

Geom. **Massimo Mezzasoma**
Via Enrico Toti 41/B1
06128 Perugia – PG –

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura n. 107/2020 R.G.E.

G.E. dott. SIMONE SALCERINI

Promossa da: **PURPLE SPV s.r.l.**

Contro: **...omissis...**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

IL C.T.U.
Geom. Massimo Mezzasoma

Ill.mo sig. Giudice Esecuzione

PREMESSA

Con provvedimento del 22/01/2021 il G.D. dott. Salcerini Simone nominava quale Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto geom. Massimo Mezzasoma, libero professionista, iscritto al Collegio dei geometri della Provincia di Perugia al n. 3515.

Secondo le disposizioni contenute nel Decreto emanato dall'Ill.mo G.E. in data 22/01/2021, veniva disposta la modalità del giuramento telematico da effettuarsi almeno 10 gg prima dell'udienza fissata; il sottoscritto CTU depositava il Giuramento in forma telematica in data 27/01/2021.

Nel dispositivo di incarico la S.V.I. poneva il seguente quesito tecnico:

- 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 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, obblighi 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 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) *Allegghi, 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) *Descriva sommariamente 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. In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa;*
- 17) *Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive (indicativamente circa il 15-20% di differenza), nonché considerando come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore al pignoramento; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale essi dovranno essere ritenuti opponibili alla procedura solo se trascritti 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 26 anni – dell'ultimo dei figli);*
- 18) *Se l'immobile è 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;*
 - *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;*

Il G.E. concedeva al C.T.U. termine di 150 per il deposito in via telematica e in copia cartacea presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione della relazione scritta completa di allegati e della nota spese completa di allegati a decorrere dal 25/02/2021. Il CTU dovrà altresì provvedere all'invio delle copie alle parti via mail o posta ordinaria.

La data dell'udienza successiva è fissata per il 21/10/2021 alle ore 9,30.

OPERAZIONI PERITALI E INDAGINI:

- Nel giorno dell'accettazione di incarico il sottoscritto procedeva all'esame del fascicolo telematico depositato presso il Tribunale di Spoleto e ne constatava la completezza.
- Venivano richiesti gli atti di provenienza degli immobili pignorati presso lo studio Notaio Siciliano e presso l'Archivio Notarile di Perugia.

Inoltre, per acquisire informazioni relative ai beni in oggetto, sono state effettuate le seguenti indagini:

- Ufficio tecnici del Comune competente (Marsciano) per verificare la situazione urbanistica ed edilizia dei beni verificando i rilasci e/o richieste di Concessioni Edilizie, D.I.A., Concessioni in Sanatoria e Certificati di Agibilità/Abitabilità; a richiedere copia della documentazione; allo scopo ha contribuito anche il tecnico di parte esecutata (in riferimento al cespite definito come “ palestra “);
- L'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Perugia – Ufficio Pubblicità Immobiliare, dove si è proceduto:
 - All'aggiornamento dei gravami sugli immobili oggetto di esecuzione a tutto il 02/07/2021;
- L'Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro – sede di Perugia dove si è provveduto ad effettuare visura a nome dell'esecutato per verificare l'esistenza di contratti di locazione, comodato etc. a tutto il 10/03/2021;
- Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, ove si sono effettuate visure catastali ed estrapolato planimetrie attuali di tutti gli immobili pignorati;

ACCESSI E SOPRALLUOGHI:

- In data 15/04/2021, veniva inoltrata all'esecutato con indicazione della data di inizio delle operazioni peritali concordemente stabilita per il giorno 28/04/2021 alle ore 15,00 presso l'indirizzo di uno dei cespiti pignorati e precisamente a Marsciano, via A. Ranocchia n. 2; in data 25/04/2021 perveniva mail da parte del legale dell'Esecutato in cui, a causa di problematiche legate al COVID 19, richiedeva l'annullamento dell'appuntamento fissato con spostamento dello stesso di congruo tempo.
- In data 25/05/2021, mediante corrispondenza via mail con Legale dell'Esecutato, veniva proposta e confermata la data per nuovo appuntamento fissandola per il 07/06/2021 alle ore 15,00;
- In data 07/06/2021 all'orario stabilito alla presenza dell'esecutato e del suo legale, è stato eseguito il sopralluogo di tutti i beni oggetto di perizia ad eccezione del cespite sito a Marsciano, via XXIV Maggio (palestra) e redatto verbale;
- In data 05/07/2021, previo accordo telefonico, alla presenza dell'esecutato, è stato eseguito il sopralluogo del cespite sito a Marsciano, via XXIV Maggio;

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI:

Dall'esame della documentazione rilevata all'interno del fascicolo telematico riferito alla procedura, si rileva che la presente perizia riguarda le unità immobiliare di seguito descritte:

Quota di 1/1 in proprietà a ...omissis...

su beni individuati come segue:

- al **C.U. del Comune di MARSCIANO** come segue:

- **Foglio 145 part. 217 sub. 2** cat. C/2
- **Foglio 145 part. 217 sub. 3** cat. C/3
- **Foglio 145 part. 217 sub. 4** cat. C/3
- **Foglio 145 part. 217 sub. 5** cat. B.C.N.C. (corte)
- **Foglio 145 part. 217 sub. 6** cat. C/1

- **Foglio 145 part. 217 sub. 8** cat. B.C.N.C. (Vano scala)
- **Foglio 145 part. 217 sub. 9** cat. In corso di Costruzione
- **Foglio 145 part. 217 sub. 10** cat. A/2

Quota di 1/1 in proprietà a ...omissis...

su beni individuati come segue:

- al C.U. del Comune di MARSCIANO come segue:

- **Foglio 152 part. 563 sub. 12** cat. D/6
- **Foglio 152 part. 563 sub. 98** cat. C/2

Da tutto quanto emerso dalle indagini preliminari e dai sopralluoghi effettuati, si evince che la procedura in oggetto riguarda due distinti cespiti immobiliari posti su due distinti siti e più precisamente:

- il primo cespite consiste nell'intero fabbricato composto da un corpo principale nel quale sono inseriti i subb. 6 (negozio) 9 (unità in corso di costruzione) e 10 (appartamento) e da un corpo di fabbrica in aderenza ad uso produttivo composto dai subb. 2 (Magazzino), 3 (laboratorio) e 4 (laboratorio). Il tutto insistente su corte esterna esclusiva (identificata con il sub. 5).
- Il secondo cespite si identifica in una superficie a destinazione di palestra (cat. D/6) ed in un piccolo locale ad uso magazzino (cat . C/2)

Per quanto concerne il cespite n. 1 appare chiara la disomogeneità delle varie unità che compongono il contesto; in prima istanza ciò potrebbe presupporre la logica creazione di più lotti che, teoricamente potrebbero facilitarne la commercializzazione.

In realtà, dopo aver eseguito tutti i controlli dal punto di vista edilizio – urbanistico, aver effettuato i controlli dal punto di vista dello stato di occupazione e, in ultimo, dopo aver effettuato il sopralluogo completo, si ritiene che la soluzione migliore per poter porre in vendita il cespite sia quella di ricomprendere tutte le unità in un unico lotto.

Tale conclusione alla quale è giunto l'Esperto, sarà ampiamente argomentata in fase di stima e in fase di illustrazione del contesto nel quale saranno esaurientemente illustrate tutte le problematiche (tecniche e non) riscontrate. Per quanto concerne il cespite n. 2 lo stesso, viste le unità di cui è composto, sarà stimato in unico lotto.

Da quanto sopra si riassume come di seguito:

LOTTO N. 1 :

Quota di 1/1 su beni individuati come segue:

- al C.U. del Comune di MARSCIANO come segue:

- **Foglio 145 part. 217 sub. 2** cat. C/2
- **Foglio 145 part. 217 sub. 3** cat. C/3
- **Foglio 145 part. 217 sub. 4** cat. C/3
- **Foglio 145 part. 217 sub. 5** cat. B.C.N.C. (corte)
- **Foglio 145 part. 217 sub. 6** cat. C/1
- **Foglio 145 part. 217 sub. 8** cat. B.C.N.C. (Vano scala)
- **Foglio 145 part. 217 sub. 9** cat. In corso di Costruzione
- **Foglio 145 part. 217 sub. 10** cat. A/2

LOTTO N. 2 :

- al C.U. del Comune di MARSCIANO come segue:

- **Foglio 152 part. 563 sub. 12** cat. D/6
- **Foglio 152 part. 563 sub. 98** cat. C/2

CIO' PREMESSO

Sulla base di quanto rilevato il C.T.U. è in grado di redigere la seguente:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

distinta nei seguenti capitoli:

Beni siti in via Antonio Ranocchia n. 2

• LOTTO N. 1

1. – INDIVIDUAZIONE DEI BENI
2. – UBICAZIONE
3. – DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E DESCRIZIONE CONTESTO
4. – DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI
5. – INDAGINI URBANISTICHE ED ACCERTAMENTI TECNICI
6. – STATO DI POSSESSO , PROVENIENZA E STORIA VENTENNALE
7. – VINCOLI E GRAVAMI
8. – SITUAZIONE CONDOMINIALE
9. – STIMA VALORE COMMERCIALE

Beni siti in via xxiv maggio

• LOTTO N. 2

10. – INDIVIDUAZIONE DEI BENI
 11. – UBICAZIONE
 12. – DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E DESCRIZIONE CONTESTO
 13. – DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI
 14. – INDAGINI URBANISTICHE ED ACCERTAMENTI TECNICI
 15. – STATO DI POSSESSO , PROVENIENZA E STORIA VENTENNALE
 16. – VINCOLI E GRAVAMI
 17. – SITUAZIONE CONDOMINIALE
 18. – STIMA VALORE COMMERCIALE
- SINOSI DELLE VALUTAZIONI
 - CONCLUSIONI
 - ALLEGATI

BENI SITI IN VIA ANTONIO RANOCCHIA N. 2

LOTTO n. 1

1) INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Oggetto di stima risultano i seguenti beni:

Comune di MARSCIANO

Catasto Fabbricati:

N.	Foglio	Part.	Sub.	Z.C	Cat.	Classe	Consistenza (mq e/o vani)	Rendita €
1)	145	217	2		C/2	3	Mq. 219,00	735,18
2)	145	217	3		C/3	3	Mq. 203,00	566,14
3)	145	217	4		C/3	2	Mq. 92,00	218,56
4)	145	217	6		C/1	3	Mq. 175,00	2.528,57
5)	145	217	9		In corso di Costruz.			
6)	145	217	10		A/2	4	Vani 6,0	480,30

Visura catastale intestata a :

- **...omissis... (proprietario per 1/1)**

In riferimento all'art. 19 comma 14 del D.L. n. 78 del 31/05/2010 si attesta che, le planimetrie catastali depositate risultano **in parte DIFFORMI** allo stato di fatto e agli ultimi progetti approvati.

L'intestazione catastale risulta corretta.

Comune di MARSCIANO

Catasto Fabbricati:

N.	Foglio	Part.	Sub.	Z.C	Cat.	Classe	Consistenza (mq e/o vani)	Rendita €
1)	145	217	5		B.C.N.C (Corte)			
2)	145	217	8		B.C.N.C (Scala)			

Per il beni in perizia, si individuano, CATASTALMENTE, i seguenti confinanti:

PS. I dati riguardano la corte esterna

Lateralmente: partt. 305 – 91 – via pubblica

2) UBICAZIONE

Il compendio in oggetto è sito in Comune di Marsciano, via Antonio Ranocchia n. 2.

Il contesto è posizionato a metà distanza tra lo svicolo “ Marsciano – Collepepe “ della superstrada E45 e il centro abitato di Marsciano e perciò equidistante ca. 3 Km da entrambi.

Di fatto il contesto edilizio è inserito all’interno di una zona che può definirsi artigianale in quanto perlopiù edificata con fabbricati predisposti ad attività produttive o di stoccaggio.

Dal punto di vista logistico il contesto è di facile inquadramento e localizzazione.

3) DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E DESCRIZIONE CONTESTO

- Compendio immobiliare costituito da intera palazzina su 3 livelli con annesso corpo di fabbrica disposto su unico piano; il tutto insistente su lotto di terreno esclusivo.

