



TRIBUNALE DI SPOLETO – Sez. Civile

RELAZIONE DI CTU nell'es. immobiliare n. 190-2018 RG Es. Imm.

(Udienza di rinvio: 18 marzo 2021)

Promosso da:

 UNICREDIT S.P.A. + 4
(E PER ESSA DOBANK S.P.A.)

Avv. Ulisse Bardani

Contro

Esecutato in contumacia

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione

Dr. Simone Salcerini,

 con provvedimento del 9 gennaio 2019, la S.V.I. ha nominato me sottoscritto dr. ing. Mauro Moschetti, residente in Gubbio (PG) alla via Cesare Battisti n. 8, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A 1929 ed all'Albo dei consulenti tecnici e dei Periti del Tribunale rispettivamente al n. 2099 e al n. 580, consulente tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare in epigrafe, invitandomi a comparire all'udienza del 21 febbraio 2019, per il giuramento di rito e la formulazione del seguente quesito:

"1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti



- 1 -

Mauro MOSCETTI ingegnere -- n. 3924475584
mauro.moschetti@ingpcc.eu



o inidonei;

2) provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

3) predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.

4) accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c.);

5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;

7) descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile:



appartamento, capannone ecc.);

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

9) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti;

12) accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in



corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

13) alleggi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

15) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

16) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;

17) determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come



ASTE
GIUDIZIARIE.it

opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente 28 anni – dell'ultimo dei figli) ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;

18) se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

- dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;

- proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.”

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Nel rinviare la causa per il prosieguo al giorno 12 settembre 2019, la S.V.I. ha stabilito inizialmente il termine per rispondere al quesito con relazione scritta, fissandolo per il giorno 21 giugno 2019. Nel corso delle operazioni di consulenza si è reso necessario depositare complessive n. 4 istanze di CTU, rispettivamente nei giorni 6 settembre 2019, 17 dicembre 2019, 29 febbraio 2020 e 25 agosto 2020, che hanno comportato il rinvio dell'udienza fino al giorno 10 settembre 2020, poi differita al 18 marzo 2021.

Le motivazioni che hanno implicato il deposito di tali istanze di CTU attengono, principalmente: al ritardo da parte del Comune di Foligno nel rintracciare la documentazione urbanistico – edilizia dei beni pignorati (inizialmente dichiarata irreperibile dall'Ente e, solo dopo diverso tempo, rintracciata presso l'Ufficio Contenzioso), alla conseguente necessità di attendere le formali comunicazioni da parte del Comune di Foligno sul procedimento oggetto di contenzioso e/o sull'esito della relativa istruttoria, infine per la sopraggiunta indisponibilità da parte dell'esecutato nel consentire il completamento delle indagini presso gli immobili (infatti l'ultima istanza di CTU ha riguardato la richiesta di accesso forzoso)

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In primo luogo, il sottoscritto ha verificato la natura e la destinazione dei beni, nonché la completezza di tutta la documentazione tecnica, catastale ed ipotecaria presente nel fascicolo; il fascicolo risultava completo di tutta la documentazione necessaria ex art. 567 c.p.c.

Lo scrivente, nel merito delle verifiche di cui sopra, riferisce alla S.V.I. che, in data 1° febbraio 2019, ha ricevuto dal procuratore del creditore procedente una copia della “istanza di rinuncia parziale al pignoramento” depositata il 9 gennaio

ASTE
GIUDIZIARIE.it



2019; quindi, dopo aver aggiornato lo studio del fascicolo telematico, il sottoscritto, in data 4 febbraio 2019, ha segnalato soltanto al medesimo di aver rilevato nell'atto di pignoramento un mero errore materiale di trascrizione (Cfr. All.ti n. 1/a-b).

Con lettera del 3 agosto 2019, trasmessa alle parti a mezzo racc. A/R e PEC – che si produce in allegato unitamente alle ricevute di avvenuta spedizione e notifica – è stato comunicato l'inizio delle operazioni peritali; l'accesso all'immobile, preavvisato all'esecutato da un sopralluogo preliminare tenutosi presso i beni pignorati in data 8 agosto 2019, si è svolto in data 27 agosto 2019 (Cfr. All. 1/c); le operazioni peritali presso i luoghi si sono concluse in data 14 gennaio 2021.

Nel corso delle operazioni di consulenza sono state eseguite altre indagini per l'acquisizione di tutti gli elementi tecnici ed estimativi necessari per la pubblica vendita, in particolare: presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate per acquisire la documentazione catastale aggiornata e per depositare l'istanza di rasterizzazione della planimetria catastale relativa ai beni di Foligno, presso gli studi del notaio dr. Luigi Napolitano di Foligno (PG) e del notaio dr. Andrea Sartore di Foligno per l'esame degli atti di provenienza (rispettivamente per i beni posti in Foligno ed in Spello), presso gli Uffici Tecnici Comunali di entrambi i comuni per la verifica della regolarità urbanistica degli immobili e della destinazione urbanistica dei terreni e presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Foligno per l'acquisizione del Certificato di residenza dell'esecutato, con l'Ufficio Territoriale di Foligno – Agenzia delle Entrate per verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione o comodato, ecc., relativamente alle porzioni immobiliari pignorate, nelle zone limitrofe ai luoghi di causa per le varie indagini di mercato, infine





presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia per un aggiornamento degli eventuali gravami e vincoli presenti a carico dell'esecutato.

