

URSINI GIACOMO

GEOMETRA

Via S. Stefano, 1 – 06033 Cannara (PG) - Tel. 334 - 3820891

e-mail: giacomo.ursini@geopec.it

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

All'Ill.mo Giudice Dott.ssa Sara Fioroni

Esecuzione Immobiliare n. 66/2023

Soggetto : <<omissis>>

*****^*****

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Geom. Ursini Giacomo, libero professionista con studio in
Via S. Stefano n. 1 – 06033 Cannara (PG), iscritto al Collegio dei
Geometri della Provincia di Perugia al n. 5454 ed all'albo dei C.T.U. del
Tribunale di Perugia al n. 3008. Il sottoscritto accettava l'incarico in data
17/05/2023 prestando il giuramento rito, con l'incombenza di valutare il
compendio immobiliare in proprietà alla società in esecuzione

*****^*****

Accettato l'incarico in data 17/05/2023, io sottoscritto procedo
all'analisi e alla ricerca di tutta la documentazione propedeutica

all'evasione della perizia in oggetto, negli uffici dell'Agenzia Entrate, Comune di Fassato di Vico ect) della documentazione tecnica ed amministrativa allegata alla presente relazione.

Alla luce delle indagini svolte, delle informazioni assunte, dalla documentazione contenuta in atti e di quanto visto ed accertato, il sottoscritto C.T.U. è in grado di espletare l'incarico ricevuto, rispondendo in ordine ai quesiti posti, riassunti nei capitoli essenziali come di seguito illustrato:

- a) INDIVIDUAZIONE DEI BENI
- b) FORMALITA' E PROVENIENZE
- c) SITUAZIONE E CONFORMITA' URBANISTICA
- d) VINCOLI ED INDIVIDUAZIONE GRAVAMI
- e) STUDIO FORMAZIONE DEI LOTTI
- f) VALUTAZIONE

a – INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Secondo le risultanze dei Pubblici Registri Immobiliari

Dalle ricerche effettuate presso gli enti preposti, sono in capo alla società i seguenti beni immobili tutti ubicati nel comune di Fossato di Vico:

al Catasto Fabbricati Comune di Fossato di Vico (PG):

FOGLIO	PART.	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSIST.	RENDITA
-	-	1	D/1	-	-	2358,92
-	-	2	A/3	1	3,5	131,95

al Catasto Terreni del Comune di Fossato di Vico(PG) :

FOGLIO	PART.	SUB	QUALITA'	CLASSE	SUP.	R.D.
23	217	-	semin arbo	3	13'85	2,86

Sommatoria elencazione e descrizione sintetica dei beni:

Il compendio immobiliare è ubicato all'interno della zona industriale del comune di Fossato di Vico in località Osteria del Gatto, lungo la viabilità SS219 in Via Eugubina ove è presente l'accesso al lotto. La collocazione dell'immobile è molto buona vista l'immediata vicinanza all'innesto della SS76 Perugia-Ancona. L'area su cui è collocato l'opificio è a carattere tipico delle aree produttivo-industriali ed artigianali.

Trattasi di capannone realizzato nei primi anni 70 in cemento armato prefabbricato con tamponature in pannelli prefabbricati in calcestruzzo suddiviso in due distinti blocchi costruttivi.

Una parte del capannone, quella riguardante la lavorazione artigianale, si presenta ad unica campata con una superficie di circa 900 mq, ed una seconda parte ove si accerta la presenza di uffici al piano terra ed appartamenti al piano primo.

Riepilogando troviamo un piano terra in cui si sviluppa la zona di produzione ed a servizio di essa: magazzini, uffici, gli spogliatoi ed i servizi igienici. Al piano primo, raggiungibile sia dalla scala interna, che



da quella esterna, troviamo due appartamenti separati da androne comune.

L'immobile è in visibile ed accertato stato di abbandono, con infissi e aperture divelte, le finiture sono di discreta fattura anche se obsolete.

Gli infissi esterni sono in parte in alluminio preverniciato ed in parte in ferro. L'area esterna non presenta pavimentazioni ed ad oggi risulta tappezzata da vegetazione infestante.

Correda il compendio immobiliare, un terreno a destinazione industriale (TP i NTA del PRG) di circa 1400 mq posto in adiacenza del capannone sopra descritto. Tale terreno risulta delimitato da rete provvisoria in ferro con picchetti posti nei vertici di confine. Il terreno in oggetto risulta essere pianeggiante ma ad oggi ricoperto di vegetazione spontanea ove si accerta la presenza di materiali edili di risulta.

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono pessime, sono presenti diffuse infiltrazioni di acqua piovana soprattutto nel corpo di fabbrica ove sono presenti appartamenti ed uffici; gli infissi sono obsoleti e spesso divelti.

