



TRIBUNALE DI SPOLETO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice Dr. Simone Salcerini

R.G.E. Nr. 233/2018

- RELAZIONE C.T. D'UFFICIO -

Parti in causa:

- Creditore procedente
UBI BANCA S.p.A.
(Avv. Giuseppe Grillo)

- Debitore
!



Relazione di consulenza tecnica d'ufficio relativa all'Esecuzione Immobiliare
R.G.E. n. 233/2018 promossa da:

UBI BANCA S.p.A.

vs

PADIGLIONI ROBERTO

Nell'udienza del 02 maggio 2019 il Sig. Giudice dell'esecuzione Dr. Salcerini Simone, ha nominato C.T. d'Ufficio il sottoscritto geom. Daniele Broglioni con Studio professionale in Spoleto fraz. San Giovanni di Baiano via Eugenio Curiel al civico 64, regolarmente iscritto nell'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia con il numero 3882 e nell'Albo dei Consulenti Tecnici di questo Tribunale, demandandogli il seguente incarico:

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 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 concessi 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; 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 evidenziato, 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 dichiarazioni 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 di 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 eccessivi frazionamenti 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 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, sentire 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.

Prestava giuramento di rito con termine di deposito della presente entro e non oltre 120 giorni dal conferimento dell'incarico stesso e comunque almeno 45 giorni prima dell'udienza.

Il percorso peritale, oltre alla disamina preventiva di tutti gli atti e i documenti di causa, è stato caratterizzato anche da una continua attività conoscitiva e di ricerca, presso vari Uffici Comunali, Tecnici, Anagrafici, Agenzia delle Entrate e presso l'Agenzia del Territorio di Perugia Servizio Pubblicità Immobiliare e Catastale sezione distaccata di Spoleto.

Con Lettera Racc. A/R ed email pec (**Allegato nr. 1**), veniva comunicato alle Parti interessate la data del primo sopralluogo, al fine di accertare la natura e la consistenza dell'immobile oggetto di causa, nonché tutte le componenti sia esse positive che negative per raggiungere il più probabile Valore di Mercato.

Nel giorno, ora e luogo (13/06/2019 ore 9.00 in Collazzone fraz. Collepepe via dell'Artigianato) fissati per l'inizio delle operazioni peritali, oltre allo scrivente era presente il geom. Antonello Musci nominato all'uopo come proprio collaboratore e la sig.ra _____ sia in qualità di coniuge del sig. _____ - proprietario esecutato - e sia in qualità di Amministratore Unico della Soc. _____ ditta locataria dell'intero piano terra del fabbricato oggetto di pignoramento, che ha permesso l'accesso a tutte le Unità Immobiliari e sottoscritto il relativo verbale di sopralluogo.

Si è proceduto ad una ispezione visiva dell'area e dei luoghi limitrofi, alla comparazione dei livelli del fabbricato con le planimetrie precedentemente reperite



presso i vari uffici preposti, ad alcune misurazioni di controllo interne ed esterne, all'estrapolazione di foto ed in ultimo alla richiesta di informazioni in riferimento alla pratica trattata (*Allegato nr. 2*).

Di seguito, si riportano i relativi riscontri reperiti dallo scrivente ad ogni quesito postogli dal Sig. Giudice.

RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

Per i beni pignorati è stata prodotta la documentazione ex art. 567 del c.p.c. che risulta completa ed idonea.

La stessa, fornita allo scrivente, è corredata dalla Certificazione Notarile sostitutiva della Certificazione storica ipo-catastale ventennale, a firma del Notaio Dott. Maria Pantalone Balice in Alba Adriatica, attestante le risultanze catastali e le formalità pregiudizievoli (*Allegato nr. 3*).