Più in specifico il compendio in oggetto è costituito da un edificio principale fronte strada elevato su tre livelli (terra – primo e secondo) suddiviso come segue:

- Piano terra con un'unità ad uso commerciale (sub. 6) avente accesso diretto dalla corte comune;
- Piano primo con una superficie al grezzo definibile “ in corso di ristrutturazione “ (sub. 9) avente accesso da portoncino di ingresso posizionato sul lato dx del fabbricato e che asserva anche all'appartamento posto al piano superiore (sub. 10);
- Piano secondo con appartamento di civile abitazione destinato, da progetto, ad abitazione del custode avente accesso da portoncino di ingresso posizionato sul lato dx del fabbricato e che asserva anche la superficie posta al piano inferiore (sub. 9);

In aderenza al corpo di fabbrica sopra descritto è edificato un altro blocco elevato su unico piano e suddiviso in 3 distinte unità a destinazione produttiva (subb. 2 – 3 – 4);

L'edificio principale è stato realizzato con struttura intelaiata in C.A., solai in latero-cemento, copertura a terrazzo, murature perimetrali del tipo a cassa-vuota con interposto isolante e paramento esterno con intonaco e tinteggio; la scala interna è anch'essa in C.A. a doppia rampa.

L'edificio in aderenza a quello principale e destinato ad attività produttiva, è realizzato con struttura portante in colonne di ferro; tamponature esterne in laterizio faccia a vista, copertura con struttura in ferro costituita da capriate e

correnti trasversali con soprastante doppio manto di copertura in eternit. Il fabbricato è suddiviso in tre distinte unità immobiliari di cui 2 tra loro comunicanti; ciascuna unità è dotata di accesso con porta carrabile e finestre perimetrali.

La corte esterna è completamente recintata e dotata di doppio cancello carrabile con accessi diretti dalla via pubblica.

L'edificio, nella parte originaria destinata ad attività produttiva, è stato edificato nella prima metà degli anni '70; successivamente (come sarà ampiamente illustrato nel capitolo a seguire) è stato oggetto di numerose modificazioni di cui l'ultima risalente all'anno 2004.

Dai sopralluoghi effettuati si sono comunque riscontrate numerose difformità tra lo stato dei luoghi e quello autorizzato da Provvedimenti Edilizi per cui, nella descrizione dettagliata dei singoli cespiti, si andranno a specificare tutte le problematiche riscontrate; per quanto concerne il blocco riferito alle attività produttive si provvederà anche alla redazione di computo metrico per lo smaltimento della copertura in eternit e delle spese per la nuova copertura (il tutto chiaramente da scalare dal valore di stima).

Si precisa che l'intero complesso è stato edificato in una zona artigianale / produttiva (Zona attualmente DBU) nella quale, tra le altre cose, è possibile realizzare un'unità abitativa ma ESCLUSIVAMENTE ad asservimento dell'attività per cui, all'interno del contesto edilizio non sarà possibile creare e/o modificare altre superfici (oltre quella identificata con il sub. 10) a destinazione residenziale per cui, per quanto concerne il sub. 9 (unità in corso di costruzione) la stessa, può essere destinata ad attività direttiva/produttiva; tutta la problematica tecnica sarà meglio spiegata nel capitolo successivo.

Sezione impianti:

Dal punto di vista degli impianti, parte proprietaria riferisce che, per ciascuna alimentazione (idrica, elettrica e rete metano) è al momento esistente

un'unica adduzione comune per l'intero complesso edilizio (di fatto logica in quanto appartenente ad unico proprietario); più in specifico:

- Impianto elettrico con unico contatore centrale al quale sono allacciate tutte le unità immobiliari che poi hanno in dotazione singoli interruttori magnetotermici e/o quadri elettrici con possibilità di isolare le unità stesse.
- Impianto di adduzione metano con unico allaccio comune all'intero complesso immobiliare; allo stato attuale l'utenza viene utilizzata dal sub 6 (negozio) per il riscaldamento dello stesso e dal sub. 10 (appartamento) per l'alimentazione della cucina.
- Impianto idrico con unico allaccio alla rete pubblica; non è possibile chiaramente riferire circa lo schema di distribuzione e adduzione alle singole unità immobiliari.

Da quanto sopra deriva che, nel caso in cui il contesto edilizio si fosse suddiviso in più lotti, si sarebbe creata l'esigenza di rendere i cespiti facenti parte dei lotti stessi (e magari, all'interno del lotto anche le singole unità) indipendenti dal punto di vista impiantistico al fine di evitare problematiche di tipo condominiale e di gestione degli impianti stessi.

Tale evenienza avrebbe comportato notevoli costi (tra l'altro in questa fase di difficile quantificazione) da ripartire per le varie unità oltre a dover creare una sorta di regolamento condominiale per l'utilizzo delle parti comuni.

4) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

- **Compendio immobiliare costituito da intera palazzina su 3 livelli con annesso corpo di fabbrica disposto su unico piano; il tutto insistente su lotto di terreno esclusivo.**

Stato di occupazione:

Dai Certificati di residenza e stato di famiglia richiesti al Comune di Marsciano si rileva che nel contesto edilizio in oggetto risultano residenti: **...omissis...** (proprietario esecutato) e **...omissis...** (convivente di **...omissis...** e titolare del Contratto di Locazione complessivo).

Di fatto la coppia risiede nell'appartamento al piano secondo (sub. 10) mentre le restanti unità risultano occupate da materiali vari riconducibili al proprietario e, nei locali magazzino/laboratorio, si è rilevata la presenza di personale lavorante.

L'intero contesto edilizio (come sarà più dettagliatamente spiegato nel capitolo 7) della presente relazione) risulta locato con Contratto di Locazione OPPONIBILE alla procedura alla sig.ra ...**omissis**.....**omissis**....

Descrizione particolareggiata sub. 6 (negozio):

L'unità in oggetto si sviluppa su unico livello e costituisce l'intero piano terra dell'edificio principale; la superficie interna è suddivisa con un locale principale ad uso vendita al dettaglio con locale retrostante; la superficie comprende poi un locale ufficio avente accesso indipendente da una porta posta sul lato fianco dx dell'edificio il quale è poi collegato ad un ulteriore locale accessorio con wc, anche questo locale è dotato di proprio accesso indipendente con porta a doppia anta posto sul lato fianco sx del fabbricato.

L'unità risulta rifinita con materiali adatti all'uso e si presenta in buone condizioni generali sia dal punto di vista delle finiture che delle dotazioni impiantistiche; di seguito la dettagliata descrizione :

- . **pavimento:** uniforme in mattonelle di gres porcellanato colore neutro;
- . **bagno** con pavimento e rivestimento in gres, apparecchi idrosanitari standard; rubinetterie miscelatori in acciaio cromato;
- . **infissi esterni:** vetrine di ingresso a tutta altezza in alluminio e vetro antisfondamento; porta ingresso ufficio e porta ingresso locale accessorio in alluminio e vetro antisfondamento; finestre locale retro-negozio in alluminio del tipo a veletta;

Dal punto di vista impiantistico si rileva quanto segue:

.**impianto di riscaldamento** del tipo autonomo con unico ventilconvettore posizionato sul locale vendita e caldaia murale alloggiata su locale C.T. posto all'interno del magazzino sub. 2; impianto allacciato al contatore centrale.

. **impianto elettrico** del tipo con canaline esterne; n. 2 quadri elettrici di cui nel locale principale ed uno nel locale retro; impianto allacciato a contatore centrale.

. **impianto idrico** adduzione acqua sul wc; impianto allacciato al contatore centrale.

Descrizione particolareggiata sub. 9 (unità in corso di costruzione):

L'unità in oggetto costituisce l'intero piano primo dell'edificio principale a cui si accede mediante portoncino di ingresso posizionato sul lato fianco dx dell'edificio (guardando il fronte); dal portoncino si sviluppa la scala interna che permette l'accesso sia al piano in questione sia al piano secondo ove è posto l'appartamento residenziale.

La superficie interna è attualmente suddivisa con tramezzature (realizzate in assenza di provvedimento edilizio) con le quali si sono creati alcuni vani e servizi; nell'unità è previsto un balcone perimetrale sviluppato su due lati.

Dal sopralluogo effettuato emerge che da alcune porta-finestre si accede alla copertura della tettoia abusiva presente nel lotto; chiaramente tale accesso è solo temporaneo in quanto la tettoia non risulta regolarizzata e che, in questa sede, si considererà da rimuovere.

L'unità risulta allo stato grezzo.

Descrizione particolareggiata sub. 10 (appartamento):

L'unità in oggetto costituisce l'intero piano secondo (ultimo) dell'edificio principale a cui si accede mediante portoncino di ingresso posizionato sul lato fianco dx dell'edificio (guardando il fronte); dal portoncino si sviluppa la scala interna che permette l'accesso sia al piano in questione sia al piano primo ove è posta la superficie in corso di costruzione.

L'appartamento risulta suddiviso con: ingresso/soggiorno con zona cucina, disimpegno, ripostiglio, camera da letto, camera da letto con bagno interno e bagno; completano il piano un terrazzo perimetrale su tre lati di cui una parte (lato Nord) coperto con tettoia e chiuso con vetrate. Sul terrazzo posto sul lato Est è stata posta in opera una scala in ferro di collegamento al lastrico solare fungente da tetto dell'edificio.

L'unità si presenta in ottime condizioni di conservazione e manutenzione sia dal punto di vista delle finiture che delle dotazioni impiantistiche ; di seguito la dettagliata descrizione :

- . **pavimento:** uniforme in sassi di Assisi ad eccezione di una camera con parquet;
- . **bagno comune** con pavimento e rivestimento in sassi di Assisi, apparecchi idrosanitari completi con doccia; rubinetterie miscelatori in acciaio cromato;
- . **bagno in camera** con pavimento e rivestimento in sassi di Assisi, apparecchi idrosanitari completi con doccia, doppio lavandino a incasso; rubinetterie miscelatori in acciaio cromato;
- . **infissi esterni:** in legno con vetro – camera; persiane in legno solo su camere da letto; portoncino di ingresso in legno del tipo blindato con anima in acciaio; tettoia esterna di copertura terrazzo con struttura in legno e copertura in lastre di legno;

Dal punto di vista impiantistico si rileva quanto segue:

- . **impianto di riscaldamento e raffrescamento** del tipo autonomo con dispositivo pompa di calore alloggiata esterna sul lastrico solare e ventilconvettori a soffitto; termo-arredi in acciaio nei locali bagno; caldaia autonoma posizionata sul terrazzo al piano (non funzionante).
- . **impianto elettrico** del tipo sfilabile sottotraccia con buona ripartizione di prese e interruttori; quadro elettrico e dispositivo salvavita; dispositivo citofono per apertura cancello esterno; impianto allacciato a contatore centrale.
- . **impianto idrico;** impianto funzionante allacciato al contatore centrale.

Difformità riscontrate:

In questa unità si riscontrano varie difformità tra lo stato rilevato e quello autorizzato e precisamente:

- 1) Il terrazzo esterno lato Nord per il quale è stata assentita la copertura con il P.C. n. 3335/2004 del 21/01/2005 in realtà risulta completamente chiuso in quanto, tutte le pareti sono state tamponate con vetrate così da aver creato un aumento di S.U.C. non consentito.
- 2) Rispetto all'ultimo elaborato di progetto risulta modificato l'ingresso dell'appartamento; dal vano scala infatti risultava un piccolo disimpegno di ca. 6,00 mq. ove poi era posizionato il portoncino di ingresso.

In loco si riscontra che questo disimpegno è stato demolito ed il portoncino di ingresso posizionato ai limiti del pianerottolo facendo così scaturire un aumento della superficie interna dell'alloggio di ca. 6,00 mq.

- 3) Sul tratto di terrazzo lato Est risulta realizzata una scala esterna in ferro corrente poi sul lato Sud dell'edificio per accedere al tetto dell'edificio;
- 4) Sul tetto dell'edificio (di fatto un lastrico solare) risulta posto in opera un manufatto in legno nel quale internamente è stata ricavata una zona palestra, una sauna, un servizio igienico ed un'ulteriore vano.