Descrizione degli immobili:

Dal punto di vista catastale si rammenta la presenza di due distinte unità immobiliari di cui una (<<omissis>> sub. 1) composta da opificio industriale di circa 900 mq più uffici, servizi igienici, magazzini al piano terra ed appartamento al piano primo collegato da scala interna; (<<omissis>> /2) appartamento al piano primo di 3,5 vani. Compone il compendio immobiliare la particella n. <<omissis>>, iscritta al CT



come seminativo arborato, ad oggi semi inaccessibile per la crescita di vegetazione spontanea. Tale terreno risulta delimitato da rete provvisoria e si accerta la presenza di picchetti di confine posti nei vertici della particella stessa.

*****^^^*****
FORMALITA' E PROVENIENZE

Gli immobili sono pervenuti alla società oggetto di esecuzione, mediante Atto di Conferimento in società del 01/04/2015 repertorio n. 19876 presso il notaio <<omissis>> dalla società <<omissis>> con sede in <<omissis>>.

Tale società, rilevava il compendio immobiliare in oggetto, mediante atto di compravendita del 10/06/2013 rep. 191348 presso il Notaio <<omissis>>, acquistando dalla società <<omissis>>.

La società <<omissis>> acquistava il compendio mediante atto di compravendita a rogito notaio <<omissis>> in data 13/04/2012 rep. 100501 dalla <<omissis>>.

Infine si rammenta e rende noto del Verbale di trasferimento sede legale all'estero a rogito del notaio <<omissis>> del 30/06/2020 repertorio 6230 registrato a Caserta in data 14/07/2020 al n. 16290.

Stato di possesso del bene e controversie:

Verifiche Agenzia Entrate (PG) :

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di



Perugia è emerso che non sono stati stipulati o sono in corso,
contratti di alcun genere sugli immobili oggetto della procedura.

*****^^^*****

REGOLARITA' URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI

Sulla base delle informazioni e documentazione assunta presso il
competente ufficio tecnico del Comune di Fossato di Vico (PG), per gli
immobili oggetto della procedura risultano essere rilasciati i seguenti titoli
autorizzativi:

- Permesso di Costruzione n. 28/1972 – fascicolo 60/1972;
- Permesso di Costruzione n. 25/1974 – fascicolo 27/1974;

Giudizio di conformità edilizia/urbanistica

Dai rilievi effettuati sul posto confrontati con la documentazione tecnica
reperita presso l'ufficio Tecnico del Comune di Fossato di Vico(PG) si
accerta la presenza di incongruenze riguardanti la conformità urbanistica
degli immobili. Andando nel dettaglio, il progetto del 1972 e la
successiva variante del 1974 (ultima concessione rilasciata) prevedeva la
realizzazione di un capannone industriale avente esclusive destinazioni
industriali e di servizi collegati ad essa. Ad oggi una parte del capannone
in progetto non è stata realizzata, mentre sono state eseguite e
completate, opere edili interne ed esterne senza la relativa presentazione
di idoneo progetto. Inoltre è stato eseguito un cambio di destinazione
d'uso per tutto il piano primo, ove sono stati realizzati (ma non
completati) lavori di trasformazione in due appartamenti di civile



abitazione. Si rammenta inoltre la presenza di scala esterna per il raggiungimento del piano primo, oltre a modifiche alle aperture esterne su muro portante.

Si evidenzia che l'immobile non dispone dell'agibilità e secondo il certificato di destinazione Urbanistica ricade in zona TP i in area interessata da vincolo ambientale ai sensi della L. 42/2004. L'Art. 2.2.9. al comma 5 recita che è consentita la realizzazione di un alloggio di custodia accorpato all'edificio principale di cui la SUC abitabile non sia superiore a 110 mq. La SUC abitabile del piano primo è esattamente 110 mq. quindi conforme con il testo normativo.

Tali incongruenze e difformità edilizie sono tutte sanabili mediante la presentazione di pratica in accertamento di conformità edilizia in conformità al disposto dell'art. 154 della L.R. 1/2015 presso il preposto ufficio tecnico del comune di Fossato di Vico corredato da idonea Valutazione di sicurezza sismica redatta da tecnico abilitato. A tale affermazione, vista la presenza del vincolo ambientale e paesaggistico, si ritiene la non sussistenza dell'aumento di SUC visto la realizzazione di superfici minori rispetto all'ultimo titolo abilitativo rilasciato.

Giudizio di conformità Catastale

Si rammenta la correttezza delle planimetrie catastali depositate agli atti ad eccezione della presenza di alcune modifiche alle disposizioni interne e della realizzazione di una finestra. Tali discordanze possono essere allineate mediante la presentazione di idonea denuncia di variazione presso gli uffici dell'agenzia delle entrate – territorio.