Elaborati tutti i dati tecnici ed estimativi assunti, lo scrivente riassume il lavoro svolto nella seguente



RELAZIONE PERITALE

la quale, per una migliore chiarezza espositiva, si ritiene articolare nei seguenti capitoli:

- 1) Identificazione catastale e attuale proprietà degli immobili;
- 2) Descrizione degli immobili pignorati;
- 3) Indagini urbanistiche;
- 4) Vincoli e gravami;
- 5) Posizione condominiale;
- 6) Criteri estimativi e giudizio di stima;
- 7) Studio e formazione dei lotti e bando di vendita;
- 8) Elementi necessari per la vendita e relativo decreto di trasferimento;
- 9) Cronistoria nel ventennio e aggiornamenti ipotecari.

* * *

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E ATTUALE PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI

Oggetto di pignoramento nell'es. imm. n. 190/2018 RG (Cfr. All.ti n. 2/a-b: rispettivamente “atto di pignoramento immobiliare” e “certificazione notarile”, oltre all. n. 1/a: “istanza di riduzione del pign.”) risultano complessivamente:

- diritti di 1/1 della piena proprietà, spettanti a

Foligno (PG) codice fiscale

seguenti beni posti in:

Comune di Spello (PG), via S. Claudio, distinti al Catasto di detto Comune





come qui di seguito:

Catasto fabbricati:

a) fgl. 44, part. 805, sub. 1, cat. D/8, rendita € 7.488,00, e part. 806 graffata;

Catasto terreni:

b) foglio 44, particella 800, superficie di mq. 1.932, r.d. € 14,57, r.a. € 10,98.

Comune di Foligno (PG), loc. Paciana, via Feliciano Fedeli, distinti al Catasto di detto Comune come qui di seguito:

Catasto fabbricati:

c) foglio 114, part. 1218, cat. C/3, cl. 5, consist. 487 mq., rendita € 1.735,45;

Catasto terreni:

d) foglio 114, part. 1218, ente urbano, sup. 668 mq.

A riguardo si produce la documentazione catastale aggiornata, sia relativa sia ai beni di Spello (Cfr. All. n. 3/a: mappa, visure storiche e planimetria catastale) che di Foligno (Cfr. All. n. 3/b: mappa, visure storiche, istanza del CTU di rasterizzazione della planimetria e relativa planimetria catastale).

All'attualità ed al momento del pignoramento, trascritto in data 12 ottobre 2018, i beni oggetto di valutazione risultano pervenuti all'esecutato come di seguito.

Per i beni posti in Spello (PG):

- atto di compravendita a rogito del notaio dr. Andrea Sartore di Foligno (PG) in data 12/05/2005, repertorio n. 5280/592, registrato all'Ufficio Entrate di Foligno il 16/05/2005 al n. 891 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 17/05/2005 al n. 9718 reg. p. (Cfr. All. n. 4/a).

Per i beni posti in Foligno (PG):

- atto di compravendita a rogito del notaio dr. Luigi Napolitano di Foligno (PG) in data 8/09/1993, rep. n. 9100, trascritto alla Conservatoria dei Registri Imm.





di Perugia in data 11/09/1993 ai nn. 15855/11699 (Cfr. All. n. 4/b).

2) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

2.1) BENI POSTLIN SPELLO (PG).

Trattasi di porzioni immobiliari facenti parte di un edificio prefabbricato unito ad una palazzina uffici il tutto di maggior consistenza, edificati in epoca 1970/72 circa, ubicate nel Comune di Spello (PG), via S. Claudio n. 2, costituite da porzione di capannone unito a zona uffici (tutto part. 805, sub. 1) che si sviluppano su di un unico livello piano terra terra, con annessa corte esterna scoperta (part. 806 graffata) di circa 559 mq. di superficie, oltre confinante terreno/corte (part. 800) di circa 1.932 mq. di superficie.

L'ubicazione di quanto in questione ricade a ridosso della Strada statale n. 75 Centrale Umbra (dalla quale detti beni distano in linea d'aria circa 50 m.) ed è prospiciente l'incrocio stradale tra via S. Claudio e via Giuseppe di Vittorio.

La struttura portante dell'edificio, che come detto comprende anche le porzioni immobiliari pignorate di cui alla part. 805, sub. 1, per quanto potuto accertare visivamente e dalla documentazione tecnica acquisita, ha struttura in elevazione prefabbricata per quanto riguarda il capannone, con travi in conglomerato cementizio armato precompresso; la copertura è completata da coppelle in calcestruzzo armato precompresso. Le tamponature sono realizzate in prevalenza con blocchi di laterizio a vista. Gli infissi sono principalmente in ferro verniciato e vetro.

Le dimensioni in pianta della porzione di capannone oggetto di esecuzione immobiliare (part. 805, sub. 1) sono pari a circa 71,00 m. x 16,50 m. La corte (part. 806 graffata) è di forma rettangolare in pianta, pavimentata in terra battuta, confinante (a nord – ovest) con l'altra particella di terreno/corte





anch'essa pignorata (n. 800).

All'esterno del capannone (vertice nord – ovest), si colloca un corpo tipo “silo” metallico per la raccolta di trucioli e scarti di legno, attualmente in disuso, del quale l'esecutato ha dichiarato di esserne il proprietario e di cui il medesimo si sarebbe servito, in passato, per lo svolgimento della propria attività (falegnameria). Tale corpo ricade all'incirca sulla part. 806 (ma la giusta ubicazione può essere verificata solo a seguito di rilievo topografico non contemplato nell'ambito delle presenti indagini). Il valore di tale manufatto, trattandosi di bene mobile, non viene ricompreso nella presente stima. Cautelativamente, si terrà conto implicitamente del costo necessario al suo eventuale smaltimento.

Il terreno/corte part. 800 è adibito parzialmente ad orto, per la restante parte incolto.

