

# TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

---

Esecuzione Immobiliare N°33/2021

Leviticus SPV Srl / 

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

**DOTT. SIMONE SALCERINI**

## RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA DI UFFICIO

Foligno 27 maggio 2022

Il C.T.U

Dott. agr. Ferdinando Desantis

## INDICE

1. OGGETTO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE E QUOTE DI DIRITTO	PAG. 5
2. FORMAZIONE LOTTE E IDENTIFICAZIONE CATASTALE [REDACTED]	PAG. 5
3. PROVENIENZA DEI BENI E PASSAGGI DI PROPRIETÀ NEL VENTENNIO	PAG. 7
4. DESCRIZIONE- CONSISTENZA- SPESE CONDOMINIALI STATO DI POSSESSO	PAG. 8
5. CARICHI E GRAVAMI PENDENTI- SITUAZIONE URBANISTICA	PAG. 11
6. ANALISI DI MERCATO – CRITERI DI STIMA CONTEGGI –VALUTAZIONE	PAG. 14
7. CONCLUSIONI	PAG. 18



# TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

---

Esecuzione Immobiliare N°33/2021

Leviticus SPV Srl 

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

**DOTT SIMONE SALCERINI**

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione

## PREMESSA

Il sottoscritto, dott. Ferdinando Desantis, con studio in Foligno, Via dei Trinci, 73 ed iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Perugia al numero 760, a seguito di ordinanza di nomina del 07 maggio 2021 di cui alla procedura esecutiva in epigrafe, in data 11 maggio 2021 dichiarava di accettare l'incarico e prestava giuramento di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli.

*Giudice dot. Simone Salcerini  
Perito dr Desantis Ferdinando*

## ACCESSI E SOPRALLUOGHI

Alla data fissata 04 agosto 2021 lo scrivente si recava presso i beni in attenzione, riscontrando nessuna presenza e nessun genere di attività in essere.

Le operazioni peritali si sono potute avviare solo in data 17 dicembre 2021 alla presenza dell'incaricato dell'IVG con accesso presso gli immobili oggetto di pignoramento costituiti da due negozi e un magazzino;

Un ulteriore sopralluogo è stato effettuato in data 05 gennaio 2022 alla presenza dell'amministratore condominiale il signor Italo Gernini, al fine di valutare le cause e come poter risanare la presenza di infiltrazioni di umidità proveniente da condutture della rete condominiale situate nel controsoffitto in uno dei due negozi. In tali occasioni è stato possibile visionare tutti i beni oggetto di perizia con l'acquisizione dei rilievi fotografici e la misurazione delle consistenze.

A completamento delle operazioni si sono assunte informazioni sull'attuale andamento del mercato immobiliare, per mezzo di interviste dirette presso referenziate Agenzie Immobiliari operanti in zona.

Tutto ciò premesso, in esito ad un attento esame degli atti e dei documenti acquisiti, alla catalogazione, all'analisi ed elaborazione dei dati tecnici, economici ed estimativi reperiti sul luogo, lo scrivente è ora in grado di esporre



tanto il risultato delle indagini svolte, quanto la procedura valutativa, nella seguente relazione tecnica.

## **1. OGGETTO DELL'ESECUZIONE E QUOTE DI DIRITTO**

L'oggetto della presente esecuzione immobiliare, tratta quanto riportato nel relativo Atto Esecutivo di Pignoramento trascritto a Perugia in data 13.04.2021, a favore di LEVITICUS Spv con sede a Roma, contro 

### **BENI PIGNORATI CON RELATIVA QUOTA DI PIGNORAMENTO**

**DITTA :**

  
per la quota di 1/1 di proprietà

Beni ubicati nel Comune di Marsciano (PG) in Piazza Carlo Max s.n.c.  
censiti nel Catasto Fabbricati al **Foglio 151 particella 1010:**

- **sub 65** piano interrato - Magazzino;
- **sub 72** piano terra- Negozio;
- **sub 73** piano terra- Negozio.