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

Sono state acquisite per maggior completezza, le planimetrie catastali, le visure al c.e.u. e c.t., l'estratto di mappa e l'elaborato planimetrico con il relativo elenco subalterni (*Allegato nr. 4*), le planimetrie allegate all'ultimo progetto depositato presso il Comune di Collazzone (*Allegato nr. 7*), nonché copia del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato - Atto di Compravendita Notaio Dott. Fabio Arrivi in Todi del 09/05/2006 Rep. n. 25954 Racc. n. 6928 e Reg. a Perugia il 23/05/2006 al n. 5077 Mod. 1T (*Allegato nr. 5*).

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Per quanto concerne la storia ventennale (Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli) si rimanda alla Certificazione Notarile prodotta dall'Avv. Giuseppe Grillo a firma del Notaio Dott. Maria Pantalone Balice come già in Atti (*Allegato nr. 3*).

Non sono stati rilevati vincoli sull'attitudine edificatoria, cessioni di cubatura, ne tanto meno vincoli di carattere storico artistico; sussistono tuttavia, limitazioni di natura urbanistica legate all'inserimento del cespite all'interno della zona del P.R.G. classificata "D2"- Industriali.



Per quanto concerne l'esistenza di ulteriori vincoli, atti di asseveramento urbanistici, servitù ecc., si fa espresso riferimento al rogito notarile del Dott. Fabio Arrivi (*Allegato nr. 5*).

Altresi, il sottoscritto ha inteso verificare presso l'Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare di Spoleto se alla data del 06/08/2019 siano state iscritte altre formalità.

L'esito è stato negativo, come si evince dall'Ispezioni Ipotecaria allegata alla presente (*Allegato nr. 6*).

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

Da informazioni rilevate durante il sopralluogo e da successive specifiche indagini, è emerso, che non esiste per il fabbricato pignorato, nessuna gestione condominiale, nessun amministratore, come pure nessuna spesa straordinaria deliberata o da deliberare, rate condominiali scadute e/o non pagate, il tutto alla data del sopralluogo; difatti, l'intero compendio immobiliare pignorato è di piena proprietà dell'esecutato sig. |

RISPOSTA AL QUESITO N. 5

Dalla disamina dell'Atto di provenienza dei beni pignorati Notaio Dott. Fabio Arrivi, dalle visure catastali ed ipotecarie e dalla verifica delle formalità pubblicate e trascritte dal Notaio Dott. Maria Pantalone Balice nella stessa Certificazione Notarile, il sottoscritto CTU non ha riscontrato, per quanto possibile, l'esistenza né di diritti demaniali, né di usi civici riguardanti la proprietà oggetto di perizia.

RISPOSTA AL QUESITO N. 6

Oltre i vincoli e gli oneri derivanti dalle "Trascrizioni ed Iscrizioni Contro" riportati alla "*Risposta al quesito n.3*", sugli immobili non sono noti al sottoscritto altri vincoli e/o oneri di alcun genere che restino a carico dell'acquirente successivamente all'acquisto del bene.

I costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli suddette, ammontano complessivamente ad Euro 364,00, a titolo di imposte e bolli, esclusi gli eventuali onorari.

(Il presente importo ha carattere meramente informativo e non vincolante, pertanto si evidenzia



che, in caso di aggiudicazione del bene, l'effettiva somma sarà calcolata in concreto dall'Agenzia delle Entrate e quindi richiesta all'aggiudicatario).

RISPOSTA AL QUESITO N. 7 E 15

Il compendio pignorato è posto nella piccola zona Artigianale/Industriale periferica alla frazione di Collepepe in via dell'Artigianato del Comune di Collazzone, distante dallo stesso circa sette chilometri.

Il territorio circostante è contrassegnato da bellissimi borghi medievali, tra i quali lo stesso Collazzone, sorto su di un colle per il controllo e l'accesso alla valle del Tevere.

Collepepe è la principale zona produttiva del Comune, soprattutto grazie alla via di comunicazione pubblica la "E45" che attraversa completamente la zona e alla strada denominata del "Puglia" che la congiunge con altre importanti città quali Spoleto, Foligno, Bastardo ecc.