Risulta altresì posta in opera una tettoia/ pergolato in legno a tutta larghezza ancorata al solaio mediante piastre in acciaio e stop chimici; copertura in tessuto;

Tutti i manufatto sopra elencati non risultano autorizzati e perciò, in questa fase, si considereranno da demolire.

Le modifiche apportate al piano tetto hanno di fatto comportato anche la modifica degli impianti elettrico e idrico.

Descrizione particolareggiata subb. 2 – 3 – 4 (magazzino e laboratori):

Queste unità, nel loro insieme, costituiscono il corpo di fabbrica aderente al lato sud della palazzina principale; lo stesso è poi edificato in aderenza, su uno dei lati longitudinali, con il corpo di fabbrica ricadente sulla part. 305 ed è in aderenza sul lato corto, con il capannone edificato sulla particella 214.

Tutte le unità immobiliari sono tra loro collegate ma sono altresì dotate di accessi indipendenti da porte carrabili per cui possono essere di fatto sfruttate anche singolarmente.

Come già accennato in fase di descrizione generale, questa corpo di fabbrica presenta una copertura in eternit a doppio strato che, di fatto, è da considerarsi fuori norma e perciò da sostituire.

In questa sezione, oltre a descrivere nel dettaglio le singole unità, si procederà poi al calcolo del costo da sostenere per lo smaltimento della copertura in eternit e del costo per la posa in opera di nuova copertura; il costo scaturito andrà poi a decurtare il valore di stima.

L'unità identificata con il sub. 2 è dotata di due accessi e precisamente uno dal lato fronte strada a fianco del corpo di fabbrica principale e sottostante alla tettoia abusiva presente sulla corte esterna e uno sul lato fianco affacciante sempre sulla corte comune; si compone di un locale principale interamente soppalcato e piccola zona servizi; si compone altresì di un ulteriore locale accessibile dall'unità identificata con il sub. 3 e da quale si accede ad un piccolo locale ripostiglio e ad un wc; si segnala infine un locale C.T. avente accesso indipendente. La superficie in pianta è di ca. 215,00 mq.

La zona soppalcata si estende per tutta la superficie dell'unità ad eccezione del locale magazzino e perciò su una superficie di ca. 180,00 mq; è realizzata con struttura intelaiata in acciaio e solaio in lamiera grecata con soletta in cemento. La superficie sottostante il soppalco ha un'altezza di mt. 3,20 mentre il soppalco è ad altezza variabile con Hmin. 2,50 mt e Hmax 3,50 mt.

L'unità identificata con il sub. 3 si sviluppa su una superficie di ca. 200,00 mq. ed è dotata di unico accesso sul lato fianco affacciante sempre sulla corte comune; è composta da unico locale, da zona servizi e piccolo ufficio a fianco dell'ingresso; internamente è stato realizzato un muro divisorio per creare un'ulteriore zona magazzino, da tale spazio c'è il collegamento con l'unità identificata con il sub. 4.

Dal locale principale si accede al piccolo magazzino facente parte del sub. 2 e dal quale è possibile accedere al soppalco mediante scala posticcia.

Il locale è a tutta altezza con copertura a capanna avente Hmin. 6,00 mt. e Hmax. 7,00 mt.

L'unità identificata con il sub. 4 si sviluppa su una superficie di ca. 90,00 mq. ed è dotata di unico accesso sul lato fianco affacciante sempre sulla corte comune con a fianco ulteriore finestratura a tutta altezza oltre a finestratura a veletta sul lato lungo.; è composta da unico locale e da zona servizi.

Il locale è a tutta altezza con copertura ad unica falda trasversale avente Hmin. 3,50 mt. e Hmax. 3,90 mt.

Le unità si presentano in condizioni appena sufficienti di conservazione e manutenzione sia dal punto di vista delle finiture che delle dotazioni impiantistiche ; di seguito la dettagliata descrizione :

- . **pavimento:** uniforme in battuto di cemento con spolverata al quarzo;
- . **infissi esterni:** porte di ingresso carrabili in alluminio e vetro antisfondamento

Dal punto di vista impiantistico si rileva quanto segue:

- . **impianto elettrico:** tutte le unità sono dotate di impianto esterno con canaline e quadro elettrico con interruttori magnetotermici; tutte le unità sono comunque collegate ad unico contatore centrale comune a tutto il complesso edilizio.
- . **impianto idrico;** impianto allacciato a contatore centrale e ad asservimento dei servizi igienici.

Costi per l'adeguamento degli impianti.

Tutte le unità immobiliari facenti parte del contesto edilizio sono allacciate a utenze comuni; il sottoscritto ha chiaramente effettuato solo un esame visivo che non permette sicuramente una quantificazione precisa dei costi da sostenere per l'adeguamento alla normativa vigente; è possibile tuttavia riferire che, viste le condizioni delle singole unità, il locale negozio e l'appartamento possano essere considerati a norma di legge; mentre l'efficienza e la bontà degli impianti relativamente ai locali magazzini è di difficile inquadramento.

Si tende sempre a ribadire che l'esame degli impianti è puramente visivo in quanto non è stato effettuato il sopralluogo unitamente a personale specializzato per cui l'efficienza di tutti gli impianti non potrà che essere effettivamente verificata dall'aggiudicatario.

In questa sede si può solo riferire che, visto lo stato complessivo dell'intero contesto, il valore di stima che si formulerà terrà conto anche dello stato degli impianti così come rilevato.

Costi per smaltimento eternit e rifacimento copertura:

Durante il sopralluogo effettuato, si è provveduto a misurare i vari fabbricati per accertare la superficie dei tratti di copertura in eternit onde poter procedere al calcolo sommario della spesa occorrente per la rimozione e smaltimento del materiale e per, altresì, calcolare il costo di sostituzione della copertura con altro materiale assimilabile.

Per avere contezza dei costi sopradetti, sono state contattate Ditte specializzate allo scopo che hanno fornito le informazioni necessarie.

Dalle misurazioni effettuate si sono rilevate le seguenti superfici interessate da considerare con la dovuta approssimazione:

- Subb. 2 e 3.....	mq.	480,00
- Sub. 4	mq.	120,00
<hr/>		
	Totale mq.	600,00

Computo metrico costi :

Nel calcolo dei costi va tenuto conto che la copertura, nei subb. 2 e 3, è a doppio strato di eternit per cui, nel calcolo dei costi per lo smaltimento si dovrà tenere in considerazione tale elemento.

Ai fini del calcolo dei costi da sostenere, possono essere riassunti nelle seguenti voci riportate in tabella:

- *Consegna del Piano di Lavoro alla USL competente ai sensi dell'art. 256 del D.Lgs. 81/08. Analisi del materiale di risulta per la classificazione del rifiuto. Vidimazione e compilazione del registro di carico e scarico. Oneri per spedizioni e comunicazioni ASL competenti.*
n. 1 x € 700,00..... € 700,00

- *Ponteggi in elementi prefabbricati a cavalletti. Costo di utilizzo per la salute e sicurezza dei lavoratori... Prezziario regionale 2019*
 (ml. 60,00 x h. 7,00) + (ml. 8 x h. 5,00) = mq. 460,00
 Mq. 460,00 x 10,40 € 4.784,00

- *Ponteggi in elementi prefabbricati a cavalletti. Costo di utilizzo per la salute e sicurezza dei lavoratori... Prezziario regionale 2019 - ulteriori 2 mesi*
 Mq. 920,00 x 1,40 € 1.288,00

- *Smaltimento materiale contenente Amianto: Copertura in lastra singola ,
 Trattamento incapsulante, smontaggio, calo a terra (se necessario),
 confezionamento, trasporto a discarica autorizzata con rilascio certificati di
 avvenuto conferimento:*
 mq. 1.080,00 x 12,00 €/mq..... € 12.960,00

- *Fornitura e posa in opera copertura in lamiera standard. Le lastre saranno ancorate a mezzo di idonei fissaggi completi di guarnizione a tenuta sulle strutture esistenti. Profilo: grecato standard – retto; spessore: 8/10 colore: a scelta:*
 - mq. 600,00 x 22,00 €/mq..... € 13.200,00

Totale € 32.932,00

Arrot. € 35.000,00

I valori sopra riportati saranno decurtati dal valore di stima.

5) INDAGINI URBANISTICHE ED ACCERTAMENTI TECNICI

In data 26/02/2021 è stato effettuato Accesso Atti presso il Comune di Marsciano– Sportello unico per l’edilizia e le attività produttive – al fine di accertare i Provvedimenti Edilizi riguardanti il fabbricato ove è posta l’unità in

oggetto; l'accesso è stato evaso in data 09/04/2021 le cui risultanza sono di seguito riportate.

L'intero edificio insiste su un lotto di terreno esclusivo inserito nel Vigente P.R.G. del Comune di Marsciano – Parte Operativa, interamente in zona “ DBU “ le cui specifiche sono regolate dagli artt. 38 e 39 delle Norme Tecniche di attuazione.

Più i specifico la zona “ DBU “ inquadra le “ Zone industriali ed artigianali esistenti di completamento e consolidamento “ e rientra nel più ampio ambito di zona “ DB “ rientrante nelle zone a carattere produttivo.

Le Norme di attuazione relative a tale zona saranno allegate alla presente perizia; in questo capitolo val la pena porre l'attenzione sui commi 2 e 4 dell'art. 39 che riescono a far meglio comprendere la natura del contesto edilizio in oggetto e che di seguito si riportano integralmente:

Art. 39 comma 2:

Oltre agli opifici per attività industriali ed artigianali è consentita nelle sottozone DB la costruzione di laboratori per attività di ricerca e di analisi, per il deposito e lo stoccaggio merci, ivi compresi i silos e le rimesse di mezzi meccanici, nonché per attività commerciali; sono altresì ammesse attività espositive di prodotti industriali, uffici e servizi al personale quali mense e spogliatoi, abitazione di servizio o custodia, nei limiti di seguito specificati. E' inoltre consentita la realizzazione di locali ad uso servizi generali quali palestra privata e/o pubblica, per la pratica di attività sportiva agonistica e non.

Art. 39 comma 4:

Per ogni insediamento produttivo potrà essere prevista una sola abitazione a servizio di custodia destinata al proprietario o al custode dell'azienda, per una superficie utile coperta massima di mq. 120,00. Detta unità residenziale di servizio dovrà essere incorporata nell'edificio principale.

L'edificio, nel suo corpo originario costituito dai subb. 2 – 3 – 4 (oggetto dell'originario atto di compravendita del 1988) è stato edificato con la:

- **Concessione Edilizia n. 275 del 02/02/1973**

Successivamente risultano rilasciati i seguenti Provvedimenti Edilizi:

- **Concessione Edilizia n. 191/92 del 04/05/1992** rilasciata a “...omissis...”
avente ad oggetto: “ AMPLIAMENTO FABBRICATO USO COMMERCIALE E COSTRUZIONE ALLOGGIO CUSTODE “.
- **Concessione Edilizia n. 603/92 del 29/10/1992** rilasciata a “...omissis...”
avente ad oggetto: “ VARIANTE ALLA C.E. 191/92 “.
- **Concessione Edilizia n. 1003/93 del 18/02/1993** rilasciata a “...omissis...”
“ avente ad oggetto: “ VARIANTE IN CORSO D’OPERA CON CAMBIO DI DESTINAZIONE LOCALI PIANO TERRA – IN SANATORIA ART. 13 L. 47/85 “.
- **Concessione Edilizia n. 474/95 del 11/07/1995** rilasciata a “...omissis...”
avente ad oggetto: “ RISTRUTTURAZIONE MAGAZZINO CON CREAZIONE DI SOPPALCO “.
- **D.I.A. prot. 018427 del 20/09/1995** avente ad oggetto “ VARIANTE ALLE CONCESSIONE GIA’ RILASCIATE “
- **Concessione in Sanatoria n. 566/96 del 23/02/1996** derivante da Pratica di condono Edilizio n. 566/86 prot. 3880 rilasciata a “...omissis...”
“ avente ad oggetto: “ AMPLIAMENTO CAPANNONE E REALIZZAZIONE DI UN MURO DIVISORIO CON UFFICIO E WC A SERVIZIO E DEL MAGAZZINO E LABORATORIO “.
- **Concessione Edilizia n. 536/98 del 22/03/1999** rilasciata a “...omissis...”
avente ad oggetto: “ ULTIMAZIONE LAVORI C.E. 191/92 E SUCCESSIVE VARIANTI “.