## **2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E FORMAZIONE LOTTI**

Al fine di rendere la presente relazione maggiormente intelligibile fin d'ora si individuano i diversi Lotti costituiti dai beni oggetto di pignoramento:

**Lotto n. 1 - Magazzino -piano 1S**

**Comune di Marsciano – Piazza Carlo Max s.n.c..**

Allibrato al Catasto Fabbricati :

Foglio	Part.	sub	Zona Cen	categ	Classe	consistenz	Superficie catastale	rendita
151	1010	65		C/2	2	51m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	€ 144,87

EX SUB 11 SOPPRESSO - VARIAZIONE DEL 07/02/2000 REGISTRAZIONE FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI(N. L00979.1/2000) N.B. DALL'ELABORATO PLANIMETRICO DEL 98" SEMBREREBBE DERIVARE DAL SUB 13 POI SOPPRESSO.

**Lotto n. 2 - Negozio – piano T**

**Comune di Marsciano – Piazza Carlo Max s.n.c..**

Allibrato al Catasto Fabbricati :

Foglio	Part.	sub	Zona Cen	categ	Classe	consistenz	Superficie catastale	rendita
151	1010	72		C/1	6	167 m <sup>2</sup>	176 m <sup>2</sup>	€ 165,79

EX SUB 29 SOPPRESSA- FRAZIONAMENTO DEL 26/04/2005 PROTOCOLLO N. PG0097122 IN ATTI DAL 26/26/04/2005 REGISTRAZIONE:FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI ( N. 8741.1/2005)

**Lotto n. 3 - Negozio – piano T**

**Comune di Marsciano – Piazza Carlo Max s.n.c..**

Allibrato al Catasto Fabbricati :

Foglio	Part.	sub	Zona Cen	categ	Classe	consistenz	Superficie catastale	rendita
151	1010	73		C/1	6	195 m <sup>2</sup>	204 m <sup>2</sup>	€ 4.864,25

EX SUB 29 SOPPRESSA- FRAZIONAMENTO DEL 26/04/2005 PROTOCOLLO N. PG0097122 IN ATTI DAL 26/26/04/2005 REGISTRAZIONE: FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI ( N. 8741.1/2005)

-----0000-----

LE VISURE CATASTALI RISULTANO SOSTANZIALMENTE CONFORMI ALLE CONSISTENZE FINALI DI TUTTI I LOTTI





orizzontamenti in cemento armato con tamponature laterali in laterizio. L'intero complesso si sviluppa su più livelli con un ampio parcheggio sul piano interrato, attività commerciali al piano terra e uffici e abitazioni su gli altri piani. La zona in cui è ubicato il fabbricato, in base al PRG del comune di Marsciano rientra nelle Aree Residenziali di espansione Zona CA Area a Bassa Densità Edilizia. Il Centro Commerciale in parola attualmente presenta diversi locali inutilizzati-sfitti, una tendenza questa, che si protrae da oltre cinque anni.

#### STATO DI POSSESSO

Tutti e tre i locali commerciali con atto autentificato dal Notaio Mario Biavati di Bastia Umbra in data 17 luglio 2017 rep.n. 36652/23767 registrato a Perugia il 3 agosto 2017 al n. 17793 ed ivi trascritto in pari data al n. 14287 reg.part., venivano concessi in locazione con durata fino al 2029 alla società CENTRO SERVICE S.R.L.. In data 30 dicembre 2021 il contratto di locazione è stato risolto consensualmente con atto Notaio Mario Biavati di Bastia Umbra Repertorio n.ro 44778 Raccolta n.ro 30089 e registrato come annotazione n. 67 a Perugia il 05 gennaio 2022. (vedi all.5) Attualmente le chiavi dei tre locali sono detenute dall'IVG.

#### SPESE CONDOMINIALI

- Ad oggi non è stato possibile ricevere gli importi annui e gli arretrati condominiali non pagati negli ultimi due anni da attribuire **ad ogni singola unità immobiliare oggetto di pignoramento. Pertanto il valore stimato alla vendita di ogni singolo Lotto sarà al lordo delle spese condominiali poste in mora (vedi all. 7). Il dato fornito dall'Amministratore di circa euro 12.500 riguarda quanto dovuto al Condominio dal 01 gennaio 2019 al 31 dicembre 2021 dall'intera** (vedi all. 6 ).



