

TRIBUNALE CIVILE DI
PERUGIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n. 249/2024 R.G.

- OMISSIS -

- OMISSIS -

Contro

- OMISSIS -

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

G.E. dott.ssa Sara Fioroni
Esperta Estimatrice dott.ssa agr. Maria Teresa Pegiati



Indice della consulenza tecnica d'ufficio

1. Nomina e quesito	pag. 3
2. Operazioni peritali	pag. 8
3. Individuazione dei beni oggetto di pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari con eventuali variazioni intervenute	pag. 9
4. Sommaria elencazione e sintetica descrizione degli immobili pignorati	pag. 10
5. Titolo di proprietà degli immobili pignorati	pag. 10
6. Stato di possesso degli immobili	pag. 10
7. Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura e non opponibili all'acquirente	pag. 10
7.1 Formalità contro e a favore opponibili all'acquirente	pag. 11
7.2 Formalità non opponibili all'acquirente	pag. 11
8. Precedenti proprietari nel ventennio	pag. 12
9. Condominio: quote millesimali, regolamento, spese di manutenzione ordinaria e/o straordinaria	pag. 13
10. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica	pag. 13
11. Formazione dei lotti	pag. 15
12. Descrizione analitica del bene costituente il lotto	pag. 15
13. Gravami derivanti da censo, livello o uso	pag. 18
14. Criteri di valutazione e valutazione del bene esecutato	pag. 18
15. Dichiarazione di invio della consulenza tecnica d'ufficio alle parti	pag. 21
16. Allegati	pag. 21
17. Conclusioni	pag. 21



1. Nomina e quesito

La sottoscritta dott.ssa agr. Maria Teresa Pegiati, con studio in via del Tordo n. 14 – Perugia iscritta all'Ordine dei Dottori Agronomi della provincia di Perugia con il numero di timbro 371 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Perugia con il numero di ruolo 334, veniva nominata esperta estimatrice dal G.E. dott.ssa Sara Fioroni con provvedimento di nomina del 03.12.2024 notificato dalla Cancelleria il 03.12.2024, nella procedura esecutiva n. 249/2024 Reg. G. ~~-OMISSIS-~~ per

~~-OMISSIS-~~ contro ~~-OMISSIS-~~

Il quesito che è stato posto al C.T.U. così recita:

- 1) *Provveda l'esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 com. 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2, con la collaborazione del custode ai sensi dell'art. 559, comma 3, c.p.c., nonché la completezza degli avvisi ex art. 498, comma 2 , c.p.c., e 599, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente (senza attendere 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 dall'avvenuta accettazione dell'incarico*
- 3) *provveda quindi*
 - *all'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più 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 eseguiti;
- ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione delle 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 esempio domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessione di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi e limitazione d'uso quali: oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, vincoli derivanti 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 urbanistiche – edilizie, difformità catastali);
- a fornire altre informazioni per l'acquirente concernenti:
 1. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 2. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 3. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 4. eventuali cause in corso
- ad individuare i precedenti proprietari del ventennio elencando ciascun atto di acquisto,



con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;

- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché 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 L. 47/85 e 724/94 e dell'art. 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 gennaio 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 e catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati al fine 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 l'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 al 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 medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, ecc.) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento, ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.)

- a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli,
- che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizione di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventualmente 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 urbanistica-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; Consideri a tal fine, anche l'assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente. Dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche il 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 maggiore 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 si 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 planimetrie 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 della dichiarazione del terzo occupante.
- A procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, 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 sul ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);
- in caso di oggettiva difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; il mancato deposito nei termini originariamente assegnati o Successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e – in caso particolare di particolare gravità – ai fini della revoca dell'incarico e della segnalazione al



Presidente del Tribunale per l'eventuale cancellazione dell'elenco degli esperti stimatori.....

.....L'esperto terminata la relazione, come previsto dall'art. 173 bis disp. Att. C.p.c., dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nel termine di almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'art. 569 del c.p.c., a mezzo di posta ordinaria (ad debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi ed allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii....."

Il G.E. fissava l'udienza ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per il 21.10.2025.

L'Esperta accettava per scritto l'incarico trasmettendolo per via telematica in Tribunale il 09.12.2024.

