici.
	<i>Infissi esterni (finestre):</i>	a nastro, in alluminio.
	<i>Infissi interni (porte):</i>	a battente in legno nella zona uffici.
	<i>Pavimentazione interna:</i>	piastrelle in monocottura o similari per la zona uffici e servizi, cemento industriale con finitura al quarzo per officina, lattoneria e forno.
	<i>Rivestim. bagno:</i>	piastrelle in monocottura e/o ceramiche.
	<i>Pareti e tramezzi:</i>	in laterizio forato e/o cartongesso ignifugo. Gli uffici sono provvisti di controsoffitto in cartongesso.
	9.1.4. Dotazione impiantistica	
	<i>Antenna televisiva:</i>	assente.
	<i>Citofonico:</i>	assente.
	<i>Elettrico:</i>	impianto su canaletta, 220/380 V, conforme alla normativa vigente.
	<i>Idrico:</i>	impianto idrico allacciato a rete pubblica.
	<i>Fognatura:</i>	in pubblica fognatura.
	<i>Termico:</i>	alimentato da caldaia a gpl; termoconvettori negli uffici.



Condizionamento/Clima: assente.

Allarme/Antintrusione: volumetrico perimetrale.

Telefonico: presente.

9.1.5. Consistenza

DESCRIZIONE	SUP.	SUP.	COEFF.	S. C. V.
LOCALI	INT. NETTA	COMM.	POND.	ARROT.
PIANO E/O LIVELLO	[m ²]	[m ²]	[n.]	[m ²]
Lattoneria PT	254			
Forno PT	105			
Officina PT	1.198			
Bagni e antibagno PT	13,47			
Ripostiglio PT	15,14			
Locale tintometrico PT	17,51			
Locale tintometrico PT	20,55			
Centrale termica PT	44,66			
Spogliatoio PT	14,78			
Ingresso/Disimpegno PT	8,34			
Sala polifunzionale PT	22,32			
Ufficio PT	21,93	1.840	1,00	1.840
Ufficio PT	15,40			
Disimpegno PT	4,86			
Bagno PT	6,11			
Disimpegno PT	4,79			
Ufficio PT	11,23			
Tettoia PT	-	14,40	0,30	4,32
	20			



	Subtotale Capannone PT				1.844,32
	Area pertinenziale	-	3.675	0,05	183,75
	Subtotale Area pertinenziale				183,75
	Totale Sup. Convenzionale Vendibile				2.028,07
	10. CRITERI ESTIMATIVI				
	In relazione alla tipologia dei beni oggetto di pignoramento ed allo scopo del presente elaborato peritale, nella valutazione dell'unità immobiliare da destinare a vendita giudiziaria, si procederà secondo l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità.				
	Per individuare il più probabile valore di mercato, lo scrivente, sulla scorta della conoscenza del mercato immobiliare della zona, riteneva opportuno adottare il procedimento estimativo sintetico-comparativo .				
	Tale procedimento si articola nelle seguenti fasi:				
	- individuazione della natura, destinazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili;				
	- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzati nella zona per beni simili;				
	- esistenza di un parametro tecnico di comparazione tra i beni da stimare e quelli presi a confronto;				
	- definizione di un valore medio ordinario unitario scaturito dalla acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzati recentemente;				
	- definizione delle eventuali aggiunte e/o detrazioni, al valore medio ordinario unitario, per ricondurre i beni in estimazione alle condizioni reali ed oggettive in cui si trovano all'attualità.				



Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto, veniva assunto il metro quadrato (m²), riferito alla **Superficie Convenzionale Vendibile (Scv)**, determinata secondo i criteri adottati dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria, che prevedono il computo espresso come sommatoria delle seguenti superfici **coperte**:

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- c. 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Quanto al computo della **tettoia** ed alle superfici scoperte (**area pertinenziale**), sono stati utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 30% alla tettoia posta sul lato ovest;
- 5% all'area pertinenziale (netto sedime).

Nella valutazione che segue, si teneva altresì conto, di ogni ulteriore elemento di rilievo che potesse influire in positivo e/o in negativo, sul valore dei beni ed in particolare, in **positivo**:

- della felice ubicazione del fabbricato, posto in zona ben servita e facilmente raggiungibile;
- della buona dotazione impiantistica, risultata completa e conforme alla normativa vigente;
- del buono stato manutentivo/conservativo dell'intero compendio.

in negativo:

- della presenza di infiltrazioni di acqua all'interno del capannone, verosimilmente riconducibili al deterioramento della guaina di



impermeabilizzazione della copertura.

Stante la finalità del presente elaborato peritale, si riteneva, infine, di dover monitorare l'andamento delle aste giudiziarie, celebratesi innanzi all'intestato Tribunale, onde pervenire ad una valutazione degli immobili più rispondente alla specificità del caso.

11. VALUTAZIONE LOTTO UNICO

Il valore di stima della porzione immobiliare in oggetto sarà determinato, come esposto nel precedente capitolo, moltiplicando il valore unitario (€/m²) per la Superficie Convenzionale Vendibile (m²); il tutto come riportato nella tabella che segue:

PIANO O	DESCRIZIONE	SUPERFICIE	VAL. UNITARIO	VALORE
LIVELLO	LOCALI	CONV. VEND.	PONDERATO	TOTALE
(n.)	-	(m ²)	(Euro/m ²)	(Euro)
	Capannone			
T	artigianale	1.844,32	270,00	497.966,40
T	Area pertinenziale	3.675	13,50	49.612,50
TOTALE VALORE DI STIMA				547.578,90

12. SINTESI DELLE VALUTAZIONI

Per quanto analiticamente esposto nei capitoli che precedono ed operando gli opportuni, ancorché minimi, **arrotondamenti**, di seguito sarà indicato il valore di stima da inserire nell'emanando bando di vendita, relativamente ai **diritti** gravanti sui cespiti oggetto di esecuzione e, precisamente:

- diritti di **piena proprietà** in capo a OMISSIS



su capannone artigianale e annessa corte pertinenziale esclusiva, sito in Comune di Gualdo Tadino (PG), Loc. Madonna del Gambero. Il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 28, Particella 14, Loc. Madonna del Gambero, piano T, Cat. D/1, Rendita Euro 7.556,00; e al Catasto Terreni al Foglio 28, Particella 14, Ente urbano di m² 5.530.

VALORE LOTTO UNICO

€ 548.000,00

[Diconsi Euro: Cinquecentoquarantottomila/00]

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 6 febbraio 2024

IL Tecnico

Dott. Agr. Andrea Battaglini

Documentazione allegata:

- 1) Documentazione fotografica (pag. n. 6)
- 2) Documentazione catastale (pag. n. 11)
- 3) Riprese aeree, mappe e fasce OMI della zona (pag. n. 3)
- 4) Documentazione edilizia ed urbanistica (pag. n. 129)
- 5) Certificato di destinazione urbanistica (pag. n. 1)
- 7) Istanza e Attestazione Agenzia Entrate, Contratto di affitto (pag. n. 20)
- 8) Comunicazioni alle parti e verbali operazioni peritali (pag. n. 10)
- 9) Attestazione trasmissione elaborato alle parti (pag. n. 1)