La zona appare urbanizzata e buone le dotazioni infrastrutturali quali strade di percorrenza, illuminazione pubblica, linea telefonica, fognaria ed elettrica.

Sita, fra l'altro, nelle immediate vicinanze del centro, è dotata di funzioni quali scuole, farmacie, trasporti pubblici, bar, agenzie di banca, chiese, parchi sportivi e di svago.

In particolare il complesso immobiliare esecutato è così composto:

N.C.E.U.

- A) - Fg. 32 P. 591 sub. 1 (B.C.N.C.)** Corte esterna comune ai sub: 2 e 3;
- B) - Fg. 32 P. 591 sub. 2 (Laboratorio/Esposizione)** p.T-1, cat. D/8 r.c. € 4.398,00;
- C) - Fg. 32 P. 591 sub. 3 (Alloggio custode)** p.T-1, cat. A/2, cl. 2, vani 3,5 r.c. € 216,91;

Trattasi della piena proprietà di fabbricato costituito da due unità immobiliari a uso artigianale/residenziale, entro stante il lotto di terreno identificabile in mappa al catasto terreni con foglio 32 particella 591 della superficie catastale, quindi non misurata in sito, pari a mq. 1.277.

La costruzione di recente edificazione è stata realizzata tra gli anni 2006/2008; di forma regolare pressoché quadrata (circa ml. 22,00 x 22,00) si sviluppa su due livelli fuori terra, si presenta con buone qualità costruttive ed architettoniche, rispondenti ai canoni realizzativi della zona artigianale in cui è insediato e agli anni della realizzazione.



Non compaiono vizi apparenti e/o superficiali che possano in qualche modo rilevare danni alle strutture portanti e/o divisorie.

Buone risultano anche essere le condizioni di manutenzione e di conservazione del bene, mentre la corte d'intorno, i camminamenti esterni e la recinzione del lotto interessato, risultano evidenti ancora alcuni lavori e finiture da terminare.

Al fabbricato si accede per mezzo di vari ingressi, carrai e pedonali; il principale prospiciente la strada pubblica.

Realizzato mediante assemblaggio di elementi prefabbricati in c.a.p. su fondazioni a plinti con pozzetto mono-palo isolati da cordoli in calcestruzzo armato; i materiali di facciata sono costituiti da pannelli anch'essi prefabbricati in c.a. di color grigio cemento con riquadrature simmetriche ornamentali; il solaio di copertura e di piano sono composti da lastre in c.a.p. alveolare appoggiati su travi a sezione a "L"; le tramezzature interne sono costituite parte in forati leggeri di laterizio intonacati-tinteggiati e parte in cartongesso; la copertura a doppia falda inclinata costituita da pannelli sandwich coibentati e rivestiti esternamente in lamiera metallica grecata per la porzione di fabbricato adibita a sala espositiva e abitazione (piano primo), mentre per la restante parte, nello specifico il locale laboratorio artigianale (piano a tutta altezza), la copertura è del tipo "Ondal" in c.a.

A) - Fg. 32 P. 591 sub. 1 (B.C.N.C.) Corte esterna comune ai sub. 2 e 3;

Il lotto su cui sorge il fabbricato è pianeggiante e possiede di fatto unico accesso carraio e pedonale dal lato ovest lungo la via dell'Artigianato, peraltro unico lato ad essere delimitato da una recinzione costituita da muretto e colonne per cancellate in c.a. (lavori non ancora terminati al momento del sopralluogo) e dove trova alloggio un casotto in muratura di mattoni a faccia vista per contatori utenze.

L'area ha una superficie residuale pari a circa mq. 793,00 e confina per più lati con strada pubblica Comunale, ad est con altro lotto adiacente salvo se altri.

D'intorno al fabbricato è stato realizzato un marciapiede in cls, mentre il resto della proprietà non risulta pavimentata ma costituita da brecciolino bianco e zone a prato spontaneo, il tutto comunque idonea al traffico veicolare.