2. Operazioni peritali

Previo accordi con l'IVG, nominato Custode, la scrivente in data 16.12.2024 inviava la comunicazione d'inizio delle operazioni peritali e del sopralluogo per via telematica in Tribunale e a mezzo PEC all'IVG, al creditore procedente presso l'Avv. - **OMISSIS** - a mezzo raccomandata A.R. al debitore. L'inizio delle operazioni peritali ed il sopralluogo veniva fissato per **giovedì 09 gennaio 2025 alle ore 10.00.**

Sopralluogo

In data **giovedì 09 gennaio 2025 alle ore 10.00** la scrivente si recava presso gli immobili pignorati siti in Città della Pieve loc. Canale - Strada provinciale Maranzano, n. 11 e in loco riscontrava la presenza dell'esecutata - **OMISSIS** - e del rappresentante dell'IVG - **OMISSIS** -

OMISSIS Si allega il verbale del sopralluogo (allegato A).

In base al sopralluogo effettuato, agli accertamenti urbanistici e edilizi fatti presso l'Ufficio Edilizia privata del comune di Città della Pieve e agli accertamenti ipocatastali ecc., la scrivente è ora in grado di redigere la presente relazione tecnica estimativa che ha come **oggetto la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni esecutati di proprietà dei diritti di 1/1** - **OMISSIS** -
- **OMISSIS** -

La scrivente ha verificato la completezza dei documenti di cui all'art 567 co. 2 c.p.c., 498 co 2, 599



co 2 . A tal fine si è redatto un distinto documento denominato "check list" che viene allegato.

3. Individuazione dei beni oggetto di pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari con eventuali variazioni intervenute

I beni pignorati dalla ~~OMISSIS~~ - per i diritti di proprietà di 1/1 di ~~OMISSIS~~ -
~~OMISSIS~~ - , sono i seguenti:

"Comune di Città della Pieve (PG)

Laboratorio censito al NCEU foglio 44, particella 175 graffata alla particella 903 sub 2"

Gli immobili oggetto di questa procedura esecutiva possono essere più compiutamente identificati e descritti catastalmente come di seguito:

Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale Perugia – Territorio - Servizi Catastali,

C.F. comune di Città della Pieve:

Beni intestati a

~~OMISSIS~~ -
~~OMISSIS~~ - proprietà per 1/1

Beni ubicati in Località Canale, piano T, Fg. 44 part. 175, cat. C/3, cl 4; consistenza 295 mq, superficie catastale 369 mq, rendita € 1.051,25 graffata alla part. 903 sub 2 (alleg. 1 e 2)

L'elaborato planimetrico (alleg. n. 3) mostra il risultato del frazionamento n. 317.1/1988 dove la particella n. 175 primitiva viene frazionata in part. 175 che rappresenta il laboratorio artigianale, la particella 903 sub 2 che rappresenta la corte esclusiva della particella 175 ed in ultimo la part. n. 903 sub 1 (beni non di proprietà dell'esecutata) che rappresenta la corte comune alle unità immobiliari identificate quest'ultime con la part. 902 sub 1 e 2.

A seguito del frazionamento della particella 175 eseguito nel 1988 al C.F., non ha fatto subito seguito un frazionamento al C.T. della stessa particella che all'attualità risulta quindi intera. Su questa particella sono state inserite due strutture di fabbrica (tipo mappale del 17.05.1999 in atti dal 15.09.1999 - n. 9209.507/1988): il laboratorio artigianale bene esecutato e la casa del custode non esecutata e non di proprietà della ~~OMISSIS~~ - All'attualità non è possibile frazionare la part. 175 al C.T. in quanto è ENTE URBANO e i **mappali correlati** alla particella n. 175 Fg. 44 del C.T. sono le **particelle del C.F. nn. 175, 903 e 902** (alleg. n. 4 e 5).

Pertanto l'identificazione più corretta del bene esecutato è quella che compare nell'atto del pignoramento C.F. comune di Città della Pieve Fg. 44 part. 175, graffata alla part. 903 sub 2 dove la



part. 175 rappresenta il laboratorio artigianale e la part. graffata 903 sub 2 rappresenta la corte pertinenziale esclusiva.

Planimetria dell'u.i. , Fg. 44 part. 175 graffata alla part. 903 sub 2 non è conforme allo stato di fatto, sarà necessario presentare una D.V..

4. Sommaria elencazione e sintetica descrizione degli immobili pignorati

I beni oggetto a procedura esecutiva sono ubicati nel Comune di Città della Pieve, loc. Canale , Strada Provinciale Maranzano n. 11 e sono costituiti dai diritti di piena proprietà su: una porzione di un fabbricato di maggiore consistenza di un solo piano fuori terra avente destinazione d'uso laboratorio artigianale oltre una corte esclusiva su cui grava una servitù di passaggio.

L'edificio, in cui è inserito il bene, è stato realizzato nella prima metà degli anni 70 ed è ubicato in località Canale nella immediata periferia di Città della Pieve in una zona essenzialmente residenziale. La zona è servita da mezzi pubblici e sono presenti servizi e negozi. Accesso alla corte pertinenziale esclusiva diretto dalla via pubblica.