Si accede ai beni pignorati da sud – est, lato via San Claudio, attraverso la particella n. 803 di altra proprietà (Cfr. All. n. 3/a: mappa catastale; foto n. 33).

Si rimanda alla certificazione urbanistica (Cfr. All. n. 5/g) ed all'estratto di PRG (Cfr. All. n. 9/b) per quanto attiene alle informazioni sulla destinazione urbanistica di tali terreni (partt nn. 800 e 806) e, in particolare, per considerare anche la previsione urbanistica della viabilità sulla part. n. 800 (Cfr. All. n. 9/b).

A completamento della trattazione che precede si produce documentazione fotografica illustrativa (Cfr. All. n. 8: foto da n. 33 a n. 49: beni in Spello).

Stato conservativo.

I beni oggetto di stima (posti in Spello) si presentano nel complesso in *mediocre/sufficiente* stato conservativo, per quanto attiene al capannone con finiture interne di *modesta* qualità; le finiture esterne appaiono anch'esse in





mediocre/sufficiente stato conservativo e *modesta* qualità, probabilmente risalenti al periodo di costruzione dell'immobile. La corte esterna si presenta in *normali* condizioni, in terreno da coltivo (part. 800) e parzialmente pavimentata in terra battuta (part. 806).

Presenza di attività di cantiere.

Al momento dei sopralluoghi effettuati in Spello, non è stata riscontrata la presenza d'interventi di natura edile che riguardassero i beni edificati oggetto di pignoramento.

Conformità degli impianti.

Con riferimento agli impianti e alla loro rispondenza (conformità) alla vigente normativa in dettaglio risulta:

Caratteristiche descrittive degli impianti (beni posti in Spello):

Capannone e uffici

Presenza di pannelli fotovoltaici (Cfr. All. n. 5/f). Tipologia: canalizzazioni con tubature esterne (capannone) ed in parte sottotraccia (locali ufficio), con presenza di grandi corpi illuminanti sospesi (capannone); nei locali uffici presenti corpi illuminanti incassati a controsoffitto e punti luce tradizionali; prese di corrente in numero sufficiente; quadri elettrici posti all'interno (capannone e uffici); condizioni: non funzionante per interruzione dell'utenza. L'esecutato ha riferito che gli è stato pignorato il credito riferito all'impianto fotovoltaico; conformità dell'impianto: da verificare.

Elettrico

Derivazione: diretta da pozzo di altra proprietà; quindi, non allacciato all'acquedotto comunale (che è probabilmente presente lungo via San Claudio); condizioni: funzionante; conformità dell'impianto: da verificare.

Idrico



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tipologia: autonomo, con alimentazione elettrica; elementi radianti.

Termico *termoconvettori (solo locali ufficio); condizioni: non funzionante per interruzione dell'utenza; conformità dell'impianto: da verificare.*

Altri impianti *Impianto di condizionamento non funzionante.*

Costi per l'adeguamento degli impianti.

Per quanto potuto ispezionare ed osservare nel corso dei sopralluoghi effettuati in Spello, da un esame esclusivamente visivo, tenuto conto che le porzioni immobiliari si presentavano utilizzate, considerati quei molteplici aspetti che allo stato attuale appaiono di non possibile determinazione e che potrebbero inevitabilmente influenzare un'esatta valutazione dei costi necessari per rendere gli impianti esistenti rispondenti alla normativa vigente, è possibile tuttavia riferire che, sulla base dei prezzi riportati nel vigente Elenco regionale dei prezzi e dei costi per la sicurezza della Regione Umbria, ultima edizione, sulla base d'indagini di mercato e dell'esperienza dello scrivente, si stimano, orientativamente in:

- costi per la revisione e messa a norma di impianto di distribuzione elettrico per illuminazione e forza motrice, di impianto idrico, di tipo tradizionale, termico, di tipo tradizionale (uffici) e industriale (capannone) idonei per uso industriale/artigianale (escluse opere murarie connesse): € 12.500,00;

Si ricava, così, che il costo complessivo dell'intervento è pari ad € **12.500,00**, oltre spese tecniche, IVA sui lavori e sui costi per la sicurezza, nella misura stabilita dalle leggi in vigore.

Si ritiene comunque che gli eventuali costi di adeguamento degli impianti non influiscano in modo rilevante sul valore di stima dell'immobile, essendosi di ciò tenuto conto implicitamente nella valutazione finale dei beni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Difformità.

Al momento dei sopralluoghi condotti in Spello si riscontravano, ai fini della stima, le seguenti difformità:

- all'interno del capannone è realizzata una parete divisoria a tutt'altezza che di fatto divide il capannone in due comparti, comunicanti tra loro dall'interno attraverso l'apertura realizzata su detta parete (foto nn. 41, 46);
- all'interno del capannone risultano realizzate altre varie tramezzature che non trovano corrispondenza – come la parete divisoria che precede – nelle planimetrie catastali e di progetto;
- varie difformità sono riscontrabili anche nella zona uffici per la presenza di partizioni non corrispondenti alla documentazione catastale e di progetto;

Trattasi di difformità – da ripristinare o da sanare – per le quali cautelativamente si è tenuto conto implicitamente nel valore di stima.

Si ribadiscono infine le seguenti principali problematiche:

- l'accesso alle porzioni pignorate è consentito soltanto percorrendo la part. 803 del fgl. 44 di altra proprietà; dallo studio degli atti di provenienza non risulterebbe costituito alcun di diritto relativo a servitù di passaggio;
- pignoramento del credito relativo all'impianto fotovoltaico;
- emungimento dell'acqua da pozzo di altro proprietario;
- presenza di eternit sul tetto del capannone. A riguardo si precisa che non è stato possibile effettuare ispezione della copertura e che l'esecutato ha dichiarato che lo stato dei luoghi è conforme alla vista aerea (non attuale) che si produce in allegato (Cfr. All. 9/a);
- problematica inerente al possibile onere di smaltimento del silo (foto n. 49).