B) - Fg. 32 P. 591 sub. 2 (Laboratorio/Esposizione) p.T-1, cat. D/8;

L'unità in oggetto è costituita dall'intero piano terra e porzione del piano primo, alla quale si accede mediante vari accessi pedonali nonché tramite due carrai, il tutto dall'area esterna di proprietà esclusiva.



Al piano terreno è posto il “blocco” produttivo artigianale che occupa la maggior parte della metratura utile del piano, pari ad una superficie utile calpestabile di circa mq. 322,46 ed un secondo “blocco” destinato ad uffici, locali di pertinenza e servizi igienici pari ad una superficie utile calpestabile di circa mq. 106,91.

Al piano primo trovasi un unico locale destinato a sala esposizione con annesso servizio igienico (il tutto con lavori edili da ultimare) pari ad una superficie utile calpestabile di circa mq. 102,49.

Per quanto attiene la zona laboratorio artigianale al piano terra, le finiture interne risultano essere buone, come pure dicasi per lo stato di manutenzione e conservazione.

Gli infissi delle due porte d'accesso carraie sono del tipo industriale con apertura a libro, composte da quattro pannelli chiusi in lamiera liscia coibentata preverniciata; mentre gli ingressi pedonali sono costituiti da porte ad unica anta con maniglione anti panico e utilizzati anche da uscita di emergenza.

Le numerose finestre-luce sono in alluminio anodizzato a taglio termico, specchiature in vetro-camera ed apertura a vasistas con meccanismo elettrico.

Il pavimento è in parte in cls industriale elicotterato nella zona prettamente lavorativa e in parte in piastrelle di monocottura per la zona adibita al momento del sopralluogo a magazzino e deposito materiali.

Le pareti perimetrali esterne sono costituite da elementi prefabbricati in cls tinteggiati, nel mentre le restanti interne sono intonacate e tinteggiate del tipo civile, il tutto di color bianco.

L'illuminazione artificiale è fornita da una serie di lampade industriali a sospensione.

Gli impianti tecnologici al momento del sopralluogo, come verbalizzato dallo scrivente su dichiarazioni rese dallo stesso locatario e allorché appurato direttamente, risultavano allacciati e funzionanti, tranne l'impianto di riscaldamento/rinfrescamento ambiente che presentava unicamente la predisposizione senza caldaia.

Pertanto, occorreranno lavori di impiantistica per rendere funzionale il tutto e dovranno essere necessariamente eseguiti nel rispetto delle vigenti normative in materia (L.46/90 s.m.i.).

L'impianto elettrico forza motrice ed illuminazione è del tipo a vista, posato in parte a parete ed in parte a soffitto a mezzo di passerelle e canaline industriali in



alluminio e pvc porta-cavi.

L'altezza utile interna varia da circa ml. 6,30 costanti nell'area di lavorazione, a circa ml. 3,00 (sotto-trave) nella zona adibita attualmente a magazzino/deposito materiali, utilizzati per l'attività della ditta affittuaria.

Per mezzo di una porta d'ingresso pedonale interna che si diparte da un piccolo disimpegno si accede al "blocco" uffici, locali di pertinenza e servizi igienici.

Dall'analisi visiva, i locali interessati sono ben distribuiti, disimpegnati ed in buono stato di conservazione e manutenzione.

Gli infissi delle porte interne sono di legno semplice tamburato laminato, mentre il portone d'accesso principale inserito in ampie vetrate poste sullo spazioso locale ingresso, che funge attualmente anche da esposizione prodotti, è in alluminio anodizzato a taglio termico con specchiature in vetro-camera e sottostanti soglie di marmo comune, come pure dicasi per i serramenti esterni delle finestre-luce.

Tutti i vani sono intonacati del tipo civile e tinteggiati color bianco con pavimentazione in piastrelle di monocottura, nel mentre i locali anti-bagno, servizio igienico, spogliatoio e doccia sono pavimentati e rivestiti fino ad una determinata altezza con piastrelle di gres-porcellanato.