5. Titolo di proprietà degli immobili pignorati

I beni oggetto di procedura esecutiva sono stati acquisiti dall'esecutata per atto di compravendita a rogito del dott.

- OMISIS -

registrato a Perugia il - OMISIS - trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il - OMISIS - del Reg. Part.. Soggetto venditore - OMISIS -
- OMISIS - (alleg. n.6).

Bene acquisito nell'esercizio d'impresa ai sensi dell'art.178 c.c.

6. Stato di possesso degli immobili

La sottoscritta inviava una PEC in data 21.12.2024 all'Agenzia delle Entrate di Perugia (protocollo dell'A.d.E. n. 245700/2024) per chiedere di verificare l'eventuale registrazione di contratti di locazioni e/o di comodati sugli immobili oggetto del presente procedimento esecutivo a carico della signora

- OMISIS -

L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Perugia ha attestato, con PEC del 23.12.2024 - doc. prot. numero 246048 del 23/12/2024 REGISTRO UFFICIALE-, che sul bene identificato catastalmente dalla scrivente, di proprietà dell'esecutata, a seguito di informazioni assunte dal proprio sistema informativo, non risultano contratti di locazione e/o comodati (alleg. 7).



7. Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura e quindi non opponibili all'acquirente

7.1 Formalità contro/favore opponibili agli acquirenti

Presso l'Agenzia delle Entrate, Uff. provinciale di Perugia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, sul bene oggetto di esecuzione, identificato al C.F. del comune di Città della Pieve al Fg. 44 part. 175 e part. 903 sub 2 non esistono trascrizione opponibile agli acquirenti se non una servitù passiva sulla corte pertinenziale esclusiva (C.F. particella 902 sub 2 Fg 44) che si è costituita ai sensi dell'art.1062 del c.c. al momento della compravendita dei beni pignorati (trascrizione n.528/1990 Reg.part.). Infatti il bene acquisito ha reso intercluso la residua proprietà posseduta dal venditore.

7.2 Formalità non opponibili all'acquirente

Presso l'Agenzia delle Entrate, Uff. provinciale di Perugia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, sui beni oggetto di esecuzione, di proprietà di **-OMISSIS-** gravano le seguenti trascrizione contro a tutto il 24.01.2025:

- n. 16720 Reg. part. del 09.10.2012 **PIGNORAMENTO** a favore **- OMISSIS -**
- OMISSIS - in virtù dell' atto giudiziario – UNEP Tribunale di Orvieto del 24.09.2012 rep. n. 505. Bene pignorato identificabile oltre ad altri beni al C.F. comune di Città della Pieve Fg. 44 part. 175 graffata alla part. 903 sub 2.
 - o Annotazione correlata n. 1714 del 02.05.2017 - Restrizioni dei beni (l'annotazione non riguarda il bene esecutato)
- n. 7244 Reg. part. del 05.04.2024 **PIGNORAMENTO** a favore di **- OMISSIS -**
-OMISSIS- in virtù dell'atto giudiziario Pubblico Ufficiale : Ufficio Giudiziario Corte d'Appello di Perugia del 23.02.2024 rep.. 84 Bene pignorato identificabile al C.F. comune di Città della Pieve Fg. 44 part. 175 graffata alla part. 903 sub 2.
- n. 24803 Reg. part. del 20.11.2024 **PIGNORAMENTO** a favore **-OMISSIS-** in virtù dell'atto giudiziario Pubblico Ufficiale : UNEP C/O Corte d'Appello di Perugia del 26.08.2024 rep. 2385. Bene pignorato identificabile al C.F. comune di Città della Pieve Fg. 44 part. 175 graffata alla part. 903 sub 2.

Sullo stesso bene pignorato, di proprietà per i pieni diritti di **-OMISSIS-** gravano le seguenti



ISCRIZIONI IPOTECARIE a tutto il 24.01.2025:

- n. 1655 Reg. Part. del 19.05.2021 IPOTECA (in rinnovazione dell'ipoteca VOLONTARIA N. 2064 del 24.05.2001) a favore ~~OMISSIS~~ -
~~OMISSIS~~ - derivante ipoteca volontaria per concessione a garanzia mutuo di complessivi € 103.291,37 di cui per capitale € 51.645,69, rogito notaio ~~OMISSIS~~ -
~~OMISSIS~~ - Il bene gravato da iscrizione ipotecaria è identificabile al C.F. comune di Città della Pieve Fg. 44 part. 175 graffata alla part. 903 sub 2.
- n. 5311 Reg. Part. del 06.08.2008 IPOTECA VOLONTARIA a favore ~~OMISSIS~~ -
~~OMISSIS~~ - con sede in Città della Pieve contro ~~OMISSIS~~ - derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per complessivi € 300.000,00 di cui per capitale € 150.000,00, durata 15 anni come da atto a rogito notaio ~~OMISSIS~~ -
~~OMISSIS~~ - Il bene gravato da iscrizione ipotecaria è identificabile al C.F. comune di Città della Pieve Fg. 44 part. 175 graffata alla part. 903 sub 2.
- n. 6995 Reg. Part. del 10.11.2009 IPOTECA LEGALE a favore ~~OMISSIS~~ - con sede in ~~OMISSIS~~ contro ~~OMISSIS~~ - per € 128.404,08 di cui per capitale € 64.203,54 derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.Lgs46/99, Pubblico Ufficiale: ~~OMISSIS~~ -
~~OMISSIS~~ - Il bene gravato da iscrizione ipotecaria è identificabile al C.F. comune di Città della Pieve Fg. 44 part. 175 graffata alla part. 903 sub 2.
 - o Annotazione n. 16 Reg. part. correlata all'ipoteca di cui sopra presentata il 09.01.2012 per restrizione dei beni- Beni liberato CF. Fg. 44 part. 903 sub 2 oltre ad altri
- n. 418 Reg. Part. del 10.02.2023 IPOTECA Conc. Amministrativa/Riscossione a favore ~~OMISSIS~~ -
~~OMISSIS~~ - contro ~~OMISSIS~~ - per € 822.026,22 di cui per capitale € 411.013,11 derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo, come da atto pubblico ufficiale: ~~OMISSIS~~ -
~~OMISSIS~~ - Il bene gravato da iscrizione ipotecaria è identificabile al C.F. comune di Città della Pieve Fg. 44 part. 175 graffata alla part. 903 sub 2.

8. Precedenti proprietari nel ventennio

I beni oggetto di procedura esecutiva sono stati acquisiti dall'esecutata per atto di compravendita a rogito del dott. ~~OMISSIS~~ - atto



registrato a Perugia il ~~OMISSIS~~ e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il ~~OMISSIS~~. Soggetto venditore

~~OMISSIS~~

Bene acquisito dall'esecutata nell'esercizio d'impresa ai sensi dell'art.178 c.c.

L'area di sedime del laboratorio artigianale e la corte esclusiva pertinenziale oltre a maggiore consistenza, il tutto all'epoca identificato al C.T. con una sola particella la n. 175 del Fg 44 di Città della Pieve di 1.500 mq, pervenne a ~~OMISSIS~~ per atto di compravendita a rogito notaio

~~OMISSIS~~

trascritto all'Ufficio dei Servizi Immobiliari di Orvieto il ~~OMISSIS~~. Soggetti venditori

~~OMISSIS~~

e ~~OMISSIS~~

(alleg. n. 8)

9. Condominio: quote millesimali, regolamento, spese di manutenzione ordinaria e/o straordinaria

Non esistente

10. Verifica regolarità edilizia e urbanistica

In data 07.01.2025 la scrivente ha presentato la richiesta d'accesso agli atti presso il Comune di Città della Pieve prot. n. 384/2025 al fine di poter reperire i titoli abilitativi dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione. Con PEC del 21.01.2025 veniva comunicata la disponibilità dell'Ufficio edilizia privata a far visionare ed estrarre copia delle partiche edilizie individuate dalla sottoscritta tramite i prontuari pubblicati nel sito del comune.

Le pratiche edilizie rintracciate sono le seguenti:

Permesso di costruzione n. 3204/73 del 16.05.1973 per costruire due laboratori artigianali e una casa di civile abitazione per custode dei laboratori. Permesso rilasciato a ~~OMISSIS~~ e

~~OMISSIS~~ su terreno ubicato in loc. Canale sulle particelle n. 175 e 176 del Fg. 44 (alleg. n. 9).

Permesso di costruzione n. 4403/74 del 18.06.1974 per apportare varianti nel fabbricato autorizzato con licenza n. 3204 del 16.05.1973. Permesso rilasciato a ~~OMISSIS~~ su terreno ubicato in loc. Canale (alleg. n. 10 con grafico).

Autorizzazione per l'esecuzione di lavori edili n. 71/1984 del 17.05.1984 per eseguire i lavori di costruzione di un muro di contenimento in muratura di tufi a faccia a vista. Permesso rilasciato a



- **MISSIS** - su terreno ubicato in loc. Canale (alleg. n. 11)

Autorizzazione di "usabilità", n. 7964/74 rilasciata il 19.12.1974 (alleg. n. 12). La pratica è a nome di

- **MISSIS** - su bene ubicato in loc. Canale su immobile destinato a laboratorio composto da un locale destinato a lavorazione e n. 3 locali accessori -spogliatoio e 2 wc- .