Trattasi di problematiche per le quali si è tenuto conto implicitamente nella





stima.

Consistenze.

Le consistenze, con riferimento alle planimetrie catastali e ai rilievi effettuati sul posto, vengono espresse in termini di superficie commerciale, calcolata secondo la norma UNI 10750-2005, elaborata dall'Uniter, cui si è uniformata la Borsa Immobiliare dell'Umbria e la normale prassi estimativa.

La norma prevede che il computo della **Superficie Convenzionale Vendibile (Scv)** venga effettuato considerando:

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

Per quanto esposto, sono calcolate le consistenze delle porzioni immobiliari oggetto di esecuzione, come qui di seguito:

Destinazione	Sup. netta	Coeff.	Scv (mq.)	Esposiz.	Condizioni
<u>Capannone (p. terra)</u>					
Sup. calpestabili e muri divisorii interni	1.012,50	1	1.012,50	n.-o./n.-e./s.-e.	mediocri/suff.
Muri divisorii perim.	30,24	1	30,24	-	-
Muri perim. conf.	19,80	0,5	9,9	-	-
<i>Somma</i>			<i>1.052,64</i>		
<u>Uffici (p. terra)</u>					
Sup. calpestabili e muri divisorii interni	121,00	1	121,00	n.-o./n.-e.	mediocri/suff.





Muri divisori perim.	7,17	1	7,17	-	-
Muri perim. conf.	6,72	0,5	3,36	-	-
<i>Somma</i>			<i>131,53</i>		
Totale			1.184,17		

Ai fini della stima si precisa che tutte le misure che precedono, distintamente dettagliate in superficie calpestabile, tipologia di muri, ecc., sono da considerarsi puramente indicative in quanto potenzialmente suscettibili di tolleranze ed/o errori intrinseci alle loro modalità di acquisizione (rilievo di natura speditiva, acquisizione da elaborati grafici, planimetrie catastali, ecc.), e che in ogni caso dette potenziali discordanze dalle misure reali possono, ai fini del risultato finale di stima, considerarsi ininfluenti.

2.2) BENI POSTI IN FOLIGNO (PG).

Trattasi di porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato di maggior consistenza, la cui costruzione ha avuto inizio all'incirca nell'anno 1999, ubicate nel Comune di Foligno (PG), via Feliciano Fedeli n. 20/C – loc. Paciana, costituite da porzioni di fabbricato (part. 1218) che si sviluppano su due livelli, rispettivamente piani terra e primo, con annessa corte esterna scoperta (part. 1218 graffata) di circa 668 mq. di superficie.

L'ubicazione di quanto in questione ricade nelle vicinanze della strada statale n. 75 Centrale Umbra (con la quale detto edificio dista in linea d'aria circa 400 m.) ed il tutto è posto nelle vicinanze dell'incrocio stradale tra detta via e viale Firenze.

La parte di fabbricato oggetto di pignoramento nella sua concezione originaria risultava con il piano terra adibito a laboratorio e wc e con il piano primo destinato in parte ad uffici, in parte a laboratorio ed in parte a civile abitazione.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

La struttura portante del fabbricato, che nella sua interezza è costituito da due corpi simmetrici (di cui soltanto uno oggetto della presente relazione), per quanto potuto accertare visivamente e dalla documentazione tecnica acquisita (vd. atto di collaudo), ha fondazione composta da plinti collegati tra loro con un reticolo ortogonale di cordoli in calcestruzzo impostati alla quota di innesto dei pilastri. Le strutture principali sono formate dai seguenti elementi: pilastri a sezione quadrata, travi di sezione rettangolare, copponi in c.a.v., solai alveolari estrusi in lastre di cemento armato precompresso, lastre di copertura in fibrocemento, tamponatura in pannelli di cemento armato precompresso.

Le dimensioni in pianta della porzione di edificio oggetto di pignoramento (part. 1218) sono pari a circa 16,00 m. x 20,00 m.

La corte (part. 1218 graffata) è di forma ad “L” in pianta, dotata di accesso carrabile e pedonale dal civico n. 20/C di detta via; è pavimentata in asfalto eccetto che nella zona frontistante l’ingresso nord-est piano terra del fabbricato (confine con la part. 1220 di altra proprietà) che invece è lastricata con piastrelle di cemento. Detta corte è interamente recintata e, sul lato nord, lungo la recinzione, è presente un cancelletto in ferro che apre verso la part. 1613, di superficie circa 26 mq., catastalmente intestata all’esecutato ma non pignorata (Cfr. All. n. 3/b; foto nn. 3 e 4).

Ne consegue l’impossibilità futura di utilizzare la porta di accesso che affaccia sulla particella n. 1613.

A completamento della trattazione che precede si produce documentazione fotografica illustrativa (Cfr. All. n. 8: foto da n. 1 a n. 32: beni in Foligno).

Stato conservativo.

I beni oggetto di stima posti in Foligno si presentano nel complesso in *sufficiente*

ASTE
GIUDIZIARIE.it



stato conservativo per quanto attiene gli ambienti interni dei piani terra e primo con finiture di *media* qualità, fatto salvo che per la presenza delle tante lavorazioni lasciate incompiute dalla proprietà e che riguardano: le controsoffittature, alcune tramezzature e vari impianti; le finiture esterne appaiono in *mediocre* stato conservativo e *media* qualità. La corte esterna si presenta tutto sommato in *discrete* condizioni.