L'impianto idrico ed elettrico sono funzionanti, sotto traccia e conformi alle vigenti normative come da dichiarazioni verosimilmente allegate al Certificato di Agibilità già rilasciato.

L'acqua calda è assicurata dalla presenza di uno scaldacqua murale posto nel vano bagno.

Tutti gli impianti igienico-sanitari sono completi in tutte le loro parti e le rubinetterie in acciaio.

Al momento del sopralluogo, l'impianto di riscaldamento/climatizzazione ambiente composto per la maggior parte da unità evaporanti collocate su parete e per la restante parte da elementi radianti in alluminio pre-verniciato bianco non era funzionante, il tutto per mancanza della caldaia.

Lo smaltimento delle acque reflue avviene tramite allaccio alla pubblica fognatura.

L'illuminazione è garantita dalle numerose e ampie finestre/luce e da una serie di lampade da "ufficio" incassate nel contro-soffitto, ribassato ad un'altezza utile dal pavimento pari a circa ml. 2,80 e perciò nella norma.



Dall'ampio vano ingresso per mezzo di una scala a giorno ad "L" in ferro e lamiera debitamente trattata, si accede al piano primo dove trova alloggio il vano sala esposizioni con annesso il servizio igienico.

L'ampio locale di forma regolare rettangolare al momento del sopralluogo, si presentava ancora con lavori edili da terminare ma oramai interrotti da tempo.

Difatti, come da foto, è esplicita l'assenza di qualsiasi tipo di finitura, di pavimentazione, d'impiantistica di qualsiasi genere (solo predisposizione), degli apparecchi igienico sanitari nel vano w.c. e di qualunque altra opera necessaria a rendere agibile l'unità interessata.

Risultavano presenti solamente i serramenti delle finestre di alluminio anodizzato a taglio termico con apertura a doppia anta, vetro-camera e sottostanti soglie in marmo comune.

C) - Fg. 32 P. 591 sub. 3 (Alloggio custode) p.T-1, cat. A/2, cl. 2°, vani 3,5;

L'Unità Immobiliare in esame è posta al piano primo del fabbricato, limitrofa alla suddetta sala esposizioni e collegata con essa per mezzo di un ingresso pedonale; è composta da un ingresso/disimpegno, da un soggiorno con angolo cottura, da una camera letto, da un bagno con anti e da un piccolo ballatoio inserito nella scala di accesso esclusiva che si diparte dal piano terra, con ingresso diretto dal cortile esterno di proprietà, per una superficie utile calpestabile di circa mq.89,11.

Con riferimento a quanto già ampiamente descritto e documentato fotograficamente per la sala esposizioni, anche detta unità alla data del sopralluogo, risultava con lavori murari e di rifinitura da terminare ed interrotti oramai da tempo.

Erano presenti unicamente le partizioni interne intonacate al civile, gli infissi delle finestre di alluminio anodizzato a taglio termico con apertura a doppia anta, vetro-camera e sottostanti soglie in marmo comune, massetto senza alcun tipo di pavimentazione e locale bagno mancante di qualsiasi tipo di finitura e di elementi igienico-sanitari.

L'impianto idrico, elettrico e di riscaldamento, sono sotto traccia, e comunque alla data del sopralluogo risultano incompleti, non funzionanti e certamente oggetto di verifica per la rispondenza alle vigenti normative (L.46/90 e s.m.i.).

Inesistenti anche gli elementi radianti, la caldaia ed i vari allacci alle relative utenze pubbliche.

L'Unità Immobiliare ha un'altezza utile al grezzo di circa ml. 2,90 e perciò nella



norma.