In base al confronto tra i grafici di progetto allegati al **Permesso di costruzione n. 4403/74 del 18.06.1974** che ci indicano lo stato assentito e la verifica dello stato di fatto dell'unità immobiliare riportato nelle planimetrie restituite (vedi **allegate B**), si possono riscontrare le seguenti **difformità edilizie**:

1. **trasformazione di una finestra in una portafinestra nel prospetto est dell'edificio,**
2. **apertura di due finestra nel prospetto ovest dell'edificio**
3. **apertura di una finestra nel prospetto nord dell'edificio**
4. **realizzazione all'interno del locale laboratorio artigianale di due locali attualmente utilizzati come uffici e di un ulteriore locale attualmente avente un uso improprio "soggiorno/rustico" non adeguato per la destinazione d'uso assentita a laboratorio artigianale.**

Il Decreto Semplificazioni (D.L. 16/07/2020, n. 76, convertito con la L. 11/09/2020, n. 120) nel ridefinire gli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia disciplinati dal Testo unico edilizia (TUE - D.P.R. 06/06/2001, n. 380) include tra gli interventi di **manutenzione straordinaria** anche le **modifiche ai prospetti degli edifici**, quindi la trasformazione di una finestra in porta-finestra richiede come titolo abilitativo una SCIA.

La difformità sopra indicate di cui i punti 1,2 , 3 e 4 possono essere sanate. La difformità di cui il n.1,2,e 3 con una S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 154 comma 2 della L.R. n. 1/2015 in quanto è stata verificata la doppia conformità sia al momento dell'abuso, fatto risalire presumibilmente intorno al 1990, che all'attualità, mentre le difformità n. 4 richiederebbero una semplice CILA tardiva salvo per il locale soggiorno/rustico che dovrà essere rimesso in pristino. Pertanto per sanare tutte le difformità sopra elencate con un'unica pratica edilizia potrà essere presentata una SCIA in sanatoria .

La realizzazione delle difformità può essere fatta risalire intorno al 1990 in quanto risulta presentata dalla signora - **MISSIS** - una pratica edilizia la n. 353/90 nella quale si chiedeva l'autorizzazione per la trasformazione di una finestra in porta finestra. La pratica risulta avere avuto il parere



favorevole della Commissione edilizia, ma l'Ufficio all'epoca, al fine del rilascio del titolo autorizzativo, aveva richiesto la presentazione della dichiarazioni di accettazione dell'incarico dal direttore dei lavori e dall'Impresa che avrebbe dovuto realizzare i lavori. Dette dichiarazioni non sono state presentate e da qui l'autorizzazione all'intervento non è stato mai rilasciata dal comune di Città della Pieve.

Una volta rilasciato il titolo abilitativo in sanatoria sarà necessario presentare la "Dichiarazione che tiene luogo dell'Agibilità" L.R. n.1/2015 art. 137 comma 3 in quanto, è presente "l'autorizzazione di usabilità" (vedi alleg. n.12).

Le opere da sanare sono un Intervento privo di Rilevanza per la Pubblica Incolumità ai fini Sismici, l'ufficio edilizia potrebbe comunque, in base ad una propria valutazione, richiedere il Certificato di idoneità statica e sismica.

11. Formazione dei lotti

Accertata l'autonomia funzionale economica e tecnica dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, si ritiene che gli stessi possano formare un **LOTTO UNICO**

Città della Pieve loc. Canale – strada Provinciale Maranzano n.11. – Diritti di piena proprietà di
-OMISSIS- su: di una porzione di edificio di maggiore consistenza destinata a laboratorio artigianale con corte pertinenziale esclusiva.

Questi beni sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Perugia – Territorio - Servizi Catastali come segue:

C.F. – Comune di Città della Pieve

Beni intestati a

-OMISSIS- **- OMISSIS -** proprietà per 1/1-

Beni ubicati in Località Canale, piano T, Fg. 44 part. 175, cat. C/3, cl 4; consistenza 295 mq, superficie catastale 369 mq, Rendita € 1.051,25 graffata alla part. 903 sub 2.

La planimetria della part. 175 graffata alla part. 903 sub 2 Fg. 44 non è conforme allo stato di fatto.

12. Descrizione analitica del bene costituente il lotto unico

Il bene oggetto di questa procedura esecutiva è inserito in una struttura di un piano fuori terra di maggiore consistenza di ubicato in Città della Pieve loc. Canale - Strada P. Maranzano, n. 11.