Presenza di attività di cantiere.

Al momento del sopralluogo effettuato in Foligno si riferisce che è stata riscontrata la presenza d'interventi di natura edile ed impiantistica che riguardano i beni edificati oggetto di pignoramento; l'esecutato ha riferito che trattasi di lavorazioni non completate dal medesimo e pertanto da tempo interrotte.

Conformità degli impianti.

Con riferimento agli impianti e alla loro rispondenza (conformità) alla vigente normativa in dettaglio risulta:

Caratteristiche descrittive degli impianti:

Edificio (piani terra e primo)

Elettrico *Tipologia: con canaline esterne e sottotraccia, con presenza di luci incassate a controsoffitto (piano terra zona retrostante l'ingresso e piano primo nella zona non adibita ad appartamento), punti luce con sistema a binario (piano terra zona d'ingresso), lampadari e punti luce nella zona appartamento; prese di corrente in numero sufficiente; quadri elettrici posto all'interno; condizioni: funzionante; conformità dell'impianto: da verificare.*

Idrico *Tipologia: sottotraccia; derivazione: diretta da acquedotto comunale; condizioni: funzionante; conformità dell'impianto: da verificare.*

Termico *Tipologia: autonomo, con alimentazione mediante boiler elettrico posto sul*



ASTE
GIUDIZIARIE.it

*terrazzo lato retro (acqua calda solo al piano primo), elementi radianti;
termosifoni (zona appartamento piano primo), termoconvettori (altri
ambienti); condizioni: funzionante; conformità dell'impianto: da verificare.*

Altri impianti *Condizionamento con split e unità esterne.*

Costi per l'adeguamento degli impianti.

Per quanto potuto ispezionare ed osservare nel corso dei sopralluoghi effettuati in Foligno, da un esame esclusivamente visivo, tenuto conto che le porzioni immobiliari si presentavano utilizzate, considerati quei molteplici aspetti che allo stato attuale appaiono di non possibile determinazione e che potrebbero inevitabilmente influenzare un'esatta valutazione dei costi necessari per rendere gli impianti esistenti rispondenti alla normativa vigente, è possibile tuttavia riferire che, sulla base dei prezzi riportati nel vigente Elenco regionale dei prezzi e dei costi per la sicurezza della Regione Umbria, ultima edizione, sulla base d'indagini di mercato e dell'esperienza dello scrivente, si stimano, orientativamente in:

- costi per la revisione e messa a norma di impianto di distribuzione elettrico per illuminazione e forza motrice, di impianto idrico, di tipo tradizionale, termico, di tipo tradizionale, idonei per l'uso cui è destinato l'immobile (escluse opere murarie connesse): € 7.500,00;

Si ricava, così, che il costo complessivo dell'intervento è pari a € **7.500,00**, oltre spese tecniche, IVA sui lavori e sui costi per la sicurezza, nella misura stabilita dalle leggi in vigore.

Si ritiene comunque che gli eventuali costi di adeguamento degli impianti non influiscano in modo rilevante sul valore di stima dell'immobile, essendosi di ciò tenuto conto implicitamente nella valutazione finale dei beni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Difformità.

- si segnalano difformità (sanabili e non) rappresentate dalla variata distribuzione degli spazi interni e conseguente loro diversa destinazione d'uso, il tutto rispetto ai titoli assentiti.

Si precisa a riguardo che su detti beni oggetto di stima sono pendenti due procedimenti di contenzioso, rubricati presso il Comune di Foligno ai nn. R/1705 e R/2549/G, con conseguente accertamento di conformità, ai sensi della L.R. n. 21 del 3/11/2004, prot. n. 18031 del 14/05/2013 (Cfr. All. n. 6/a ÷ g). Le operazioni di consulenza, svolte anche con indagini dirette presso gli Uffici comunali, non hanno consentito di accertare compiutamente lo stato di tali procedimenti; in particolare, nel corso delle indagini, lo scrivente ha rilevato difficoltà attribuibili, principalmente, nel rintracciare tutti i precedenti urbanistico-edilizi richiamati via via dai vari atti (malgrado le formali e reiterate richieste all'ente) e, inoltre, nella mancata definizione dei suddetti procedimenti da parte dell'Ente. Pertanto, ai fini della stima, è possibile far riferimento soltanto all'ultimo titolo assentito (C.E. n. 371/2000: Cfr. All. n. 6/b), cui corrisponde, tra l'altro, la relativa Certificazione di Agibilità. Quindi, nella valutazione dei prezzi unitari, applicati alle singole porzioni immobiliari stimate, si è tenuto conto, implicitamente, sia dei costi necessari ad emendare gli stessi dalle varie difformità (il cui stato dei luoghi è ampiamente descritto – anche se non più esattamente corrispondente all'attualità – nelle ordinanze e relativi documenti che nel rilievo dello stato di fatto depositato con il suddetto prot. n. 18031 del 14/05/2013) sia della vocazione della destinazione d'uso dell'immobile.

Trattasi di difformità per le quali, per quanto possibile, si è tenuto conto





implicitamente nel valore di stima.

Si ribadiscono infine le seguenti principali problematiche:

- presenza della part. 1613 catastalmente intestata all'esecutato ma non pignorata formante un lembo di terreno contiguo al retro dell'edificio e su cui l'esecutato attualmente accede per la presenza di una porta.

Trattasi di problematica per la quale si è tenuto conto implicitamente nel valore di stima.

Consistenze.