- **Concessione Edilizia n. 1156/99 del 19/08/1999** rilasciata a “...omissis...”
“ avente ad oggetto: “ AMP’LIAMENTO FABBRICATO – VARIANTE IN CORSO D’OPERA “.
- **Concessione Edilizia n. 766/2001 del 14/01/2002** rilasciata a “...omissis...”
“ avente ad oggetto: “ AMP’LIAMENTO FABBRICATO – VARIANTE IN CORSO D’OPERA E RICHIESTA PROROGA ULTIMAZIONE LAVORI CONC. 1156/99 “.
- **Permesso di Costruire n. 3335/2004 del 21/01/2005** rilasciato a
“...omissis...” “ avente ad oggetto: “ REALIZZAZIONE TETTOIA SU ALLOGGIO PIANO SECONDO “.

AGIBILITA’:

Per l’edificio in questione risulta unicamente rilasciato il seguente:

- **Certificato di Agibilità n. 84/47 – 1993 del 09/11/1993** avente ad oggetto :
PIANO TERRA – 1 NEGOZIO + 1 WC ; il tutto in riferimento alle C.E. n. 191/92 e 1003/93.

In virtù delle modifiche che si sono poi susseguite, non sono stati rilasciati ulteriori Certificati di Agibilità.

CONSIDERAZIONI TECNICHE GENERALI:

Dall’esame dello stato attuale con quanto reperito a livello tecnico, si attesta la **DIFFORMITA’** del compendio in oggetto dal punto di vista edilizio-urbanistico.

In questa sezione si illustreranno le difformità riscontrate sulle parti comuni dell’edificio e su quelle delle singole unità immobiliari; queste ultime sono già state trattate preliminarmente in fase di illustrazione dei singoli cespiti

Difformità parti comuni:

Nella corte esterna esclusiva risulta posta in opera una tettoia in legno aderente al fianco sx dell'edificio principale e a confine con il lotto di terreno limitrofo; la tettoia è realizzata in legno con copertura in piano accessibile dall'unità in costruzione posta al piano primo.

Tale manufatto risulta posto in opera in **ASSENZA** di adeguato Provvedimento Edilizio; non verranno in questa sede fatte le considerazioni per l'eventuale fattibilità di sanatoria in quanto, tra l'altro, vincolata all'assenso del proprietario confinante.

Si ritiene perciò congruo stabilire un costo di rimozione della stessa che si quantifica cautelativamente in € **5.000,00**;

Altra anomalia riscontrata è quella legata agli accessi al lotto; dagli elaborati progettuali sembra assentito un solo ingresso dalla via pubblica mentre in loco si riscontrano n. 2 accessi ciascuno con cancello carrabile.

Negli archivi del Comune non risulta depositata alcuna pratica di recinzione e di assenso all'apertura di ulteriore passo carrabile..

La situazione di fatto deve o essere ripristinata o sanata con giusta pratica edilizia che non potrà prescindere dal parere della Sezione strade ai fini di valutarne la fattibilità.

Anche in questo caso si ritiene stabilire un costo forfettario di € **4.000,00**

Per quanto concerne **l'Agibilità dell'edificio** e delle singole unità che sono state oggetto di modifica rispetto all'unico Certificato rilasciato, appare chiaro che la stessa sarà preclusa fino a che non sarà sanato lo stato dei luoghi come da Provvedimenti assentiti o vengano sanate le situazioni in difformità mediante pratiche edilizie a sanatoria (ove fattibili).

Difformità singole unità:Sub. 9 – unità in corso di costruzione:

In questa superficie risultano realizzate tramezzature interne e la predisposizione degli impianti interni; a tal riguardo non risultano depositate presso il Comune di Marsciano pratiche autorizzative.

Sub. 10 – appartamento uso abitazione:

In questa unità si riscontrano varie difformità tra lo stato rilevato e quello concessionato e precisamente:

- 1) Il terrazzo esterno lato Nord per il quale è stata assentita la copertura con il P.C. n. 3335/2004 del 21/01/2005 in realtà risulta completamente chiuso in quanto, tutte le pareti sono state tamponate con vetrate così da aver creato un aumento di S.U.C. non consentito. Tale chiusura non può essere sanata in quanto, tale aumento, farebbe esuberare la superficie consentita per unità di questa tipologia nella zona di P.R.G. dove ricade.

Nella tavola di progetto allegata a tale P.C. risulta che l'intero complesso edilizio avrebbe una S.U.C. ammissibile di mq. 1.020,00 e che ne risulta edificata mq. 748,175; tale S.U.C. residuale (ca. mq. 270,00) non può però essere utilizzata per aumentare la superficie residenziale.

La norma infatti recita:

Art. 39 comma 4:

Per ogni insediamento produttivo potrà essere prevista una sola abitazione a servizio di custodia destinata al proprietario o al custode dell'azienda, per una superficie utile coperta massima di mq. 120,00. Detta unità residenziale di servizio dovrà essere incorporata nell'edificio principale.

Dal conteggio della superficie effettuato effettuando le misurazioni in loco e comparandole con quelle degli elaborati di progetto, l'unità risulta già nei limiti massimi consentiti.

Da quanto sopra scaturisce che le vetrate di chiusura della tettoia assentita devono essere RIMOSSE in quanto non sanabili.

- 2) Rispetto all'ultimo elaborato di progetto risulta modificato l'ingresso dell'appartamento; dal vano scala infatti risultava un piccolo disimpegno di ca. 6,00 mq. ove poi era posizionato il portoncino di ingresso.

In loco si riscontra che questo disimpegno è stato demolito ed il portoncino di ingresso posizionato ai limiti del pianerottolo facendo così scaturire un aumento della superficie interna dell'alloggio di ca. 6,00 mq.

Anche in questo caso si va ad eccedere la superficie massima consentita per cui deve essere rimessa in pristino la situazione progettuale.

- 3) Sul tratto di terrazzo lato Est risulta realizzata una scala esterna in ferro corrente poi sul lato Sud dell'edificio per accedere al tetto dell'edificio; tale scala non risulta autorizzata ma può essere sanata presentando giusta pratica edilizia a Sanatoria presso il Comune di Marsciano e presentazione di progetto di verifica statica presso la Regione Umbria.
- 4) Sul tetto dell'edificio (di fatto un lastrico solare) risulta posto in opera un manufatto in legno nel quale internamente è stata ricavata una zona palestra, una sauna, un servizio igienico ed un'ulteriore vano.

Risulta altresì posta in opera una tettoia/pergolato in legno a tutta larghezza ancorata al solaio mediante piastre in acciaio e stop chimici; copertura in tessuto;

Tutti i manufatto sopra elencati non risultano autorizzati e perciò, in questa fase, si considereranno da demolire.

La verifica di eventuale sanatoria dovrebbe esser effettuata mediante accurato studio progettuale per verificarne la possibilità di sanatoria sia dal punto di vista edilizio – urbanistico che di verifica statica; in questa sede l'Esperto non può chiaramente procedere ad uno studio di fattibilità in tal senso (in quanto non ricompreso nell'incarico) che richiederebbe uno studio della struttura esistente unitamente alla fattibilità di rientrare nella S.U.C. ammissibile.

Appare congruo, per queste opere, calcolare un costo forfettario di rimozione che sarà poi scalato dal valore complessivo di stima.

- Superfici:

Si precisa che la stessa è stata determinata in conformità alla norma UNI 10750 modificata con la norma ISO UNI EN 10733 /2011, computando la

superficie coperta, ovvero la Superficie Convenzionale Vendibile (Scv), e adottando i seguenti criteri:

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

Nella fattispecie, il criterio adottato per la computazione delle superfici, prevederà il 100% di quelle residenziali e non comunque da considerarsi principali, mentre per quelle accessorie e scoperte, verranno utilizzati i criteri di ponderazione di seguito riportati, finalizzati alla determinazione di una superficie virtuale a valore costante (S.V.V.K.).

Questi i parametri di ragguaglio utilizzati:

- 33% della loggia (appartamento sub. 10);
- 25 % terrazzi scoperti (subb. 9 e 10);

Le percentuali di cui sopra sono state rimodulate rispetto allo standard indicato in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Le misure interne dei locali sono state rilevate in loco mediante dispositivo laser “ disto “.

Magazzino sub. 2

Destinazione P.T.	Sup. Netta mq.	Coeff.	Sup. Ponderata mq.	Altezza media mt.	Esposiz
Locale principale	140,40	1,00	140,40	3,20	N – O
Magazzino acc.	33,20	1,00	33,20	6,50/7,00	Interno
Zona servizi	10,10	1,00	10,10	3,20	Interno
Ripostiglio	4,50	1,00	4,50	“	Interno
Centrale Termica	7,20	1,00	7,20	3,20	O
Soppalco	130,00	0,50	65,00	2,50/3,50	Interno
Totale	325,40		260,40		

Laboratorio sub. 3

Destinazione P.T.	Sup. Netta mq.	Coeff.	Sup. Ponderata mq.	Altezza media mt.	Esposiz
Locale principale	182,00	1,00	182,00	6,00/7,00	O
Ufficio	9,30	1,00	9,30	2,60	Interno
Zona servizi	8,30	1,00	8,30	2,60	Interno
Totale	199,60		199,60		

Laboratorio sub. 4

Destinazione P.T.	Sup. Netta mq.	Coeff.	Sup. Ponderata mq.	Altezza media mt.	Esposiz
Locale principale	91,00	1,00	91,00	3,50/3,80	O
Zona servizi	3,40	1,00	3,40	2,60	Interno
Totale	94,40		94,40		

Negozi sub. 6

Destinazione P.T.	Sup. Netta mq.	Coeff.	Sup. Ponderata mq.	Altezza media mt.	Esposiz
Locale principale	68,80	1,00	68,80	4,00	N – E – O
Locale retro	39,50	1,00	39,50	“	E – O
Ufficio	15,40	1,00	15,40	“	O
Locale accessorio	28,70	1,00	28,70	“	E
Bagno	2,60	1,00	2,60	4,00	Interno

Totale	155,00		155,00		

Unità in corso di costruzione sub. 9

Destinazione P.T.	Sup. Netta mq.	Coeff.	Sup. Ponderata mq.	Altezza media mt.	Esposiz
Superficie interna	160,00	1,00	160,00	2,70	N – S – E – O
Balconi	60,00	0,33	20,00	//////////	N – E – O
Totale	220,00		180,00		

Appartamento sub. 10

Destinazione P.T.	Sup. Netta mq.	Coeff.	Sup. Ponderata mq.	Altezza media mt.	Esposiz
Soggiorno/Pranzo.	59,40	1,00	59,40	2,70	N – O
Disimpegno	6,00	1,00	6,00	“	Interno
Ripostiglio	3,90	1,00	3,90	“	N
Bagno	10,00	1,00	10,00	“	S
Camera	16,00	1,00	16,00	“	N – E
Camera princ.	16,40	1,00	16,40	“	E
Bagno in camera	13,20	1,00	13,20	2,70	E – S
Loggia	58,60	0,50	29,30	2,70	N – E – O
Terrazzi	36,30	0,33	12,10	2,70	E – O
Totale	219,80		166,30		

Altre superfici:

Corte esterna scoperta (sub. 5) **mq. 900,00**

Per il calcolo della superficie commerciale si aggiungono le superfici dei divisori interni (che generalmente incidono per il 10 % della superficie interna) e delle murature perimetrali e portanti interne.

Secondo le stesse norme la superficie dei muri perimetrali, muri portanti interni e muri comuni non può comunque superare il 10 % della superficie abitabile interna calpestabile e dei muri interni divisori.

Secondo le stesse norme la superficie dei muri perimetrali, muri portanti interni e muri comuni non può comunque superare il 10 % della superficie abitabile interna calpestabile e dei muri interni divisori.