VINCOLI ED INDIVIDUAZIONE DEI GRAVAMI

Vincoli ed oneri non opponibili all'acquirente :

Per quanto concerne i vincoli ed oneri non opponibili all'acquirente, dalla documentazione contenuta nel fascicolo d'ufficio, gli immobili oggetto della procedura risultano gravati dalle seguenti formalità:

1) **Trascrizione del 02/05/2023 Registro Particolare n. 8673 Registro Generale 12487** – verbale di Pignoramento immobili a favore di “ <<omissis>>, contro <<omissis>>

2) **Trascrizione del 29/09/2022 Registro Particolare n. 20246 Registro Generale 28494** – Domanda Giudiziale di Revoca Atti soggetti a Trascrizione, in favore di <<omissis>>, codice fiscale 10707911003, contro <<omissis>>

3) **Trascrizione del 29/09/2022 Registro Particolare n. 20246 Registro Generale 28493** – Domanda Giudiziale di Revoca Atti soggetti a Trascrizione, in favore di <<omissis>> contro <<omissis>>

4) **Iscrizione del 23/09/2021 Registro Particolare n. 3206 Registro Generale 25408** – Ipoteca volontaria in favore di <<omissis>>, contro <<omissis>>

Ulteriori indagini

Lo scrivente C.T.U. ha provveduto ad effettuare un aggiornamento dei gravami, rilevando che nessun'altra restrizione, oltre a quelle sopra riportate è stata trascritta a carico della società.



Informazioni per l'acquirente

Per quanto è stato possibile accertare dallo scrivente in sede di operazioni peritali, in ragione delle varie ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, non è emersa l'esistenza di controversie di alcun tipo pendenti in merito agli immobili in estimazione.

*****^^^*****

FORMAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente CTU, vista la morfologia del compendio immobiliare composto da opificio con aree scoperte, uffici e magazzini al piano terra con due appartamenti al piano primo e terreno a destinazione industriale di mq 1385, sulla base di quanto sopra, intende proporre la vendita del bene pignorato in **UNICO LOTTO** di seguito identificato:

----- LOTTO NUMERO 1-----

al Catasto Fabbricati Comune di Fossato di Vico (PG) :

FOGLIO	PART.	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSIST.	RENDITA
-	-	1	D/1	-	-	2358,92
-	-	2	A/3	1	3,5	131,95

al Catasto Terreni del Comune di Fossato di Vico (PG) :

FOGLIO	PART.	SUB	QUALITA'	CLASSE	SUP.	R.D.
-	-	-	Semin arbo	3	13.85	2,86

Il compendio immobiliare è ubicato all'interno della zona industriale del comune di Fossato di Vico in località Osteria del Gatto, lungo la viabilità



SS219 in Via Eugubina ove è presente l'accesso al lotto. La collocazione dell'immobile è molto buona vista l'immediata vicinanza all'innesto della SS76 Perugia-Ancona. L'area su cui è collocato l'opificio è a carattere tipico delle aree produttivo-industriali ed artigianali.

Trattasi di capannone realizzato nei primi anni 70 in cemento armato prefabbricato con tamponature in pannelli prefabbricati in calcestruzzo suddiviso in due distinti blocchi costruttivi.

Una parte del capannone, quella riguardante la lavorazione artigianale, si presenta ad unica campata con una superficie di circa 900 mq, ed una seconda parte ove si accerta la presenza di uffici al piano terra e due appartamenti al piano primo.

L'immobile è in visibile ed accertato stato di abbandono, con infissi e aperture divelte, le finiture sono di discreta fattura anche se obsolete.

Gli infissi esterni sono in parte in alluminio preverniciato ed in parte in ferro. L'area esterna non presenta pavimentazioni ed ad oggi risulta tappezzata da vegetazione infestante.

Correda il compendio immobiliare, un terreno a destinazione industriale (zona TP i NTA del PRG) di circa 1400 mq posto in adiacenza del capannone sopra descritto. Tale terreno risulta delimitato da rete provvisoria in ferro con picchetti posti nei vertici di confine. Il terreno in oggetto risulta essere pianeggiante ma ad oggi ricoperto di vegetazione spontanea ove si accerta la presenza di materiali edili di risulta.

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono pessime, sono presenti diffuse infiltrazioni di acqua piovana soprattutto nel corpo di



fabbrica ove sono presenti appartamenti ed uffici; gli infissi sono obsoleti e spesso divelti.