Le consistenze, con riferimento alle planimetrie catastali e ai rilievi effettuati sul posto, vengono espresse in termini di superficie commerciale, calcolata secondo la norma UNI 10750-2005, elaborata dall'Uniter, cui si è uniformata la Borsa Immobiliare dell'Umbria e la normale prassi estimativa.

La norma prevede che il computo della **Superficie Convenzionale Vendibile (Scv)** venga effettuato considerando:

- d) il 100% delle superfici calpestabili;
- e) il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali, sino ad uno spessore massimo di 50 cm.;
- f) il 50 % delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.;
- g) il 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- h) il 35% di portici e patii.

Per quanto esposto, sono calcolate le consistenze delle porzioni immobiliari oggetto di esecuzione, come qui di seguito:

Destinazione	Sup. netta	Coeff.	Scv (mq.)	Esposiz.	Condizioni
--------------	------------	--------	-----------	----------	------------

<u>Edificio (piano terra)</u>					
-------------------------------	--	--	--	--	--





Locale	265,34	1	265,34	n.-o./s.-o./s.-e.	sufficienti
Bagno	3,60	1	3,60	nord-ovest	sufficienti
Antibagno	2,40	1	2,40	int.	sufficienti
<i>Sommano sup. calpest.</i>			271,34		
Scala	12,86	1	12,86	sud-est	sufficienti
Ingresso esterno	12,35	0,35	4,32	sud	sufficienti
Muri divisori int.	7,70	1	7,70	-	-
Muri divis. perim.	10,46	1	10,46	-	-
Muri perim. conf.	6,00	0,5	3,00	-	-
<i>Sommano P.T.</i>			309,68		

Uffici (piano primo)

Locale	208,30	1	208,30	n.-o./s.-o./s.-e.	sufficienti
Bagno	6,46	1	6,46	nord-ovest	sufficienti
Antibagno	2,04	1	2,04	-	-
<i>Sommano sup. calpest.</i>			216,80		
Terrazzo	32,64	0,25	8,16	ovest	sufficienti
Terrazzo	36,04	0,25	9,01	sud	sufficienti
Muri divisori int.	21,60	1	21,60	-	-
Muri divisori perim.	15,42	1	15,42	-	-
Muri perim. conf.	6,00	0,5	3,00	-	-
<i>Sommano P.1°</i>			273,99		

Totale P.T. + P.1° 583,67

Ai fini della stima si precisa che tutte le misure che precedono, distintamente dettagliate in superficie calpestabile, tipologia di muri, ecc., sono da considerarsi puramente indicative in quanto potenzialmente suscettibili di tolleranze ed/o





errori intrinseci alle loro modalità di acquisizione (rilievo di natura speditiva, acquisizione da elaborati grafici, planimetrie catastali, ecc.), e che in ogni caso dette potenziali discordanze dalle misure reali possono, ai fini del risultato finale di stima, considerarsi ininfluenti.

3) INDAGINI URBANISTICHE

Dalle verifiche effettuate è emerso che le porzioni edificate oggetto di pignoramento sono state edificate in forza dei seguenti provvedimenti amministrativi.

3.1) BENI POSTI IN SPELLO (PG).

- Nulla Osta per esecuz. lavori edili n. 105 del 17/04/1970 (Cfr. All. n. 5/a);
- N.O. per esecuz. lavori edili (voltura) n. 96 del 17/04/70 (Cfr. All. n. 5/b);
- Licenza Edilizia n. 140 del 9/09/1972 (Cfr. All. n. 5/c);
- Concessione Edilizia n. 203 del 8/10/2001 (Cfr. All. n. 5/d);
- D.I.A. n. 23 del 18/03/2005 (Cfr. All. n. 5/e);
- D.I.A. n. 29/2010 (Cfr. All. n. 5/f).

Si produce infine per i terreni (particelle nn. 800 e 806) la seguente certificazione rilasciata dall'UTC di Spello:

- certificato di destinazione urbanistica n. 48/2019 (Cfr. All. 5/g).

3.2) BENI POSTI IN FOLIGNO (PG).

Presso l'UTC di Foligno sono state rintracciate le seguenti autorizzazioni e/o istanze/documenti:

- Concessione Edilizia n. 334 del 7/09/1999 (Cfr. All. n. 6/a);
- Concessione Edilizia n. 371 del 30/06/2000 (Cfr. All. n. 6/b);
- Certificato di Abitabilità prot. n. 46686 del 12/04/2001 (Cfr. All. n. 6/c);
- D.I.A. prot. n. 61848 del 31/10/2005 (Cfr. All. n. 6/d);





- Comunicazione attività libera prot. n. 6512 del 3/02/2006 (Cfr. All. n. 6/e);
- fascicolo Ordinanza n. 200 del 20/04/2006 (Cfr. All. n. 6/f);
- integrazione documentazione relativa all'Ord. n. 131 del 26/03/2013, prot. n. 18031 del 14/05/2013 (Cfr. All. n. 6/g).

Si produce infine per il terreno (part. 114) la seguente certificazione rilasciata dall'UTC di Foligno:

- certificato di destinazione urbanistica n. 199/2019 (Cfr. All. 6/h).

4) VINCOLI E GRAVAMI

Le ricerche effettuate presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Foligno, di competenza territoriale anche per il Comune di Spello, NON hanno rilevato l'esistenza di contratti di locazione e/o comodato riferibili alle porzioni immobiliari sottoposte a pignoramento (Cfr. All.ti nn. 7/a-b).

Si riportano infine la richiesta del certificato anagrafico di residenza e il relativo documento ottenuto presso il Comune di Foligno (Cfr. All.ti nn. 7/c-d).