**Ugualmente non è stato possibile indicare nella presente relazione il costo annuo del condominio da riferire ad ogni singolo Lotto.**

---0---

### **Lotto n. 1 Magazzino -piano 1S ( sub 65 )**

Trattasi di locale posizionato al piano interrato dell'intero complesso, si raggiunge con l'auto attraverso rampa di accesso esterna e a piedi dal piano terra attraverso delle scale mobili, attualmente in disuso.

Di forma quasi trapezoidale con porta in alluminio e cancello interno in ferro, pavimento in massetto e autolivellante, presenta interfono di dubbio funzionamento e impianto elettrico con quadro elettrico provvisto di salvavita. All'interno del locale sono posizionati suppellettili di diversa natura: scaffali in legno e lamiera, bancali, armadi e altro ( vedi foto). Tre pareti e il soffitto sono intonacate e tinteggiate, mentre la parete a destra della porta di ingresso risulta al grezzo. L'altezza maggiore del locale è di 2,50 metri e quella inferiore risultante sotto le travi portanti è di 2,15 metri. Nell'insieme si presenta in un buono stato conservativo.

#### **CONSISTENZA (al lordo delle murature esterne e interne)**

- Magazzino 55 m<sup>2</sup>

### **Lotto n. 2 Negozio - Piano T (allestito ad ufficio) sub 72**

Dalla Piazza Carlo Marx si giunge all' ingresso-corridoio comune (sub.55) posizionato al piano terra del Centro Commerciale da cui si accede direttamente al bene oggetto di valutazione. Il piano terra del Centro Commerciale si raggiunge anche attraverso scale mobili dal piano seminterrato. Il bene è di forma rettangolare con un lato corto e precisamente

quello che da verso il corridoio comune al Centro Commerciale è completamente vetrato. L'ultimo locatario ha disposto un layout e un allestimento conforme all'utilizzo del locale come ufficio. Dalla porta di ingresso in vetro si accede ad una sorta di sala di aspetto con postazione front office-segreteria a servizio di cinque uffici realizzati con pannellature in cartongesso di due metri di altezza e corredati di prese elettriche e punti luce. Inoltre si riscontra un bagno con locale ante bagno. Il controsoffitto in pannelli di gesso è posizionato ad un'altezza di 3 metri dal pavimento. Il pavimento è ricoperto con elementi quadrati in gres porcellanato di colore chiaro. Il condizionamento-riscaldamento del locale è garantito da una pompa di calore autonoma, posizionata nel cavedio retrostante l'immobile. Sia l'impianto elettrico che quello termoidraulico sembrerebbero a norma. Nell'insieme si presenta in un buono stato conservativo.

**CONSISTENZA (al lordo delle murature esterne e interne)**

- Negozio 165 m<sup>2</sup>

**Lotto n. 3 Negozio - Piano T sub 73**

Dalla Piazza Carlo Marx, si giunge all'ingresso e corridoio comune (sub.55) posizionato al piano terra del Centro Commerciale da cui si accede direttamente al bene oggetto di valutazione. Il piano terra si raggiunge anche attraverso scale mobili dal piano seminterrato. Il bene di forma irregolare gode di ampie vetrate atte all'esposizione di capi di abbigliamento in vetrina. Inoltre, con elementi in cartongesso è stato ricavato un locale ad uso magazzino e dei camerini per la prova degli indumenti. Non è presente il bagno ne nessun altro servizio igienico. Il controsoffitto in pannelli di gesso è posizionato ad un'altezza di 3 metri dal pavimento. In un punto del



controsoffitto si è riscontrata la presenza di infiltrazioni di umidità proveniente da condutture della rete condominiale situate al di sopra degli elementi in gesso. Le spese per il ripristino del locale alla norma sarà a carico del condominio stesso. La percolazione dell'acqua ha causato fenomeni di efflorescenze e presenza di muffa su una parte del muro in adiacenza( vedi foto). Il pavimento è ricoperto con elementi quadrati in gres porcellanato di colore chiaro . Il condizionamento-riscaldamento del locale è garantito da una pompa di calore autonoma, posizionata nel cavedio retrostante l'immobile. Sia l'impianto elettrico che quello termoidraulico sembrerebbero a norma. Nell'insieme si presenta in un discreto stato conservativo.