Nel caso in oggetto si avrà:

Palazzina Principale:

Superficie interna sub. 6 – 9 – 10

Sub. 2 mq. 155,00 x 1,10 mq. 195,40

Sub. 9..... mq. 160,00 mq. 160,00 (già lordi)

Sub. 10 mq. 124,90 x 1,10 mq. 137,40

Totale mq. 467,40

Incidenza murature: mq. 467,40 x 0,10 mq. 46,74 arr. **mq. 45,00**

Palazzina artigianale:

Superficie interna sub. 2 – 3 – 4

Sub. 2..... mq. 160,00 mq. 195,40 (già lordi)

Sub. 3..... mq. 160,00 mq. 199,60 (già lordi)

Sub. 4..... mq. 160,00 mq. 94,40 (già lordi)

Totale mq. 489,40

Incidenza murature: mq. 489,40 x 0,10 mq. 48,94 arr. **mq. 49,00**

Sulla base di quanto sopra si ha:

Riepilogo superfici:

- Superficie ponderata sub. 2.....	mq.	260,40
- Superficie ponderata sub. 3.....	mq.	199,60
- Superficie ponderata sub. 4.....	mq.	94,40
- Superficie ponderata sub. 6.....	mq.	155,00
- Superficie ponderata sub. 9.....	mq.	180,00
- Superficie ponderata sub. 10.....	mq.	166,30
- Superficie altre murature.....	mq.	94,00
- Superficie vano scala (sub. 8)	mq.	15,00
- Superficie corte esterna libera (sub. 5) ..	mq.	900,00

**5)) STATO DI POSSESSO, PROVENIENZA E STORIA
VENTENNALE**

Come si dirà più avanti, l'intero contesto edilizio nel quale è ricompresa l'unità in oggetto, ha in corso un contratto di locazione **OPPONIBILE ALLA PROCEDURA**.

Dall'esame della relazione notarile allegata al fascicolo depositato presso il Tribunale di Perugia e dalle verifiche comunque effettuate presso L'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Perugia – Ufficio Pubblicità Immobiliare, si attesta la seguente provenienza:

- Atto di compravendita a rogito Notaio dott. Giuseppe Ventura del 23/11/1980 rep. ...omissis... racc. ...omissis... registrato a Perugia in data 11/12/1980 al n. ...omissis..., trascritto a Perugia in data 03/12/1980 al n. ...omissis... r.p. di formalità; con il quale ...omissis..., ...omissis... e ...omissis... (per la quota di 1/3 ciascuno della NUDA PROPRIETA') e ...omissis... (per l'intera quota di Usufrutto) unitamente

alla coniuge **...omissis...** acquistavano da **...omissis...** **l'INTERA PROPRIETA'** di un capannone industriale con annesso terreno scoperto non ancora censito al **C.U.** ; il terreno su cui sorge e quello annesso sono censiti al **C.T. del Comune di Marsciano:**

- **Foglio 145 part. 217 (già 217/a) di mq. 1.700**

Il sig. **...omissis...** ha effettuato l'acquisto in stato civile LIBERO.

- **Atto di compravendita a rogito Notaio dott. Sergio Ludovici del 24/05/1988 rep. ...omissis... racc. ...omissis... registrato a Perugia in data 13/06/1988 al n. ...omissis..., trascritto a Perugia in data 06/06/1988 ail n. ...omissis... r.p. di formalità; con il quale ...omissis... s.r.l. acquistava da ...omissis... e ...omissis... l'intera quota di **USUFRUTTO** e da ...omissis... e ...omissis... la quota indivisa di **2/3 della NUDA PROPRIETA'** dei beni distinti:**

al C.U. del Comune di Marsciano:

- **Foglio 145 part. 217 subb. 2 – 3 – 4 e del B.C.N.C. sub. 1 (corte)**

Il sig. **...omissis...** ha effettuato l'acquisto in stato civile LIBERO.

In virtù di questi due atti sopra richiamati, il sig. **...omissis...** diventava proprietario dell' **INTERA QUOTA.**

Le precedenti provenienze sono tutte ante ventennio.

6)) VINCOLI E GRAVAMI

Per l'accertamento di vincoli e gravami è stata presa a riferimento la Certificazione Ventennale allegata al fascicolo depositato presso il Tribunale di Perugia; il C.T.U. ha provveduto altresì ad effettuare presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Perugia – Ufficio Pubblicità Immobiliare visura aggiornata a tutto il 02/07/2021.

Vincoli e gravami da cancellare:

ISCRIZIONE n. ...omissis... del 06/08/2009 - Ipoteca volontaria a favore di “...omissis...” a carico di “...omissis...” per € 900.000,00 a garanzia di € 450.000,00 di capitale. Atto di mutuo ai rogiti Notaio Patrizia Sara Siciliano del 05/08/2009 rep. ...omissis... racc. ...omissis....

L’Iscrizione grava sulla piena proprietà dei beni distinti:

- **al C.U. del Comune di MARSCIANO** come segue:

- Foglio 145 part. 217 sub. 2 cat. C/2
- Foglio 145 part. 217 sub. 3 cat. C/3
- Foglio 145 part. 217 sub. 4 cat. C/3
- Foglio 145 part. 217 sub. 5 cat. B.C.N.C. (corte)
- Foglio 145 part. 217 sub. 6 cat. C/1
- Foglio 145 part. 217 sub. 8 cat. B.C.N.C. (Vano scala)
- Foglio 145 part. 217 sub. 9 cat. In corso di Costruzione
- Foglio 145 part. 217 sub. 10 cat. A/2

TRASCRIZIONE. n. ...omissis... del 17/11/2020 - Pignoramento immobiliare a favore di “...omissis...” a carico di ...omissis...” per € 559.568,55 oltre spese, interessi ed accessori fino al saldo contro.

La Trascrizione grava sulla piena proprietà dei beni distinti:

- **al C.U. del Comune di MARSCIANO** come segue:

- **Foglio 145 part. 217 sub. 2** cat. C/2
- **Foglio 145 part. 217 sub. 3** cat. C/3
- **Foglio 145 part. 217 sub. 4** cat. C/3
- **Foglio 145 part. 217 sub. 5** cat. B.C.N.C. (corte)
- **Foglio 145 part. 217 sub. 6** cat. C/1
- **Foglio 145 part. 217 sub. 8** cat. B.C.N.C. (Vano scala)
- **Foglio 145 part. 217 sub. 9** cat. In corso di Costruzione
- **Foglio 145 part. 217 sub. 10** cat. A/2

• al C.U. del Comune di MARSCIANO come segue:

- Foglio 152 part. 563 sub. 12 cat. D/6
- Foglio 152 part. 563 sub. 98 cat. C/2

In neretto le unità facenti parte di questo lotto.

Per la cancellazione dei gravami sopra riportati si quantificano i seguenti costi:

- Pignoramento..... € 294,00
- Ipoteca volontaria..... € 35,00

Totale € 329,00

Si segnala che nel fascicolo telematico risulta depositato il seguente Atto di Intervento:

Atto depositato da AGENZIA DELLE RISCOSSIONI - RISCOSSIONE di Perugia in data 15/06/2021 per € **177.018,26**.

Vincoli e gravami che resteranno a carico dell'acquirente :

In data 08/02/2021 è stato effettuato accesso Atti presso L'Agenzia delle Entrate di Perugia – Ufficio del Registro per accertare l'esistenza di contratti di affitto e/o comodato sugli immobili oggetto di pignoramento; in data 10/03/2021 il suddetto Ufficio ha rilasciato giusta Certificazione dalla quale risultava il seguente Contratto di Locazione:

Contratto di Locazione ad uso commerciale **registrato** a Perugia in data **12/08/2019 al numero 8112 serie 3T**.

Il contratto è stato stipulato dal sig. “**...omissis...**” (locatore) a favore di **...omissis...** (conduttore) avente quale Amministratore Unico la sig.ra **...omissis...** ai seguenti patti e condizioni:

- 1) Oggetto del Contratto: edificio cielo-terra con corte pertinenziale di complessivi mq. 1.700 (tra coperto e scoperto) elevato ai piani terra, primo e secondo, ad uso laboratorio, magazzino e punto vendita con annesso alloggio custode; il tutto sito a Marsciano, via A. Ranocchia n. 2 e censito al C.U. del Comune di Marsciano come segue: Foglio 145 part. 217 subb. 2 – 3 – 4 – **6** – 9 – 10 con diritto sulle unità distinte ai subb. 5 e 8.
- 2) durata anni 6 + 6 con decorrenza dal 20/07/2019 con prima scadenza naturale al 19/07/2025 e rinnovo automatico in assenza di disdetta.; attualmente,
- 3) Canone di € 12.000,00 annui oltre IVA (€ 1.000,00 / mese) da pagarsi anticipatamente entro il giorno 20 di ogni mese;
- 4) Il canone è stato così imputato:
 - . 700,00 €/mese per gli immobili distinti ai subb. 2 – 3 – 4 – 9.
 - . 300,00 €/mese per gli immobili distinti ai subb. 6 - 10.
- 5) Il canone sarà aggiornato nella misura del 75% dell'ISTAT per la quota riguardante i subb. 2 – 3 – 4 – 9 mentre non è previsto aggiornamento per la quota di locazione riferita ai subb. 6 – 10;
- 6) Per i primi 24 mesi il Conduttore è esentato dal pagamento del canone a compensazione dei lavori di ristrutturazione che lo stesso conduttore effettuerà nelle unità locate; di fatto il periodo di esenzione dal pagamento del canone scade il 20/07/2021.

Il contratto di Locazione sopra riportato è stato Registrato in data 12/08/2019 e perciò ANTECEDENTE alla data di Trascrizione del Pignoramento Immobiliare (17/11/2020) per cui si attesta che il contratto in essere è OPPONIBILE alla procedura.

Vincoli derivanti da CENSO, LIVELLO o USI CIVICI

Dalle verifiche effettuate risulta che il Comune di Marsciano non ha effettuato la verifica demaniale e l'affrancazione per cui non è possibile oggettivo riscontro; sentiti i periti demaniali di zona si attesta che il terreno ove è inserito il contesto in oggetto **NON** è gravato da uso civico su terre private e che lo stesso terreno **NON** è gravato da Censo e Livello.

8) SITUAZIONE CONDOMINIALE

L'unità in oggetto fa parte di un contesto edilizio in completa proprietà ad unico soggetto (proprietario esecutato) per cui non esiste alcun condominio costituito né è prevista una quota ordinaria per ciascuna unità immobiliare.

Appare chiaro che, se la proprietà dovesse esser acquisita da più soggetti, dovrebbe essere poi costituito un regolamento di condominio per la regolamentazione degli spazi comuni ed in particolare della corte esterna.

9) STIMA VALORE COMMERCIALE

CRITERI E METODI DI STIMA

Per la valutazione del compendio in oggetto, essendo locato nella sua totale consistenza con contratto **OPPONIBILE** alla procedura ed ancora in vigore per ca. 4 anni, il metodo che si ritiene più idoneo è il procedimento indiretto ovvero la stima analitica con il metodo della “ *capitalizzazione dei redditi* “. Gli immobili di questa tipologia generalmente vengono stimati con il metodo “ *sintetico-comparativo* “ in quanto composti da unità tra loro disomogenee e che potrebbero avere singolarmente appetibilità commerciali diverse.

Nel caso in oggetto però, viste anche tutte le problematiche tecniche riscontrate e vista l'esistenza di un Contratto di Locazione registrato e opponibile alla procedura, si è reputato congruo adottare tale metodologia di stima e stimare così l'intero compendio in unico lotto.

Dal valore di stima scaturito saranno decurtate le spese da sostenere per lo smaltimento della copertura in eternit ed il suo rifacimento (relativamente ai subb. 2 – 3 -4) e le spese calcolate a forfait per la demolizione della tettoia posta sulla corte esterna e l'adeguamento progettuale riferito al doppio passo carrabile.

Di seguito si vanno a illustrare sommariamente le problematiche che hanno indotto l'Esperto a scegliere il criterio di stima della “ *capitalizzazione dei redditi* “ e che perciò hanno comportato la formazione di un unico lotto.