Il CTU, all'atto della sua visita ha riscontrato che i beni di che trattasi risultavano utilizzati come di seguito:

4.1) BENI POSTI IN SPELLO (PG).

Il capannone e gli spazi esterni sono attualmente usufruiti dall'esecutato che vi svolge attività di falegnameria (piccoli lavori) e deposito materiali.

Per la parte destinata ad uffici

Attualmente non utilizzata.

4.2) BENI POSTI IN FOLIGNO (PG).

Anche i beni in Foligno sono attualmente usufruiti dall'esecutato al piano terra ad uso deposito vari materiali ed al piano primo ad uso abitazione personale.

Nel corso dell'ultimo accesso lo scrivente ha riferito di dimorare sia presso detti





beni di Foligno (piano primo) che presso la propria residenza (Cfr. All. n. 7/d).

5) POSIZIONE CONDOMINIALE

Data la natura dei beni oggetto di pignoramento e secondo quanto dichiarato dall'esecutato non risulterebbe costituito alcun condominio né consorzi.

6) CRITERI ESTIMATIVI E GIUDIZIO DI STIMA

In relazione alla tipologia dei beni oggetto di pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, diretto a valutare gli immobili da destinare ad una vendita giudiziaria, i beni verranno stimati utilizzando l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità.

Per la formulazione del più probabile valore di mercato che scaturirebbe cioè in un'eventuale libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla base della conoscenza del mercato delle unità immobiliari ad uso industriale/artigianale nelle zone limitrofe rispettivamente in Spello (PG) alla via S. Claudio e in Foligno alla via Fedeli – loc. Paciana, nonché della concreta possibilità di reperire prezzi di mercato realizzati nelle suddette zone in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quelli in oggetto, ha ritenuto opportuno adottare il procedimento estimativo per confronto diretto.

Tale procedimento si estrinseca attraverso le seguenti fasi:

- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzati nella zona per beni simili;
- esistenza di un parametro tecnico in comune, cioè di comparazione tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di un valore medio-ordinario scaturito dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzati recentemente;
- definizione delle aggiunte e detrazioni al valore medio-ordinario per



ASTE
GIUDIZIARIE.it

portare i beni da stimare nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trova all'attualità.

Per avere una casistica più ampia di prezzi di mercato, è stata successivamente effettuata un'indagine conoscitiva presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, al fine di definire il valore medio-ordinario il più possibile aderente alle caratteristiche degli immobili in oggetto.

Come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto il metro quadrato di superficie (mq.), riferito alla superficie commerciale come precedentemente determinata.

Sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi assunti per il confronto, si è definito il valore medio – ordinario unitario (€/mq.)

Successivamente sono state analizzate criticamente e valutate qualitativamente le aggiunte e detrazioni da apportare al valore medio – ordinario in relazione alle reali caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle porzioni immobiliari.

BENI POSTI IN SPELLO (PG).

Tra le particolari caratteristiche positive tali da far apportare aggiunte al valore ordinario assegnato ai beni oggetto di stima sono state rilevate le seguenti:

- capannone di media consistenza abbastanza richiesta dal mercato, con proporzionale corte pertinenziale (partt. n. 806 graffata e n. 800);
- presenza di spazi esterni sufficienti per il parcheggio.
- ubicazione in zona ad elevata densità industriale/artigianale, caratterizzata da un buon collegamento ai nodi viari limitrofi;

Tra le detrazioni:

- i beni oggetto di stima si presentano nel complesso in *mediocre/sufficiente* stato conservativo, con finiture di *modesta* qualità, pertanto necessiterebbero di

ASTE
GIUDIZIARIE.it



interventi di manutenzione e/o ammodernamento;

- restano da completare varie finiture;
- si segnalano problematiche relative all'accessibilità; attualmente l'accesso ai beni pignorati è consentito attraversando (liberamente) la particella n. 803 del fgl. 44 di altra proprietà. Si precisa che dall'atto di provenienza non risulta la formalità di diritto su servitù di passaggio;
- varie altre difformità e problematiche segnalate al precedente capitolo 2.1.

BENI POSTI IN FOLIGNO (PG).

Tra le particolari caratteristiche positive tali da far apportare aggiunte al valore ordinario assegnato ai beni oggetto di stima sono state rilevate le seguenti:

- i beni oggetto di stima si presentano nel complesso in *sufficiente* stato conservativo, con finiture di *media* qualità, fatto salvo che per la presenza di numerose lavorazioni incomplete;
- presenza di spazi esterni sufficienti per il parcheggio;
- ubicazione in zona ad elevata densità industriale/artigianale, caratterizzata da un ottimo collegamento ai nodi viari limitrofi.

Tra le detrazioni:

- restano da completare varie finiture;
- varie difformità e problematiche segnalate al precedente capitolo 2.2.

Infine, è stato formulato il giudizio di stima definitivo scaturito dal procedimento sopra descritto e perfezionato sulla base dell'esperienza professionale dello scrivente, relativamente a valutazioni immobiliari, all'attuale andamento del mercato immobiliare, con conteggi a parte eseguiti e che per ragioni di brevità si ritiene opportuno omettere nella presente.

Dunque, la stima si concretizza come qui di seguito:





BENI POSTI IN SPELLO (PG).

Descrizione	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore totale
Capannone (piano T)	1.052,64	400,00	421.056,00
Uffici (piano T)	131,53	800,00	105.224,00
Corte (part. 806 graffata)	559,00	40,00	22.360,00
Terreno (part. 800)	1.932,00	40,00	77.280,00
		Totale	625.920,00

Il più probabile valore di mercato dei diritti oggetto di pignoramento, pari cioè ad 1/1 della piena proprietà sulle unità immobiliari di cui sopra, risulta quindi pari ad € **626.000,00** (arrotondato).