**CONSISTENZA (al lordo delle murature esterne e interne )**

- Negozio 190 m<sup>2</sup>

**5. Gravami Pendenti – Situazione Urbanistica**

Le trascrizioni ed iscrizioni, come indicate nel fascicolo della documentazione tecnica attestante le risultanze dei Registri Immobiliari presente in atti, aggiornato al 13 aprile 2021(vedi Documentazione Ex Art. 567 c.p.c in atti ) risultano le seguenti:

- nn.08287/32621 del 03.10.2005 – IPOTECA VOLONTARIA – concessione a garanzia di mutuo del 29.09.2005 a rogito della Dott. Siciliano Patrizia Sara Notaio in Marsciano (PG), Rep. 8131/2810 per la complessiva somma di € 1.000.000,00 di cui € 500.000,00 capitale da restituire in 15 anni, a favore BANCA POPOLARE DI NOVARA SPA – Novara (NO) C.F. 01848410039 (domicilio eletto in Via Negroni n. 12 – Novara) contro

**Grava sugli immobili come descritti nella presente relazione per la piena proprietà.** nota n.00106/00886 Annotamento del 16.01.2015 – Proroga durata ammortamento

- **nn.03967/26818 del 02.11.2018 – IPOTECA LEGALE** – nascente da atto amministrativo del 31.10.2018, Rep. 12894/9718 per la complessiva somma di € 2.224.852,08 di cui € 1.112.426,04 capitale, a favore AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE – Roma (RM) C.F. 13756881002 (domicilio eletto in Via Cristoforo Colombo n. 271 – Roma) contro

**Grava su immobili come descritti nella presente relazione per la piena proprietà.**

- **nn.02322/16400 del 02.07.2019 – IPOTECA LEGALE** – nascente da atto amministrativo del 01.07.2019, Rep. 14512/9719 per la complessiva somma di € 140.222,20 di cui € 70.111,10 capitale, a favore AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE – Roma (RM) C.F. 13756881002 (domicilio eletto in Via Cristoforo Colombo n. 271 – Roma) contro

**Grava su immobili come descritti nella presente relazione per la piena proprietà.**

- **n.07109/09444 del 13.04.2021 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** – notificato il 19.03.2021 Ufficiale Giudiziario Unep Tribunale di Spoleto, Rep.2272 a favore LEVITICUS Spv Srl – Roma CF.14978561000 contro



**Grava su immobili come descritti nella presente relazione per la piena proprietà.**

### SITUAZIONE URBANISTICA

L'intero fabbricato del Centro Commerciale è stato realizzato a seguito delle concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Marsciano :

- ↳ Concessione Edilizia n. 1564/1996 e Successive Varianti;
- ↳ D.I.A. Prot. 30214 del 24/11/1998;
- ↳ Licenza di Agibilità n. 16-51/98 Riguardante ex sub 29 soppresso a seguito di frazionamento del 26/04/2005 con formazione dei subb. 72 e 73;
- ↳ Concessione Edilizia 4199/05 per la realizzazione di due negozi sub 72 e sub 73 con soppressione del sub 29;
- ↳ Licenza di Abitabilità n. 48-52/00 Riguardante il magazzino posto al piano interrato ed indicato al sub 65.

Lo stato attuale del locale individuato al sub 72 risulta sostanzialmente conforme al permesso rilasciato dal comune 4199/05, mentre per il sub 73 sarà necessario realizzare il bagno con l'antibagno come riportato negli elaborati in allegato al titolo edificatorio. Inoltre nel medesimo sub 73 è stato realizzato un ambiente ad uso magazzino non riportato negli elaborati in parola. Dal momento che dall'ultimo permesso di costruzione riguardante i subb. 72 e 73 sono passati cinque anni bisognerà presentare una nuova SCIA per completare quanto sopra detto e poter far richiesta del certificato di agibilità.