Per quanto tutto sopra, nello specifico la porzione del sub. 2 -sala esposizioni-, l'unità immobiliare sub. 3 -alloggio custode- e la sistemazione esterna della recinzione dei camminamenti pedonali e carrai, potranno essere definiti ed ultimati, incaricando un tecnico abilitato all'espletamento di tutte le varie incombenze imposte dalle normative vigenti, sia in ambito Provinciale che Comunale (P.d.C. per lavori non ultimati, Certificazione Ape, Richiesta Abitabilità/Agibilità ecc).

Tali mancanze e compiti saranno chiaramente considerati nella valutazione finale dell'immobile.

RISPOSTA AL QUESITO N. 8

I dati riportati nell'Atto di Pignoramento Immobiliare e nella Certificazione Notarile prodotta ai sensi dell'ex art. 567 del c.p.c. sono conformi allo stato dei luoghi e alla documentazione ipo-catastale acquisita.

RISPOSTA AL QUESITO N. 9

Le Unità Immobiliari oggetto di esecuzione, sono regolarmente accatastate e le planimetrie con le relative certificazioni sono conformi allo stato di fatto.

In relazione a quanto sopra, l'immobile è catastalmente identificato nella certificazione ufficiale come segue:

- Unità Immobiliari site nel Comune di Collazzone Catasto dei fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	32	591	2	D/8	Euro 4.398,00			
2	32	591	3	A/2	2	3,5 vani	Totale: 90 mq. Totale escl. aree scop.:90 mq.	Euro 216,91
3	32	591	1	Bene Comune non Censibile				

RISPOSTA AL QUESITO N. 10

L'immobile ricade nel P.R.G. del Comune di Collazzone nella zonizzazione definita "D2" - Industriale ed è conforme allo strumento urbanistico vigente.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica non è stato richiesto, in quanto la



procedura esecutiva in esame non contempla al suo interno alcun terreno singolo superiore a mq. 5000, bensì immobili regolarmente censiti al c.e.u.

RISPOSTA AL QUESITO N. 11

Da formale richiesta eseguita presso il Comune di Collazzone Area Tecnica, è risultato che l'intero fabbricato artigianale, è stato realizzato con i seguenti Titoli abilitativi:

- P.d.C. n. 1823/2006 del 21/08/2006;
- P.d.C. a Variante in corso d'opera n. 1823/2007 del 29/11/2007;
- **Certificato di Agibilità Parziale Prot. n. 3484/2008 del 15/09/2008, inerente parte del fabbricato e nello specifico il piano terra Fg. 32 Part. 591 sub. 2.**

Allo stato attuale i beni esegutati risultano conformi ai Titoli Abilitativi elencati **(Allegato nr. 7).**

RISPOSTA AL QUESITO N. 12

Dall'esame degli Atti depositati nel fascicolo del procedimento e da quelli acquisiti nel corso delle operazioni peritali, risulta che tutti i beni oggetto di pignoramento sono di esclusiva proprietà dell'esecutato **(Allegato nr. 3-5).**

All'atto del sopralluogo, risulta quanto segue:

- **Porzione Immobile distinto al Fg. 32 Part. 591 sub: 2/parte (Laboratorio e vani accessori al P.T.)**

Occupato ed in possesso dalla Sig.ra [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della Soc. [REDACTED], in forza del Contratto di Locazione stipulato in data 03/11/2014 e reg.to presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia al n.10272 serie 3T in data 27/11/2014, per la durata di anni sei e tacitamente rinnovabile per altri sei, con canone mensile convenuto in € 500,00 + iva **(Allegato nr. 2-8).**

Non sono stati rilevati atti di sfratto o richieste d'utilizzo dell'immobile da parte della proprietà.

- **Porzione Immobile distinto al Fg. 32 Part. 591 sub: 2/parte e sub: 3 (Sala Esposizioni ed Alloggio custode al P.1)**

Le unità immobiliari composte dalla Sala Esposizioni ed alloggio custode



(entrambe da ultimare) poste al piano primo, sono in possesso dell'esecutato sig. **(Allegato nr. 2)**.