BENI POSTI IN FOLIGNO (PG).

Descrizione	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore totale
Edificio (piano T)	309,68	600,00	185.808,00
Edificio (piano 1)	273,99	600,00	164.394,00
Corte (part. 1218 graffata)	668,00	60,00	40.080,00
		Totale	390.282,00

Il più probabile valore di mercato dei diritti oggetto di pignoramento, pari cioè ad 1/1 della piena proprietà sulle unità immobiliari di cui sopra, risulta quindi pari ad € **390.000,00** (arrotondato).

7) STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI E BANDO DI VENDITA

Da un punto di vista commerciale ed estimativo, si ritiene di dover mantenere accorpate in un unico lotto le unità immobiliari pignorate in Spello (vale a dire capannone, uffici e corti); anche per i beni posti in Foligno si ritiene opportuno conservare accorpate in un unico lotto le relative unità immobiliari pignorate (ovvero le porzioni dei piani terra e primo e la corte); esse infatti vanno a costituire, in entrambi i casi, unità funzionali comprendenti porzioni complementari.

Ai fini quindi della migliore valorizzazione dei beni pignorati si procede pertanto





alla formazione di due lotti (uno per ciascun luogo) da destinare alla vendita giudiziaria.

LOTTO 1

Diritti pari ad 1/1 della piena proprietà, spettanti a _____, nato a _____, Foligno (PG) _____ codice fiscale _____, su porzioni immobiliari facenti parte di un edificio prefabbricato unito ad una palazzina uffici il tutto di maggior consistenza, edificato in epoca 1970/'72 circa, ubicate nel Comune di Spello (PG), via S. Claudio n. 2, censite al Catasto di detto Comune come segue:

Catasto fabbricati:

- fgl. 44, part. 805, sub. 1, cat. D/8, rendita € 7.488,00, e part. 806 graffata;

Catasto terreni:

- foglio 44, particella 800, superficie di mq. 1.932, r.d. € 14,57, r.a. € 10,98; rappresentate da porzione di capannone unito a zona uffici (tutto part. 805, s. 1) che si sviluppano su di un unico livello piano terra, con annessa corte esterna scoperta di circa 559 mq. di superficie (part. 806 graffata); oltre un confinante terreno/corte (part. 800) di circa 1.932 mq. di superficie; detto capannone ha strutture portanti in elevato tutte prefabbricate; attualmente utilizzato dall'esecutato; con varie difformità e problematiche segnalate nella perizia di stima; il tutto in *mediocre/sufficiente* stato conservativo, con finiture di modesta qualità; a confine (in un sol corpo in contorno partendo da nord) con: mappale 915, mappale 909, mappale 132, mappale 801, mappale 802, mappale 49, mappale 803, mappale 804, mappale 581, mappale 580, mappale 47, mappale 775 e mappale 920, s.a.

Valore: € 626.000,00 (arrotondato).





9) CRONISTORIA NEL VENTENNIO E AGGIORNAMENTI IPOTECARI

Nel ventennio la proprietà dei beni di cui sopra risulta compendiata nel certificato notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c. (Cfr. All. 2/b).

A seguito dello studio della documentazione presente nel fascicolo dell'esecuzione e dell'aggiornamento delle visure ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 16 gennaio 2020, relativamente ai beni oggetto di esecuzione, lo scrivente riferisce che nei riguardi dell'esecutato, a carico degli immobili in oggetto, NON sono state riscontrate altre formalità pregiudizievoli, oltre a quelle già presenti nella certificazione in atti (Cfr. All. 10: documento riservato alla procedura e non producibile).

La presente relazione che si compone di n. 32 (trentadue) pagine dattiloscritte con n. 11 (undici) allegati:

- All. 1/a: istanza di rinuncia parziale al pignoramento avv. Ulisse Bardani;
- All. 1/b: corrispondenza CTU/creditore precedente;
- All. 1/c: comunicazione di inizio operazioni peritali;
- All. 2/a: atto di pignoramento avv. Ulisse Bardani;
- All. 2/b: certificato notarile dr. Antonio Trotta;
- All. 3/a: documentazione catastale dei beni posti in Spello (PG);
- All. 3/b: documentazione catastale dei beni posti in Foligno (PG);
- All. 4/a: atto di compravendita notaio dr. Andrea Sartore (beni in Spello);
- All. 4/b: atto di compravendita notaio dr. Luigi Napolitano (beni in Foligno);
- All.ti 5/a ÷ f: documentazione urbanistico-edilizia (beni in Spello);
- All. 5/g: certificato destinazione urbanistica (beni in Spello);
- All.ti 6/a ÷ g: documentazione urbanistico-edilizia (beni in Foligno);





- All. 6/h: certificato destinazione urbanistica (beni in Foligno);
- All.ti 7/a-b: istanza accesso atti e certificazione Agenzia delle Entrate;
- All.ti 7/c-d: istanza e certificato di residenza dell'esecutato;
- All. 8: documentazione fotografica;
- All. 9/a: vista aerea beni in Spello;
- All. 9/b: estratto PRG beni in Spello;
- All. 10: ispezioni ipotecarie;
- All. 11: attestazione di avvenuta spedizione della presente perizia;

viene depositata in Cancelleria via telematica, e contestualmente sarà depositata a mani anche in copia cartacea *di Cortesia* presso gli Uffici della Cancelleria.

Tali allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione peritale.

Letto, confermato e sottoscritto.

Con Perfetta Osservanza.

Gubbio, 16 gennaio 2021



Il C.T.U.

(Dr. Ing. Mauro MOSCETTI)