**IL CERTIFICATO DI AGIBILITA' PER GLI IMMOBILI SUB 72 E SUB 73 NON E' STATO MAI RICHIESTO IN QUANTO NON E' STATA**

PRESENTATA LA FINE LAVORI DEL PERMESSO 4199/05  
RIGUARDANTE IL FRAZIONAMENTO DELL'EX SUB 29 CON  
FORMAZIONE DEI SUBB. 72 E 73

#### **6. ANALISI DI MERCATO- CRITERI DI STIMA -- CONTEGGI -- VALUTAZIONE**

Dall'analisi di mercato effettuata, per i beni oggetto di valutazione si evidenzia una fase di stagnazione delle compravendite anche se i prezzi nell'ultimo periodo, post piena crisi Covid, restano sostanzialmente stabili in termini reali, avendo peraltro raggiunto livelli che sono ritenuti da molti operatori del settore disconnessi rispetto alla capacità di produrre reddito.

Per quanto riguarda il mercato non residenziale, l'attuale congiuntura post piena crisi Covid ha rallentato la flessione dell'indice dei prezzi alla vendita, sebbene i valori siano ancora allineati a quelli assunti dall'indice in piena crisi immobiliare. In relazione ai tempi medi di vendita, quelli delle abitazioni si sono ridimensionati a 5 - 6 mesi, mentre per gli uffici e i negozi tendono a crescere dai 7 ai 9 mesi.

Per le abitazioni, inoltre, dal 2016 si sta verificando un decremento della percentuale di sconto oggi pari al 10%% sul prezzo richiesto, mentre per uffici e negozi si manifesta una stabilità che si attesta intorno al 15%.

#### **CRITERI DI STIMA -- CONTEGGI -- VALUTAZIONE**

Lo scopo della valutazione è quello di accertare i valori dei beni immobiliari oggetto di pignoramento, al fine di attuare la procedura per la vendita degli stessi.



Stando lo scopo, i beni saranno valutati a valore di mercato, ossia ad essi verrà attribuito il più probabile prezzo che potranno assumere in una libera contrattazione di compravendita, in libero mercato, nello stato di fatto in cui si trovano al momento della stima.

La stima è stata eseguita **con procedimento sintetico comparativo**, scegliendo per la comparazione i parametri più in uso nella zona per beni simili, e tenendo conto dei prezzi realizzati nel più recente passato da immobili aventi le stesse caratteristiche e la stessa utilizzazione e quindi dei più recenti e normali valori di compravendita, liberi da ogni vincolo di contratto.

La ricerca dei più recenti valori di compravendita è stata esperita dallo scrivente presso qualificati Studi Tecnici, referenziate Agenzie Immobiliari operanti nella zona, oltre che le offerte di immobili in vendita sul territorio simili a quelli oggetto di valutazione. Si sono presi a riferimento anche i prezzi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) a cura dell'Agenzia del Territorio.

I dati raccolti evidenziano un prezzo per i locali commerciali non residenziali in zone a ridosso del centro storico del Comune di Marsciano **da 850,00 a 1.100€/m<sup>2</sup> per i negozi e da 370,00 a 500€/m<sup>2</sup> per i magazzini**. Confrontando i dati così ottenuti con quelli già in possesso della scrivente, si è giunto, con conteggi a parte, ad attribuire al metro quadro, un valore unitario già depurato, che *esprime il valore unitario reale attuale di libero mercato per la piena proprietà* che per brevità di esposizione vengono riportati solo in parte nella presente relazione.

Nella determinazione del prezzo unitario comparato si è tenuto in conto in particolare modo:

per l'intero complesso

- della situazione di sofferenza dell' attività commerciale;
- della considerevole offerta di locali-negozi non occupati;

per i locali oggetto di valutazione al piano terra (negozi)

- le dimensioni e la forma;
- assenza di posto auto esclusivo;
- scala mobile di collegamento tra il primo e l'interrato non funzionante da tempo;
- percentuale di vetrate espositive;

per il locale oggetto di valutazione al piano interrato (magazzino)

- le dimensioni e la forma;
- spazio disponibile per operazioni di carico e scarico con automezzi.