RISPOSTA AL QUESITO N. 13

I beni oggetto della presente sono di proprietà esclusiva della Società **---**, in forza del seguente titolo:

- Atto di Compravendita Notaio Dott. Fabio Arrivi in Todi del 09/05/2006 Rep. n. 25954 Racc. n. 6928 e Reg. a Perugia il 23/05/2006 al n. 5077 Mod. 1T, dove nello specifico all'art.14 ai sensi della L.19/75 n.151 il Padiglioni dichiarava di essere coniugato in regime di comunione dei beni, ma che quanto acquistato costituiva suo bene personale **(Allegato nr. 5)**.

Altresi, viene allegato l'Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio dell'esecutato, rilasciato dall'ufficio Stato Civile del Comune di Collazzone in data 23 maggio 2019, dove si evince che non vi è nessuna particolare annotazione **(Allegato nr. 9)**.

RISPOSTA AL QUESITO N. 14

Dall'accertamento in loco, dalle dichiarazioni sottoscritte nel Verbale di sopralluogo e dall'estrapolazione della visure ipotecarie ed anagrafiche, si evince che, non sussiste nessuna trascrizione inerente l'eventuale assegnazione della casa coniugale e/o occupata dall'ex coniuge.

RISPOSTA AL QUESITO N. 16

Gli immobili sono stati pignorati per l'intero, gli stessi costituiscono un fabbricato artigianale con vari locali di pertinenza al piano terra, sala esposizioni e alloggio custode al piano primo, il tutto con corte comune esterna d'intorno al fabbricato.

Ciò stante, il sottoscritto, ritiene indispensabile che i beni oggetto di esecuzione debbano essere posti in vendita come **unico lotto**, con lo scopo di non alterare la sua appetibilità, omogeneità e funzionalità.

Evitando di fatto il frazionamento in più lotti, che oltretutto, porterebbe a una maggiore difficoltà all'aggiudicazione di tutti i beni pignorati e alla verosimile costituzione di nuove servitù di passaggio e/o beni comuni.



RISPOSTA AL QUESITO N. 17

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile, si è ritenuto giusto applicare il metodo di comparazione.

Con specifico riguardo, alle caratteristiche intrinseche, al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti ed alla destinazione d'uso.

Estrinseche, quali la prossimità ed il collegamento con poli di interesse particolare, la presenza dei servizi pubblici collettivi, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, lo stato del bene e la sua ubicazione.

Il tutto ci dovrebbe consentire di conoscere con ordine di grandezza ragionevole il più attendibile Valore di mercato.

Dopo aver determinato tutte le caratteristiche dell'immobile in oggetto, ciò ci permette di utilizzare ed applicare il valore di mercato medio espresso in Euro/mq. riferito alla superficie commerciale dell'Unità.

Pertanto convenzionalmente si adopererà il criterio di misurazione metrica ai sensi della norma UNI ex 10750/2005 "Servizi – agenzie Immobiliari – Requisiti di Servizio", del DPR 138/98 allegato C "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", al codice delle valutazioni immobiliari "Tecnoborsa" ed alle consuetudini tecniche locali.

Si è fatto riferimento nella fattispecie, alle quotazioni (OMI), Borsino Immobiliare.it, varie Agenzie della zona, osservatori del mercato, riviste specializzate e dalla conoscenza diretta.

TABELLA CALCOLO SUP. COMMERCIALE - LOTTO UNICO -

Le superfici lorde contrassegnate () sono state calcolate non eccedendo il 10% della somma tra le sup. calpestabili, le sup. di pareti divisorie interne non portanti e le murature portanti interne ed esterne, il tutto come da normativa.*

Piano	Destinazione	mq. Utili	mq. Lordi	Coeff.	mq. Comm.	Stato
T	Laboratorio	322,46	354,71	100%	* 354,71	buono