- Dal punto di vista tecnico, ancorchè tutte le unità siano fruibili singolarmente, si è riscontrato che l'intero complesso edilizio fruisce di uniche adduzioni e che perciò, tutte le unità, a livello impiantistico, sono allacciate ad unico contatore centrale; se per l'adduzione elettrica e l'adduzione alla linea metano la problematica potrebbe essere superata con lavorazioni sostenibili (dal punto di vista elettrico ogni unità è dotata di proprio quadro) per quanto concerne invece la linea idrica si verrebbero a creare problematiche molto complesse e complicate. In questa sede si ribadisce che non è possibile dare una congrua definizione degli eventuali costi da sostenere per la separazione degli impianti in quanto non si è a conoscenza dei criteri costruttivi e percorsi.
- Sempre dal punto di vista tecnico si rileva che il contesto è nato ed appartiene ad unico proprietario che perciò ha avuto la più ampia scelta di gestione delle parti comuni; nel caso di frazionamento e formazione di più lotti con aggiudicazioni a diversi soggetti, si verrebbe a creare una sorta di condominio che riguarderebbe la gestione e utilizzo della corte esterna, la gestione delle opere di manutenzione straordinaria riguardanti l'intero contesto etc.

A parere dell'Esperto questa problematica porrebbe disincentivi all'appetibilità dei singoli lotti in quanto l'interessato verrebbe posto di fronte ad incertezze di non facile soluzione e che, soprattutto, potrebbero essere risolte, unicamente, solo dal momento dell'aggiudicazione di tutti i lotti (nessuno escluso);

- Sempre a proposito di problematiche tecniche non irrilevante è anche quella di sanatoria e/o rimozione delle parti in difformità sulle parti comuni rispetto ai progetti approvati; tale problematica dovrebbe essere infatti affrontata,

unitamente a quella riguardante l'agibilità del contesto, tra tutti i proprietari delle singole unità.

Anche in questo caso si porrebbe la problematica che, in assenza di aggiudicazione di tutti i lotti, il perfezionamento di tali pratiche sarebbe a dir poco difficoltoso in quanto, in caso di aggiudicazioni parziali, i soggetti aggiudicatari dovrebbero poi rapportarsi o con l'attuale proprietario esecutato o con la procedura;

- Infine, la problematica che ha ulteriormente inciso nella decisione di stimare il compendio in lotto unico e con il metodo della “ *capitalizzazione dei redditi* “ è quello legato all'esistenza di regolare Contratto di Locazione Commerciale “OPPONIBILE alla procedura.

Oltre alla natura in sé del contratto, nel caso in oggetto all'interno del contratto è stata indicata una scissione del canone complessivo imputando cifre diverse per unità immobiliari tra loro raggruppate; più in specifico sono stati imputati 300,00 €/mese per l'appartamento e negozio – 700 €/mese per le restanti proprietà.

Tale circostanza, di fatto, andrebbe a penalizzare ulteriormente le unità immobiliari che, per natura e condizioni generali, sono le più valenti.

In questa sede non si è chiaramente demandati a disquisire sulla congruità del canone che comunque, è indubbio, non garantisce sicuramente una rendita particolarmente incentivante.

Detto tutto quanto sopra si va ora ad analizzare nel dettaglio la stima.

I contesti immobiliari locati per natura sono tra quelli capaci di produrre reddito, pertanto la loro valutazione di mercato è in funzione della quantità di reddito che riescono a produrre.

Pertanto nella valutazione dell'immobile oggetto di esecuzione il sottoscritto procederà con il metodo per “ *capitalizzazione dei redditi* “ che si estrinseca nella seguente formula applicativa:

$$\mathbf{Vm} \text{ (Valore di mercato)} = \frac{\mathbf{Rn} \text{ (Reddito annuo netto)}}{\mathbf{r} \text{ (saggio di Capitalizzazione)}}$$

Ai fini del calcolo del valore di stima dell'immobile, si deve considerare il reddito netto ordinario, ovvero il reddito che l'immobile genera in una situazione stazionaria, senza che elementi eccezionali ne determinino variazioni verso l'alto o verso il basso, e lo stesso vale per il saggio di capitalizzazione.

Il reddito capitalizzabile o reddito netto è dato dal reddito lordo ordinario dell'immobile al netto di tutte le spese a carico della proprietà.

La formula di riferimento è la seguente:

$$\mathbf{Rn} \text{ (reddito netto)} = \mathbf{Rl} \text{ (reddito lordo)} - \mathbf{S} \text{ (spese)}$$

Nel caso in oggetto il reddito attuale lordo dell'oggetto è ben determinato in quanto è attualmente attivo e opponibile alla procedura il **Contratto di Locazione commerciale registrato** a Perugia in data **12/08/2019 al numero 8112 serie 3T**.

Il contratto è stato stipulato dal sig. **...omissis...** (locatore) a favore di **...omissis...** (conduttore) avente quale Amministratore Unico la sig.ra **...omissis...** ai seguenti patti e condizioni:

- 1) Oggetto del Contratto: edificio cielo-terra con corte pertinenziale di complessivi mq. 1.700 (tra coperto e scoperto) elevato ai piani terra, primo e secondo, ad uso laboratorio, magazzino e punto vendita con annesso alloggio custode; il tutto sito a Marsciano, via A. Ranocchia n. 2 e censito al C.U. del Comune di Marsciano come segue: Foglio 145 part. 217 subb. 2 – 3 – 4 – **6** – 9 – 10 con diritto sulle unità distinte ai subb. 5 e 8.
- 2) durata anni 6 + 6 con decorrenza dal 20/07/2019 con prima scadenza naturale al 19/07/2025 e rinnovo automatico in assenza di disdetta.; attualmente,
- 3) Canone di € 12.000,00 annui oltre IVA (€ 1.000,00 / mese) da pagarsi anticipatamente entro il giorno 20 di ogni mese;
- 4) Il canone è stato così imputato:
 - . 700,00 €/mese per gli immobili distinti ai subb. 2 – 3 – 4 – 9.
 - . 300,00 €/mese per gli immobili distinti ai subb. 6 - 10.

- 5) Il canone sarà aggiornato nella misura del 75% dell'ISTAT per la quota riguardante i subb. 2 – 3 – 4 – 9 mentre non è previsto aggiornamento per la quota di locazione riferita ai subb. 6 – 10;
- 6) Per i primi 24 mesi il Conduttore è esentato dal pagamento del canone a compensazione dei lavori di ristrutturazione che lo stesso conduttore effettuerà nelle unità locate; di fatto il periodo di esenzione dal pagamento del canone scade il 20/07/2021.

Nei principali manuali di estimo si riportano in maniera analitica le voci di spesa (espresse in termini percentuali) che occorre detrarre dal reddito lordo al fine di ottenere il reddito netto; tali voci di spesa si riferiscono nell'ordinarietà a: manutenzione, servizi, amministrazione, imposte e tasse etc. L'orientamento dei maggiori esperti estimatori è quello di attestare tali spese complessive tra il 20% ed il 55 % ; tali percentuali devono per forza di cose essere modulate in base alla destinazione specifica dell'immobile, al suo stato di conservazione / manutenzione e, non ultimo, al regime di tassazione in vigore.

Nel caso in oggetto, considerando che l'immobile è locato con contratto vigente ancora per ca. 4 anni, che le spese di manutenzione ordinaria dell'intero contesto sono a carico del conduttore e che il contratto è comunque soggetto ad indicizzazione annuale, si ritiene che il **30 %** possa essere la percentuale più congrua da applicare.

Da quanto sopra si ha:

$$R_n = R_l - S \quad \text{€ } 12.000,00 - (\text{€ } 12.000,00 \times 0,30) = \text{€ } \mathbf{8.400,00}$$

Determinazione saggio di capitalizzazione:

Il saggio di capitalizzazione è il termine con il quale rapportare il reddito netto dell'immobile al fine di far scaturire il valore di stima; per quanto concerne la tipologia di immobile esaminata, i saggi di estimo indicano un range compreso tra il 2 % e il 6 %; tale range trova giustificazione con il diverso grado di appetibilità della struttura in relazione alla sua ubicazione e all'uso; più basso è

il tasso di capitalizzazione e maggiore sarà il valore commerciale dell'immobile rapportandolo al reddito netto.

Nel caso in oggetto, fatte tutte le considerazioni del caso, reperite altresì informazioni presso commercialisti accreditati che si ritengono migliori esperti in materia, considerato lo stato di conservazione e manutenzione del contesto, la durata contrattuale residua (ca. 4 anni), l'entità del canone ed il fatto che trattasi di immobile indipendente, si ritiene congruo applicare la percentuale minima del **3,0 %**.

CALCOLO VALORE DI STIMA:

Per il calcolo del valore di stima dell'immobile oggetto di perizia, si riprenderà la formula già precedentemente enunciata che è quella applicata quando di sceglie di stimare un compendio sulla base della capitalizzazione dei redditi.

La formula è la seguente:

$$\mathbf{Vm} \text{ (Valore di mercato)} = \frac{\mathbf{Rn} \text{ (Reddito annuo netto)}}{\mathbf{r} \text{ (saggio di Capitalizzazione)}}$$

Al valore che scaturirà dall'applicazione della formula saranno poi applicate le detrazioni opportune.

$$\mathbf{Vm} = \frac{\text{€ } 8.400,00}{0,03} = \text{€ } \mathbf{280.000,00}$$

Spese a detrarre:

- Costi per smaltimento copertura e rifacimento.....	€ 35.000,00
- Costi demolizione tettoia su corte esterna.....	€ 5.000,00
- Spese tecniche per adeguamento passi carrabili.....	€ 4.000,00
	<hr/>
Totale	€ 44.000,00

Non si sono contemplate le spese di rimozione di tutti i manufatti presenti nel lastrico solare in quanto si presuppone che, vista la loro natura e valenza, avendoli altresì esclusi dalla stima, gli stessi saranno rimossi dall'attuale proprietario per mantenerli nella sua disponibilità.

Valore di stima:

Il valore di stima (Vs) scaturirà dalla differenza tra il valore di mercato (Vm) e le spese calcolate (S) e così:

$$V_s = V_m - S = € 280.000,00 - € 44.000,00 = € 236.000,00$$

Valore definitivo lotto € 236.000,00

(Duecentotrentaseimila/00)

BENI SITI IN VIA XXIV MAGGIO

LOTTO n. 2

10) INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Oggetto di stima risultano i seguenti beni:

Comune di MARSCIANO

Catasto Fabbricati:

N.	Foglio	Part.	Sub.	Z.C	Cat.	Classe	Consistenza (mq e/o vani)	Rendita €
1)	152	563	12		D/6			3.408,62

1)	152	563	98		C/2	2	Mq. 8,00	22,72

Visura catastale intestata a :

- **...omissis... (proprietario per 1/1)**

In riferimento all'art. 19 comma 14 del D.L. n. 78 del 31/05/2010 si attesta che, le planimetrie catastali depositate risultano **DIFFORMI** allo stato di fatto e all'ultimo progetto approvato.

L'intestazione catastale risulta corretta.

Per il beni in perizia, si individuano, CATASTALMENTE, i seguenti confinanti:

Sub. 12

Lateralmente: sub. 29 – sub. 30 – sub. 104 (parti comuni)

Soprastante: sub.1 (corte esterna comune)

Sub. 98

Lateralmente: sub. 12 e parti comuni

Soprastante: Parti comuni

11) UBICAZIONE

Il compendio in oggetto è sito in Comune di Marsciano, via XXIV Maggio n. 138.

Il contesto è posizionato a metà distanza tra lo svicolo “ Marsciano – Collepepe “ della superstrada E45 e il centro abitato di Marsciano e perciò equidistante ca. 3 Km da entrambi.

Di fatto il contesto edilizio è inserito all'interno di una zona che può definirsi artigianale in quanto perlopiù edificata con fabbricati predisposti ad attività produttive o di stoccaggio.

Dal punto di vista logistico il contesto è di facile inquadramento e localizzazione.

12) DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E DESCRIZIONE CONTESTO

- **Compendio immobiliare composto da porzione di piano interrato adibito a palestra e locale accessorio ad uso C.T.** ; il tutto ubicato in Provincia di Perugia, Comune di Marsciano, via XXIV Maggio n. 38.