La zona risulta ben servita. L'ingresso alla corte pertinenziale esclusiva della proprietà esecutata si



apre lungo la strada provinciale e viene condiviso con gli edifici adiacenti e la corte esclusiva dell'edificio realizzato sul fronte retro del laboratorio non di proprietà dell' esecutata (foto 1 e 2).

L'edificio è stato realizzato a metà degli anni settanta ed è costituito da un corpo di fabbrica diviso in due porzioni distinte.

La porzione di capannone esecutato ha due ampie porte d'ingresso rispetto al prospetto est, nel prospetto ovest è presente un'altra porta finestra che si apre sulla corte pertinenziale esclusiva di altra proprietà, inoltre sono presenti ampie finestre sui lati nord est ed ovest che rendono il capannone sufficientemente illuminato dalla luce naturale (foto n. 3, 4 e 6).

La porzione di capannone è divisa in ampia zona adibita a laboratorio artigianale, uno spogliatoio e due wc con antibagno. Attualmente nella zona laboratorio sono stati realizzati dei locali con pareti in pannelli sandwich di cui: due locali sono stati adibiti a locali ufficio ed un altro è stato adibito a locale soggiorno ovvero ad un utilizzo non compatibile con la destinazione d'uso assentita laboratorio artigianale. Quest'ultimo locale presenta il solaio parzialmente ribassato con pannelli in polistirolo. Si fa presente che detti locali essendo stati realizzati con pannelli sandwich possono essere facilmente smontati per la messa in pristino del locale artigianale.

Viene allegata la restituzione del rilevamento effettuato (alleg. B).

Il capannone presenta una struttura in pilastri in c.a., tamponatura dei muri perimetrali con blocchetti di tufo lasciati a vista, solaio di copertura in travi in c.a. tavelloni e copertura in laterizio, gli infissi le finestre e le porte finestre sono in acciaio verniciate e vetri, le gronde e i discendenti sono in lamiera verniciata, il pavimento è in marmette e le pareti perimetrali internamente sono intonacate e parzialmente tinteggiate, salvo il solaio di copertura. L'impianto elettrico è fuori traccia con fili alloggiati in una canaletta in pvc con corpi illuminanti a soffitto, impianto idrico fuori traccia, impianto di riscaldamento con due ventilconvettori a parete. La caldaia per il riscaldamento è presente, ma non funzionante. Nel locale rustico-soggiorno è presente un camino ed un angolo cottura in muratura (foto n. 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16).

Lo spogliatoio e i due wc con antibagno hanno un solaio piano (foto n. 17, 18, 19 e 20).

La zona spogliatoio ha le stesse caratteristiche del resto del capannone, mentre l'antibagno e i due wc hanno il pavimento in ceramica, le pareti sono parzialmente rivestite con mattonelle in ceramica, l'acqua è riscaldata con un boiler elettrico installato alla parete di uno dei wc. Nell'antibagno c'è un



lungo lavandino in porcellana. Nel primo wc sono presenti come igienici un water e una doccia nel secondo un wc un water e un bidet.

Stato d'uso e di fatto mediocre, stato di manutenzione mediocre.

Corte pertinenziale esclusiva

La corte esclusiva si sviluppa tutta lungo il fronte est e nord della particella, una parte della corte è destinata a giardino e una parte a parcheggio non ampio e con terreno leggermente in discesa rispetto all'accesso alla corte. Le due zone (giardino e parcheggio) sono parzialmente delimitate da un muro di contenimento in muratura in tufo faccia a vista. La superficie destinata a parcheggio e a transito veicoli è asfaltata e la corte risulta delimitata con una rete metallica sorretta da poletti in acciaio verniciato lungo il confine con la strada provinciale e lungo il confine nord.

L'ingresso alla corte pertinenziale esclusiva avviene a mezzo di un accesso privo di cancello che si apre lungo la strada provinciale, questo ingresso non è esclusivo in quanto serve non solo la proprietà strettamente adiacente alla proprietà esecutata, ma anche la proprietà che si sviluppa su di una particella di terreno che confina sul fronte retro del capannone esecutato. Quest'ultima proprietà confinante, che comprende un edificio monofamiliare con relativa corte esclusiva, non ha nessun accesso alla via pubblica.