Determinazione della consistenza

PART. 201 sub. 1

TOTALE Opificio produzione (PT) Commerciale Mq. 920,00

Uffici/magazzini/ripost. (PT) Commerciale Mq. 145,00

Appartamento e androne (P1) Commerciale Mq. 88,00

PART. 201 sub. 2

Appartamento (P1) Commerciale Mq. 65,00

PART. 217

Terreno (PT) Commerciale Mq. 1385,00

*****^^^*****

f - VALUTAZIONE

Determinazione del diritto di superficie

Il C.T.U. per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare di cui al presente lotto, ha effettuato ricerca presso gli operatori commerciali di zona, andando a ricercare i valori medi di compravendita di terreni con caratteristiche ed ubicazione simile.

Si precisa che nella determinazione del prezzo si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni descritti in precedenza, oltre che dell'attuale congiuntura economica e di mercato che ne hanno determinato una flessione, sia in termini di atti di



compravendite effettuati nell'ultimo periodo, sia, conseguentemente nel prezzo unitario degli immobili. Sulla base di tutto quanto sopra riportato il C.T.U. esprime di seguito la propria valutazione degli immobili andando ad applicare il metodo di stima sintetico – comparativo:

OPIFICIO produzione: mq 920,00 x €/mq 120,00 = € 110.400,00

Zona Servizi Piano terra: mq 145,00 x €/mq 180,00 = € 26.100,00

Appartamento al P1(sub.1): mq 88,00 x €/mq 250,00 = € 22.000,00

Appartamento al P1(sub.2): mq 65,00 x €/mq 250,00 = € 16.250,00

Corti esclusive mq 1385,00 x €/mq 30,00 = € 41.550,00

DETRAZIONE ONERI PER SANATORIA E/O RIMESSA IN PRISTINO STATO DEI LUOGHI: - € 20.000,00

DETRAZIONE PER ESECUZIONE DENUNCIA DI VARIAZIONE CATASTALE - € 1.000,00

TOTALE STIMA : € 195.300,00

*****^^^*****

f- VALUTAZIONE

Determinazione del Valore

Il C.T.U. ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo, procedendo alle necessarie misurazioni dei beni ed ai successivi conteggi estimativi. Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili, lo scrivente ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori ed esperti della zona del comune di Fossato di Vico e comuni limitrofi, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale. Per la determinazione del valore degli



immobili si è proceduto come di seguito specificato:

- si sono eseguite le effettive e necessarie misurazioni dei beni;
- si è stabilito il valore unitario dei terreni in base ai prezzi effettivamente pagati nella zona per beni con caratteristiche simili;
- si sono eseguiti i necessari conteggi estimativi;

Per quanto concerne i criteri generali di valutazione, si fa inoltre presente che:

- la consistenza del terreno è riferita alla “superficie commerciale” ed è stata determinata sulla base della norma UNI 10750, ed alla quale si è uniformata la Borsa Immobiliare dell’Umbria.
- la consistenza dell’unità immobiliare è stata rilevata da idoneo e puntuale rilievo metrico;
- i valori espressi per gli immobili tengono conto dello stato di manutenzione generale del terreno e tutto quant’altro compreso nel bene;
- per la valutazione del terreno il C.T.U. ha adottato il parametro di misura “metro quadrato”;

Si precisa che nella determinazione del prezzo si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni descritti in precedenza, oltre che dell’attuale congiuntura economica e di mercato nel settore edilizio che ne hanno determinato una flessione, sia in termini di atti di compravendite effettuati nell’ultimo periodo, sia, conseguentemente nel prezzo unitario degli immobili. Sulla base di tutto quanto sopra riportato il C.T.U. esprime di seguito la propria valutazione



degli immobili:

STIMA LOTTO UNICO

Valore Quota 1/1 di proprietà: € 195.300,00

Con riferimento all'analisi analitica sopra esposta, si può stabilire che il valore **del lotto n. 1 per la quota di 1/1 è pari ad € 195.300,00** (diconsi euro centonovantacinquemilatrecento/00), rappresenta il prezzo per la base d'asta attribuito al lotto n. 1 da indicare nel bando di vendita.

^

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto

Assisi, 08/09/2023

ALLEGATI:

“1” – Visure Catastali;

“2” – Estratto di Mappa;

“3” – Planimetrie Catastali;

“4” – Concessioni Edilizie;

“5” - Riscontro discordanze Urbanistiche (Tav.1-2e3);

“6” – Riscontro Agenzia delle Entrate;

“7” – Visure Ipotecarie;

“8” – Doc. Fotografica;

“9” – Certificato di destinazione Urbanistica (CDU);

“10” – Atti di Provenienza;

“11” – Ricevuta trasmissione alle parti;

Il C.T.U.

Geom. Ursini Giacomo