Più in specifico il compendio in oggetto è costituito da una porzione del piano interrato di un edificio adibito a palestra avente accesso da rampa posizionata sul lato fianco dx dell'edificio; sempre con accesso dalla rampa insiste un locale fondo adibito a C.T. della palestra stessa.

Il locale in oggetto è dotato di accesso diretto al termine della rampa esterna ed è nato dal cambio di destinazione d'uso di parte del piano che, originariamente, era adibito interamente a garage e magazzini; la restante parte del piano interrato (avente accesso da altra rampa posta sul lato fianco sx dell'edificio) è invece adibita a garage e fondi pertinenziali delle unità immobiliari inserite nell'edificio.

L'edificio ove è inserita l'unità in oggetto è stato realizzato tra il 1985 ed il 1988 e fa parte di un complesso immobiliare di maggior consistenza formato da più corpi di fabbrica; il fabbricato in questione si sviluppa su 5 piani fuori terra oltre a piano interrato; può definirsi di tipo promiscuo in quanto nello stesso si riscontrano unità a destinazione commerciale, direzionale ed abitativa. Il fabbricato è realizzato con struttura intelaiata in C.A., solai in latero-cemento e fondazione a platea; le pareti perimetrali, nelle parti fuori terra, sono realizzate con elementi in laterizio a cassa vuota con interposto materiale isolante e paramento esterno con mattoncino faccia a vista mentre al piano interrato, le mura perimetrali sono realizzate con setti in C.A.; parte del piano presenta delle intercapedini dalle quali prende aria l'unità in oggetto mediante bocche di lupo.

Nello specifico, per rendere l'unità con la giusta salubrità, è stato posto in opera un pavimento sollevato dal terreno di ca. 50 cm mediante riporto di strato di ghiaione, ulteriori 10 cm di massetto, guaina impermeabile e soprastante soletta in C.A. di cm. 4.

13) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

- **Compendio immobiliare composto da porzione di piano interrato adibito a palestra e locale accessorio ad uso C.T.** ; il tutto ubicato in Provincia di Perugia, Comune di Marsciano, via XXIV Maggio n. 38.

Descrizione particolareggiata palestra:

L'unità in oggetto si sviluppa su una superficie di ca. 530 mq e presenta unico accesso alla fine della rampa di accesso posta sul lato fianco dell'edificio; internamente la superficie risulta suddivisa in maniera consona alla destinazione d'uso assegnata e precisamente ad uso palestra.

Più in specifico risulta suddivisa con una zona di ingresso (hall), due sale polivalenti open – space, una stanza del sale con annesso piccolo spogliatoio, una zona spogliatoio uomini, una zona spogliatoio donne, n. 2 corridoio di scorrimento, una zona accessoria/benessere suddivisa in più stanze ed un piccolo wc.

Chiaramente la disposizione interna è stata realizzata sulla base delle esigenze dell'ultima gestione ma che chiaramente può essere rimodulata in quanto, parte delle tramezzature sono in cartongesso e alcune (rispetto all'ultimo rilievo effettuato) non sono state completate.

L'unità risulta rifinita con materiali e dotazioni impiantistiche adeguate all'uso e si presenta in buone condizioni generali sia dal punto di vista delle finiture che delle dotazioni impiantistiche; di seguito la dettagliata descrizione :

. **pavimento:** sale polivalenti open-space in parquet, zona ingresso e corridoio in laminato, zona accessoria in monocottura, zona spogliatoi in monocottura ;

. **infissi esterni**; Porta di ingresso in alluminio e vetro con saracinesca il lamiera, finestre del tipo a cocca di lupo in alluminio e vetro;

. **porte interne** in legno tamburato;

Dal punto di vista impiantistico si rileva quanto segue:

. **impianto di riscaldamento** del tipo autonomo con caldaia su vano C.T., ventilconvettori e n. 2 radiatori sui locali spogliatoio; impianto di ricircolo aria con canalizzazione in acciaio nelle due sale open - space;

. **impianto elettrico** del tipo a canaline esterne; contatore su vano comune ;

. **impianto idrico** funzionante con acqua calda prodotta da caldaia autonoma e serbatoio accumulo su vano C.T.

Costi per l'adeguamento degli impianti.

L'unità in oggetto è attualmente non operativa; il proprietario riferisce che l'attività è stata interrotta circa due anni fa e, a quell'epoca, tutti gli impianti erano perfettamente funzionanti e a norma di legge per l'attività specifica.

Attualmente le utenze risultano disattivate per cui non è stato possibile verificarne la funzionabilità.

Il sottoscritto ha chiaramente effettuato solo un esame visivo che non permette sicuramente una quantificazione precisa dei costi da sostenere per l'adeguamento alla normativa vigente; è possibile tuttavia riferire che, vista l'attività con apertura al pubblico che veniva svolta all'interno dei locali, gli stessi possano essere considerati a norma di legge.

14) INDAGINI URBANISTICHE ED ACCERTAMENTI TECNICI

In data 26/02/2021 è stato effettuato Accesso Atti presso il Comune di Marsciano– Sportello unico per l'edilizia e le attività produttive – al fine di accertare i Provvedimenti Edilizi riguardanti il fabbricato ove è posta l'unità in oggetto; l'accesso è stato evaso in data 09/04/2021 le cui risultanze sono di seguito riportate.

Le unità in perizia fanno parte di un contesto edilizio costituito da più lotti e sviluppato su due livelli con destinazioni d'uso differenziate; saranno ora

riportai i dati dei Provvedimenti Edilizi che hanno riguardato l'intero contesto e fino all'ultimo provvedimento riguardante l'unità in oggetto. I provvedimenti successivi (che non hanno riguardato l'unità in oggetto) non saranno riportati.

- **Concessione Edilizia n. 2050 del 19/10/1985** rilasciata a “...omissis...” avente ad oggetto: “ COSTRUZIONE RESIDENZIALE A DESTINAZIONE MISTA SITA IN VIA XXIV MAGGIO – LOTTO N. 7 “.
 - **Concessione Edilizia n. 2051 del 10/10/1986** rilasciata a “...omissis...” avente ad oggetto: “ COSTRUZIONE RESIDENZIALE A DESTINAZIONE MISTA SITA IN VIA XXIV MAGGIO – LOTTO N. 6 “.
 - **Concessione Edilizia n. 2052 del 19/10/1985** rilasciata a “...omissis...” avente ad oggetto: “ COSTRUZIONE RESIDENZIALE A DESTINAZIONE MISTA SITA IN VIA XXIV MAGGIO – LOTTO N. 5 “.
 - **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 645 del 28/11/1986** rilasciata a “...omissis...” avente ad oggetto: “ COSTRUZIONE RESIDENZIALE A DESTINAZIONE MISTA SITA IN VIA XXIV MAGGIO – LOTTO N. 5 “.
 - **Concessione Edilizia n. 1586 del 28/01/1988** rilasciata a “...omissis...” avente ad oggetto: “ COSTRUZIONE RESIDENZIALE A DESTINAZIONE MISTA SITA IN VIA XXIV MAGGIO – LOTTO N. 7 “.
 - **Concessione Edilizia n. 1640 del 18/02/1988** rilasciata a “...omissis...” avente ad oggetto: “ COSTRUZIONE RESIDENZIALE A DESTINAZIONE MISTA SITA IN VIA XXIV MAGGIO – 2ª VARIANTE LOTTI 5 – 6 - 7 “.
- AGIBILITA’:**

Per l'unità immobiliare in questione risulta unicamente rilasciato il seguente:

- **Licenza di Agibilità n. 43 del 17/11/1988** avente ad oggetto : PIANO SEMINTERRATO: – 1 HALL – 3 SALE POLIVALENTI – 2 SPOGLIATOI – 1 SALA MASSAGGI – 3 RIPOSTIGLI – 1 PALESTRA – 2 LOCALI DOCCIA.

Successivamente risultano rilasciate ulteriori Concessioni Edilizie riguardanti l'intero complesso edilizio ma NON l'unità in oggetto e che perciò non verranno menzionate.

CONSIDERAZIONI TECNICHE:

Dall'esame dello stato attuale con quanto reperito a livello tecnico, si attesta la **DIFFORMITA'** del compendio in oggetto dal punto di vista edilizio-urbanistico.

La difformità riscontrata si estrinseca unicamente in una diversa distribuzione degli spazi interni; facendo la comparazione tra l'ultimo stato approvato ed il rilievo dello stato attuale, si nota una modifica delle tramezzature interne realizzata per una diversa ottimizzazione degli spazi ma senza alterare la sagoma e la consistenza complessive.

Tale difformità può essere sanata mediante la presentazione di una pratica C.I.L.A. a Sanatoria e conseguente poi presentazione di nuova pratica di Agibilità con attestazione di conformità degli impianti così come modificata con le differenze evidenziate.

Essendo un intervento a Sanatoria occorre tenere presente che l'incidenza degli oneri amministrativi sarà di € 1.000,00; le spese tecniche presumibilmente da sostenere si possono forfettariamente quantificare in € 4.000,00.

In definitiva, per la regolarizzazione di cui sopra, si stimano costi forfettari per **€ 5.000,00** che saranno decurtati cautelativamente dal valore di stima.

- Superfici:

Si precisa che la stessa è stata determinata in conformità alla norma UNI 10750 modificata con la norma ISO UNI EN 10733 /2011, computando la

superficie coperta, ovvero la Superficie Convenzionale Vendibile (Scv), e adottando i seguenti criteri:

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

Nella fattispecie, il criterio adottato per la computazione delle superfici, prevederà il 100% di quella residenziale, mentre per quelle non residenziali e scoperte, verranno utilizzati i criteri di ponderazione di seguito riportati, finalizzati alla determinazione di una superficie virtuale a valore costante (S.V.V.K.).

Le misure interne dei locali sono state rilevate dalla planimetria dello stato attuale fornita dal tecnico del proprietario.

Destinazione P.T.	Sup. Netta mq.	Coeff.	Sup. Ponderata mq.	Altezza media mt.	Esposiz
Hall	19,70	1,00	19,70	3,00	////////
Sala polivalen. 1	100,00	1,00	100,00	“	“
Stanza del sale	27,40	1,00	27,40	“	“
Spogl. Stanza sale	6,60	1,00	6,60	“	“
Corridoio	39,70	1,00	39,70	“	“
Spogliat. Uomini	50,40	1,00	50,40	“	“
Spogliat. Donne	57,60	1,00	57,60	“	“
Zona polivalente	120,40	1,00	120,40	“	“
Wc	2,70	1,00	2,70	“	“
Sala polivalen. 2	105,00	1,00	105,00	3,00	“
C.T.	5,20	0,50	2,60	2,50	“
Totale	529,50 + 5,2		529,50 + 2,6		

Per il calcolo della superficie commerciale si aggiungono le superfici dei divisori interni (che generalmente incidono per il 10 % della superficie interna) e delle murature perimetrali e portanti interne.

Secondo le stesse norme la superficie dei muri perimetrali, muri portanti interni e muri comuni non può comunque superare il 10 % della superficie abitabile interna calpestabile e dei muri interni divisorii.

Le superfici dei muri perimetrali non verranno conteggiate in quanto completamente interrate.

Sulla base di quanto sopra si ha:

- Superfici tramezzature interne mq. 529,50 x 0,10..... mq. 52,95

Riepilogo superfici:

- Superficie ponderata..... mq. 532,10
- Superficie muri divisorii interni..... mq. 52,95

Totale mq. 585,05 **arr. mq. 585,00**

**15) STATO DI POSSESSO, PROVENIENZA E STORIA
VENTENNALE**

Attualmente il cespite si presenta LIBERO

Dall'esame della relazione notarile allegata al fascicolo depositato presso il Tribunale di Perugia e dalle verifiche comunque effettuate presso L'Agenda del Territorio - Ufficio Provinciale di Perugia – Ufficio Pubblicità Immobiliare, si attesta la seguente provenienza:

- Atto di compravendita a rogito Notaio dott.ssa Patrizia Sara Siciliano del 25/01/2012 rep. ...omissis... racc. ...omissis... registrato a Perugia in data 27/01/2012 al n. ...omissis... serie 1T, trascritto a Perugia in data 27/01/2012 ai nn. ...omissis... – ...omissis... r.p. di formalità; con il quale ...omissis... (quale titolare della Ditta

“...omissis...) acquistava dalla soc. ...omissis... (tra maggiori consistenze), l'INTERA PROPRIETA' di un locale uso palestra al piano seminterrato e di un locale uso magazzino al piano seminterrato; il censito al:

C.U. del Comune di Marsciano:

- Foglio 152 part. 563 sub. 12
- Foglio 152 part. 563 sub. 98

Il sig. ...omissis... ha effettuato l'acquisto in stato civile LIBERO.