Sulla corte pertinenziale esclusiva è presente una servitù d'accesso pedonale e carrabile che si è costituita al momento dell'acquisto del bene esecutato ovvero si è costituita ope legis per destinazione del padre di famiglia art.1062 c.c.. Infatti la proprietà esecutata e la proprietà interclusa erano di un unico proprietario signor **-OMISSIS-** che nel 1988 ha frazionata la sua proprietà esclusiva vendendone una parte alla nuora **-OMISSIS-**. Pertanto il diritto di servitù passiva risulta costituito sulla particella n. 903 sub 2 **FONDO SARVENTE** (corte esclusiva del laboratorio artigianale esecutato) per poter dare l'accesso all'edificio (CF Fg. 902 sub 1 e 2 non esecutato) e alla rispettiva corte (CF FG. 44 part. 903 sub1 non esecutata) **FONDO DOMINANTE con l'atto di compravendita trascritto al n. 528 Reg. part. del 10.01.1990.**

La superficie della corte pertinenziale esclusiva è di circa 625 mq.

Per i criteri di calcolo della superficie commerciale della porzione di capannone, non essendo più in vigore la norma UNI 10750/2005 in quanto sostituita dalla norma UNI EN 15733/2011 che però non riporta più i criteri da adottare per il calcolo delle superfici commerciali, verrà utilizzato le modalità



di computato dettate dal D.P.R. n. 138/98 allegato C per edifici a destinazione ordinaria nel modo specificato che risultano peraltro non particolarmente dissimili da quanto stabilito dai criteri del calcolo della superficie convenzionale vendibile previsti anche dalla Camera di Commercio di Perugia

1. 100 % della superficie calpestabile,
2. 100% della superficie delle pareti portanti esterne e non portanti fino ad un massimo di 50 cm di spessore,
3. 50 % della superficie delle pareti in comunione con confinanti e comunque fino ad uno spessore massimo di 25 cm perimetrali.

Super. netta della porzione di capannone destinato a laboratorio artigianale ubicato in loc. Canale strada provinciale Maranzano n. 11 Città della Pieve è 291 mq circa.

Superficie Commerciale, ai sensi del D.P.R. 138/98, al lordo dei muri portanti esclusivi ed in comunione con il confinante, 309 mq circa. Altezza massima sotto trave 3,93 ml e altezza minima sotto trave 3,63 ml.

L'immobile risulta attualmente libero da vincoli locativi.

L'APE non è necessaria in quanto nella porzione di capannone non si esercita e non si è mai esercitata nessuna attività lavorativa che renda necessario il riscaldamento e/o la climatizzazione della struttura (categorie esenti definite nell'art. 3 comma 3 del D.lgs 192/2005 e specificate nell'appendice A del D.M. Linee Guida APE).

Confinanti: C.F. Fg. 44 part. 176 sub 7, C.T. Fg. 44 part. 176, Strada provinciale n. 311, C.F. Fg. Part.903 sub1, C.F. Fg. 44 part.532 sub 2 graffata alla part. 541, s.a.

13.Gravami derivanti da censo, livello o uso civico

Non presenti.

14. Criteri di valutazione e valutazione dei beni eseguiti

In questo paragrafo si procederà ad attribuire a tutti gli immobili, oggetto di valutazione e precedentemente descritti, **il più probabile valore di mercato riferito alla data del presente lavoro estimativo tenuto conto dello scopo specifico della stima.**

Nella determinazione del valore la scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare come procedimento di base quello comparativo.



Determinazione importi di stima

Per poter determinare i valori unitari di stima, utilizzati per esprimere un giudizio di valore, sono state esperite indagini per individuare immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli in esame recentemente oggetto a trasferimenti da utilizzare come comparabili. Tali indagini hanno riguardato la ricerca dei valori storici riportati in trascrizioni degli ultimi 2/3 anni presso l'Agenzia delle Entrate - Uff. Provinciale di Perugia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare riguardanti sia il comune di Città della Pieve che dei comuni vicini. Non sono stati reperiti prezzi recenti di aggiudicazione all'**ASTA**.

Si sono inoltre consultate fonti indirette pubblicistiche di settore come la Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Perugia e gli Asking Price del Comune di Città della Pieve e dei comuni vicini che, seppure diano un'indicazione unilaterale del mercato che può non coincidere con il prezzo di vendita, però costituiscono i soli valori trasparenti facilmente rintracciabili e difficilmente lontani dal valore di mercato. Pertanto nell'impossibilità di avere una banca dati adeguata, sembra plausibile, utilizzare una serie di informazioni eterogenee tra le quali rientrano anche gli Asking Price. La scrivente infatti ritiene che, per avere un quadro coerente ed attendibile del mercato di riferimento, è importante non solo avere delle informazioni relative a prezzi di atti, ma soprattutto avere un'ampiezza ovvero una consistenza e una diversificazione delle fonti informative.

Sulla base di quanto precisato, tenuto conto dello scopo della stima, del mercato dei capannoni del comune di Città della Pieve e dei comuni vicini, individuato il parametro tecnico-comparativo (mq) e definita la superficie commerciale dei beni eseguiti, così come esplicitate nel paragrafo n. 12, **si procederà ora alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto.**

Per questi immobili sono state messe in evidenza le peculiarità e le criticità rilevate che hanno di fatto portato ad esprimere un giudizio di valore.