- mq. 354,71 x €/mq. 650,00 =	€ 230.561,50	
Abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti, differenza fra libero mercato e vendite coattive, sistemazione imp. riscaldamento/rinfrescamento, caldaia ecc. (-15%)	- € 34.584,23	
		€ 195.977,27



geom. **d**aniele **b**roglioni

Piano	Destinazione	mq. Utili	mq. Lordi	Coeff.	mq. Comm.	Stato
T	Uffici, locali accessori, w.c. ecc	106,91	117,60	100%	* 117,60	buono

- mq. 117,60 x €/mq. 900,00 =	€ 105.840,00
<i>Abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti, differenza fra libero mercato e vendite coattive, sistemazione imp. riscaldamento/rinfrescamento, caldaia ecc. (-15%)</i>	- € 15.876,00
	€ 89.964,00

Piano	Destinazione	mq. Utili	mq. Lordi	Coeff.	mq. Comm.	Stato
1°	Sala Esposizioni	102,49	112,74	100%	* 112,74	da ultimare

- mq. 112,74 x €/mq. 600,00 =	€ 67.644,00
<i>Abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti, differenza fra libero mercato e vendite coattive, ultimazione lavori di finitura, sistemazione imp. riscaldamento/rinfrescamento, caldaia ecc. (-30%)</i>	- € 20.293,20
	€ 47.350,80

Piano	Destinazione	mq. Utili	mq. Lordi	Coeff.	mq. Comm.	Stato
T-1°	Alloggio custode	89,11	98,02	100%	* 98,02	da ultimare

- mq. 98,02 x €/mq. 750,00 =	€ 83.317,00
<i>Abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti, differenza fra libero mercato e vendite coattive, ultimazione lavori di finitura, sistemazione imp. riscaldamento/rinfrescamento, caldaia ecc. (-35%)</i>	- € 29.160,95
	€ 54.156,05

Piano	Destinazione	mq. Utili	mq. Lordi	Coeff.	mq. Comm.	Stato
T	Corte esterna residuale				793,00	da ultimare

- mq. 793,00 x €/mq. 25,00 =	€ 19.825,00
<i>Abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti, differenza fra libero mercato e vendite coattive, ultimazione lavori recinzione, passaggi pedonali e carrai, cancellate ecc. (-40%)</i>	- € 7.930,00
	€ 11.895,00

Sommano € 399.343,12

Valore per arrotondamento = € 400.000,00

(Diconsi Euro quattrocentomila/00)



RISPOSTA AL QUESITO N. 18

Tutti gli immobili sono stati pignorati per l'intera quota.

RISPOSTA AL QUESITO N. 19

Tutti gli immobili sono stati pignorati per la piena proprietà.

RISPOSTA AL QUESITO N. 20

Gli immobili oggetto della presente sono stati regolarmente Autorizzati e realizzati con vari Titoli Abilitativi rilasciati dal Comune di Collazzone.

Il CTU, ritiene di aver compiuto con rigorosità e completezza ogni operazione utile al fine di fornire all'Ill.mo Giudice tutti i riscontri sollecitati con i quesiti postogli, pertanto si può determinare in € 400.000,00 (Diconsi Euro quattrocentomila/00) il più probabile Valore di Mercato del Lotto posto in esecuzione.

Spoletto, 09 agosto 2019

Il C.T.U.
geom. *Daniele Broglioni*



Allegati:

1. Lettera Racc. A/R ed email pec del 24/27 maggio 2019;
2. Verbale di sopralluogo del 13/06/2019;
3. Certificato Notarile notaio Dott. Maria Pantalone Balice;
4. Planimetrie e visure catastali al c.e.u. e c.t.;
5. Atto di provenienza al debitore notaio Dott. Fabio Arrivi in Todì;
6. Ispezioni Ipotecarie al 06/08/2019;
7. Titoli Abilitativi e Certificato di Agibilità;
8. Contratto di locazione con ditta MA.MO Serramenti SRL;
9. Estratto per Riassunto Matrimonio.