Per attenuare la distanza di valore tra quello espresso dal libero mercato e quello ottenuto nel mercato delle vendite forzate, è stato applicato un abbattimento di valore del 10%. L'adeguamento indicato è semplicemente una riduzione del prezzo base rispetto al valore di libero mercato, in considerazione anche del fatto che nelle vendite esecutive non trova applicazione la disciplina della garanzia per i vizi della cosa venduta, per espressa previsione dell'art. 2922 c.c.

Il parametro tecnico utilizzato nella valutazione è stato quello della **superficie utile lorda espressa in mq**, data dalla superficie dell'unità immobiliare al lordo dei muri interni e esterni

### **CONTEGGI DI STIMA – VALUTAZIONE**

Moltiplicando il valore unitario determinato, per la relativa superficie commerciale equivalente, si ottiene il valore di mercato degli immobili al lordo





Valore alla vendita Euro 108.000,00 (diconsi euro centottomila/00)

### Lotto n. 3 Negozio - Piano T

DITTA:

PER LA QUOTA DI VI DI PIENA PROPRIETÀ

Comune di Marsciano (PG) in Piazza Carlo Max s.n.c censiti nel Catasto

Fabbricati al Foglio 151 particella 1010 sub 73

Superficie al lordo delle murature mq 190,00 x 100% = mq 190,00  
totale = mq 190,00

valore immobile € 190,00/mq x 770,00 mq = € 146.300,00

Valore di mercato in vendita coattiva:

Euro 146.300,00 - ( Euro 146.300,00 x 10% ) = Euro 131.670,00

A cui vanno detratti Euro 7.500,00 - costo stimato per la realizzazione del bagno e degli oneri e spese tecniche per condurre alla richiesta del certificato di agibilità;

**Valore alla vendita Euro 124.170,00 arrotondato ad Euro 124.000,00**  
**(diconsi euro centoventiquattromila/00)**

### 7. CONCLUSIONI

Concludendo si può rispondere in sintesi ai quesiti posti del

1. La certificazione ipocatastale prodotta in atti risulta completa e regolare.
2. Dal confronto, degli elaborati grafici depositati sia al catasto che in allegato ai permessi a costruire concessi dal Comune di Marsciano, con lo stato di fatto riscontrato al momento della perizia non sono emerse discordanze di rilievo.
3. Nonostante le unità immobiliari oggetto di valutazione siano state accatastate sono sprovviste di Certificato di Agibilità in quanto non è stata



presentata la chiusura dei lavori. Pertanto dovrà essere presentata una nuova SCIA visto che il precedente permesso ha superato i cinque anni.

4. Nella valutazione del sub 72 - Negozio allestito a uso Ufficio – sono state previste le spese per ricondurre il locale ad uso Negozio. Il locale potrebbe rimanere nell'utilizzo come Ufficio attraverso la richiesta di cambio di destinazione d'uso con un costo di certo inferiore a quanto indicato dallo scrivente per il ripristino a negozio.
  5. Criterio di stima adottato: la stima è stata eseguita **con procedimento sintetico comparativo**, scegliendo per la comparazione i parametri più in uso nella zona per beni simili.
  6. **Il valore di vendita indicato per ogni singolo Lotto è da considerarsi al lordo della quota spettante ad ogn'uno delle spese di gestione e manutenzione condominiale non versate negli ultimi due anni.**
  7. Per la pubblica vendita, lo scrivente ha ritenuto opportuno la formazione di numero 3 Lotti.
- E' stata inviata copia della medesima solo al creditore procedente, non avendo riferimenti certi del debitore.

Tanto si doveva riferire in ossequio all'incarico ricevuto.

Foligno, 27 maggio 2022

Il C.T.U.

dott. agr. Ferdinando Desantis

Si allegano 7 documenti



Giudice dot. Simone Salezzini  
Periti e Desantis Ferdinando