Inoltre si precisa che, seppure le superfici siano ottenute da misurazioni effettuate in sede di sopralluogo, **la vendita dei beni deve intendersi a corpo e non a misura.**

Da quanto sopra così si stima:



LOTTO UNICO così descritto: Bene di proprietà esclusiva di **-OMISSIS-** su di una porzione di capannone di maggiore consistenza destinato a laboratorio artigianale con corte pertinenziale esclusiva.

Per la valutazione si è tenuto in considerazione:

- l'epoca di costruzione del capannone
- il grado di finitura dell'interno,
- lo stato di manutenzione,
- l'ubicazione degli immobili ed il contesto urbanistico,
- ogni caratteristica estrinseca ed intrinseca relazionata,
- il grado di finitura e la grandezza delle corte pertinenziale esclusiva
- la presenza di una servitù di passaggio a favore della particella confinante interclusa.

Si è considerato inoltre il fatto che la vendita forzata dell'immobile non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi occulti per l'aggiudicatario e si sono considerate le specifiche condizioni di vendita.

VALUTAZIONE del lotto

Porzione di capannone

309 mq x € 280,00/mq = € 86.520,00

Corte pertinenziale esclusiva

625 mq x € 25/mq € 15.625,00

VALORE dei beni € 102.145,00

Costi per le pratiche edilizie

L'importo da corrispondere al comune di Città della Pieve per il rilascio della SCIA in sanatoria in base all'art.154 comma 4 della L.R. 1/2015 non può essere inferiore a € 600,00 né superiore a € 6.000,00, tale importo verrà definito dal dirigente in base all'entità dell'intervento. Pertanto la scrivente in via prudenziale indica l'importo della sanatoria pari a € 2.000,00

Costo SCIA in sanatoria € 2.000,00

Diritti di segreteria € 140,00

Costi tecnica per la redazione e presentazione pratica € 2.000,00

Agibilità



Presentazione – Diritti di segreteria	€ 35,00
Costi tecnica per la redazione e presentazione pratica	€ 1.500,00
Costi per la D.V. catastale	
Costi diritti	€ 70,00
Costi tecnici	€ 600,00
Totale costi	€ 6.345,00
VALORE DEL LOTTO UNICO	€ 95.800,00

15. Dichiarazione d'invio della consulenza tecnica d'ufficio

La sottoscritta dott.ssa agr. Maria Teresa Pegiati attesta che ha provveduto in data **19.02.2025** ad inviare copia della presente relazione tecnica estimativa, completa di allegati, a mezzo PEC al custode dei beni IVG, al Creditore procedente **-OMISSIS-** presso il proprio Avvocato **-OMISSIS-** e alla debitrice signora **-OMISSIS-** a mezzo di raccomandata con ricevuta di a.r. spedita il 20.02.2025.

16. Allegati

- Allegato A - Verbale del sopralluogo del 09.01.2025
- Planimetria dello stato attuale della porzione di capannone rilevato

Alleg. da n. 1 al n. 5 Documentazione catastale

Alleg. n. 6 Titolo di provenienza Trasc. n.528/1990 del 26.05.2017

Alleg. n. 7 Attestato dell'AdE

Alleg. n. 8 Trascrizione n. 763/1973

Alleg. dal n. 9 al n. 11 Titoli abilitativi

Alleg. n. 12 Autorizzazione di agibilità

Allegati fotografici composti da n. 20 foto.

17. Conclusioni

Nella presente relazione tecnica di stima si è proceduto alla individuazione, alla descrizione e alla valutazione del compendio immobiliare di proprietà dell'esecutata signora **-OMISSIS-**

Detti beni vengono a formare un **LOTTO UNICO** così descritto: **diritti di proprietà di -OMISSIS-** su di una porzione di capannone di maggiore consistenza destinato a laboratorio artigianale di 309 mq commerciali con corte pertinenziale esclusiva di 625 mq circa.



Questi beni sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Perugia – Territorio - Servizi
Catastali come segue:

C.F. – Comune di Città della Pieve

Beni ubicati in Località Canale, piano T, Fg. 44 part. 175, cat. C/3, cl 4; consistenza 295 mq,
superficie catastale 369 mq, Rendita € 1.051,25 graffata alla part. 903 sub 2

VALORE DEL LOTTO UNICO

€ 95.800,00

Letto, confermato e sottoscritto,

Perugia 19.02.2025

l'Esperta estimatrice

dott.ssa agr. Maria Teresa Pegiati