- Preliminare di compravendita a rogito Notaio dott.ssa Patrizia Sara Siciliano del 27/07/2011 rep. ...omissis... racc. ...omissis... registrato a Perugia in data 02/08/2011 al n. ...omissis... serie 1T, trascritto a Perugia in data 02/08/2011 al n. ...omissis... r.p. di formalità; con il quale ...omissis... (quale titolare della Ditta “...omissis...) prometteva di acquistare dalla soc. ...omissis... (tra maggiori consistenze), l'INTERA PROPRIETA' di un locale uso palestra al piano seminterrato e di un locale uso magazzino al piano seminterrato; il censito al:

C.U. del Comune di Marsciano:

- Foglio 152 part. 563 sub. 12
- Foglio 152 part. 563 sub. 98

- Atto di compravendita a rogito Notaio dott. Sergio Ludovici del 29/05/1991 rep. ...omissis... racc. ...omissis... registrato a Perugia in data 17/06/1991 al n. ...omissis..., trascritto a Perugia in data 01/06/1991 al n. 74820 r.p. di formalità; con il quale la soc. ...omissis... acquistava (tra maggiori consistenze) dalla soc. ...omissis... l'INTERA PROPRIETA' di un cespite immobiliare censito al:

C.U. del Comune di Marsciano:

- Foglio 152 part. 563 sub. 12
- Foglio 152 part. 563 sub. 98

Le precedenti provenienze sono tutte ante ultra ventennio.

16) VINCOLI E GRAVAMI

Per l'accertamento di vincoli e gravami è stata presa a riferimento la Certificazione Ventennale allegata al fascicolo depositato presso il Tribunale di Perugia; il C.T.U. ha provveduto altresì ad effettuare presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Perugia – Ufficio Pubblicità Immobiliare visura aggiornata a tutto il 04/07/2021.

Vincoli e gravami da cancellare:

ISCRIZIONE n. 265 del 27/01/2012 - Ipoteca volontaria a favore di "...omissis..." a carico di "...omissis..." per € 295.600,00 a garanzia di € 147.800,00 di capitale. Atto di mutuo ai rogiti Notaio Patrizia Sara Siciliano del 25/01/2012 rep. ...omissis... racc. ...omissis....

A questa Iscrizione risultano associati i seguenti annotamenti:

- **ANN. n. 1846 del 25/07/2012** (Quietanza e conferma)
- **ANN. n. 1847 del 25/07/2012** (Erogazione a saldo)

L'Iscrizione grava sulla piena proprietà dei beni distinti:

• al **C.U. del Comune di MARSCIANO** come segue:

- Foglio 152 part. 563 sub. 12 cat. D/6
- Foglio 152 part. 563 sub. 98 cat. C/2

TRASCRIZIONE. n. 17521 del 17/11/2020 - Pignoramento immobiliare a favore di "...omissis..." a carico di ...omissis..." per € 559.568,55 oltre spese, interessi ed accessori fino al saldo contro.

La Trascrizione grava sulla piena proprietà dei beni distinti:

• al C.U. del Comune di MARSCIANO come segue:

- Foglio 145 part. 217 sub. 2 cat. C/2
- Foglio 145 part. 217 sub. 3 cat. C/3
- Foglio 145 part. 217 sub. 4 cat. C/3
- Foglio 145 part. 217 sub. 5 cat. B.C.N.C. (corte)
- Foglio 145 part. 217 sub. 6 cat. C/1
- Foglio 145 part. 217 sub. 8 cat. B.C.N.C. (Vano scala)
- Foglio 145 part. 217 sub. 9 cat. In corso di Costruzione
- Foglio 145 part. 217 sub. 10 cat. A/2

• al C.U. del Comune di MARSCIANO come segue:

- **Foglio 152 part. 563 sub. 12** cat. D/6
- **Foglio 152 part. 563 sub. 98** cat. C/2

In neretto L'OGGETTO DI QUESTO LOTTO

Per la cancellazione dei gravami sopra riportati si quantificano i seguenti costi:

- Pignoramento..... € 294,00
- Ipoteca volontaria..... € 35,00

Totale € 329,00

Si segnala che nel fascicolo telematico risulta depositato il seguente Atto di Intervento:

Atto depositato da AGENZIA DELLE RISCOSSIONI - RISCOSSIONE di Perugia in data 15/06/2021 per € **177.018,26**.

Vincoli e gravami che resteranno a carico dell'acquirente :

NESSUNO

Vincoli derivanti da CENSO, LIVELLO o USI CIVICI

Dalle verifiche effettuate risulta che il Comune di Marsciano non ha effettuato la verifica demaniale e l'affrancazione per cui non è possibile oggettivo riscontro; sentiti i periti demaniali di zona si attesta che il terreno ove è inserito il contesto in oggetto **NON** è gravato da uso civico su terre private e che lo stesso terreno **NON** è gravato da Censo e Livello.

17) SITUAZIONE CONDOMINIALE

In data 05/07/2021 è stata inviata mail all'Amministratore dell'edificio al fine di reperire la situazione contabile delle unità oggetto di perizia; in data 06/07/2021 è pervenuta mail dall'Amministratore con allegati i dati richiesti che di seguito si riassumono:

- Quota mensile ordinaria per l'unità in oggetto pari a € **36,42**
- Debito quote ordinarie riferito alle unità in oggetto a tutto 07/2021 pari a € **874,08**
- Debito riferito alle unità in oggetto per opere straordinarie di facciate-bonus (da recuperare al 90 % fiscalmente) pari a € **2.174,81**
- Millesimi generali: **29,28**

Stante gli elementi sopra menzionati e, per semplicità, volendo considerare i due anni di gestione da conteggiare ai fini della perizia scadenti il 31/07/2021 (anche in considerazione che l'eventuale primo esperimento d'asta avverrà oltre tale data) si può riassumere la seguente situazione debitoria:

Gestione ordinaria anno 2019/2020.....	€	437,00
Gestione ordinaria anno 2020/2021.....	€	437,00
Spese Straordinarie effettuate anno 2020/2021.....	€	2.174,81

Totale	€ 3.048,89
	arr. € 3.050,00

18) STIMA VALORE COMMERCIALE

CRITERI E METODI DI STIMA

In relazione alla tipologia degli immobili in oggetto e dello scopo della seguente relazione peritale, i beni verranno stimati in base al più probabile valore di mercato all'attualità e, a tal proposito, lo scrivente ritiene opportuno utilizzare il metodo “ *sintetico – comparativo*”.

Tale procedimento consente infatti di formulare un giudizio di stima fondato su parametri e dati oggettivi, previa effettuazione di un'analisi preliminare del mercato volta ad individuare un range di prezzi determinatisi per transazioni di beni assimilabili, per caratteristiche generali, a quelli in oggetto.

Il metodo della comparazione non è stato effettuato in funzione della destinazione d'uso dei locali in quanto, a tal proposito, non è stato possibile reperire comparabili (non sono state reperiti dati di palestre in vendita) ma sono state altresì reperite comparabili relative a superfici di piani interrati su contesti condominiali.

E' stata anche effettuata una indagine conoscitiva presso professionisti ed operatori immobiliari operanti sul territorio e riferita sia alla zona ove sono ubicati i cespiti in oggetto sia in altre aventi caratteristiche assimilabili al fine di reperire valori attendibili realmente praticati nel corso di transazioni ma, anche in questo caso, la ricerca non ha prodotto effetti positivi; non si ritiene altresì utile la consultazione del listino OMI o di quello della camera di commercio in quanto, negli stessi, non sono riportati dati attinenti a quello in oggetto. Successivamente lo scrivente ha provveduto ad adeguare i valori ordinari apportando ad essi correttivi positivi e negativi in percentuale a discrezione sulla scorta della propria esperienza professionale.

In relazione alle indagini svolte, la stima terrà conto, in ultimo, anche dell'attuale situazione congiunturale del mercato immobiliare oltre che della modalità di vendita da effettuare.

Come parametro tecnico – estimativo di confronto è stato assunto il **metro quadrato (mq.)**; il calcolo della superficie commerciale è già stato effettuato ed illustrato nel capitolo n. 14 della presente relazione.

Il sottoscritto tecnico ha interpellato studi Notarili operanti in zona ma non sono stati reperiti atti di compravendita afferenti unità simili in zone assimilabili.

Dalla visione dei siti internet specializzati sono state reperite n. 2 tipologie che si ritengono assumibili come comparabili anche se discostanti per alcune caratteristiche generali; le risultanze si riportano di seguito:

comparabile n. 1: via XX Settembre – Marsciano, loc. Schiavo

Magazzino in vendita da asta giudiziaria al piano terra di mq. 315 ed altezza mt. 3,50 in buono stato di conservazione; composto da ampio locale e zona servizi

prezzo richiesto € 102.000,00

comparabile n. 2: via Marabini - Marsciano

Magazzino in vendita da asta giudiziaria posto al piano interrato di piccola palazzina con accesso da rampa comune; superficie di mq. 140 suddivisa in due locali.

prezzo richiesto € 14.400,00

Come si può notare nessuna delle potenziali comparabili rispecchia precisamente l'unità oggetto di perizia anche se possono entrambe fornire indicazioni di massima.

Nella formulazione di un potenziale valore a mq. dell'unità in oggetto non si può non tener conto che, rispetto a superficie assimilabili poste ai piani interrati di fabbricati plurifamiliari, questa risulta perfettamente rifinita e con dotazioni impiantistiche ben superiori a quelle che possono riscontrarsi in garage e/o magazzini.

Giova altresì tener conto del fatto che, proprio la specificità del bene, rischia di circoscrivere il bacino di utenza riguardante possibili acquirenti ai quali l'unità stessa possa risultare appetibile.

Non va altresì sottovalutata la caratteristica riguardante la superficie dell'unità stessa che, comunque, risulta molto consistente e con scarsa duttilità a livello di utilizzo; se è vero che originariamente la superficie era suddivisa in garage e poi, successivamente, è stata oggetto di cambio di destinazione d'uso, è anche vero che pensare di poterla riqualificare con la destinazione originaria è da valutarsi come assolutamente anti – economico.

Riassumendo i concetti esposti si può asserire che superfici destinate a magazzino in contesti assimilabili possono avere un valore unitario di mercato tra 100,00 e 150,00 €/mq (considerando comunque ampiezze più contenute); che superfici destinate a garage/autorimesse possono avere un valore unitario di mercato tra 300,00 e 400,00 €/mq (considerando superfici molto contenute); sulla base di quanto sopra e fatte tutte le considerazioni del caso, per l'unità in oggetto, viste tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, appare congruo applicare un valore unitario di 250,00 €/mq.

GIUDIZIO DI STIMA

Oggetto di stima è la **quota INTERA** riferita ad un cespite costituito da una superficie posta al piano interrato avente destinazione d'uso a palestra con piccolo locale accessorio adibito a C.T.

Dal valore di stima scaturito applicando il valore unitario a mq. sopra espresso, saranno decurtare le spese per l'adeguamento edilizio (così come illustrate nel capitolo 14 della relazione).

CALCOLO VALORE DI STIMA:

Valori unitari applicati:

- Valore unitario medio superficie commerciale **250,00 €/mq**

Riepilogo superficie:

- Superficie commerciale **mq. 585,00**

- VALORE COMMERCIALE:

- Superficie commerciale mq. 585,00 x 250,00 €/mq..... € 146.250,00

Detrazioni:

- Spese per adeguamento edilizio-urbanistico..... € 5.000,00

VALORE DEFINITIVO DI STIMA:

Valore definitivo = Valore commerciale - spese a detrazione

V = € 146.250,00 - 5.000,00 = € 141.250,00 arr. € 140.000,00

Valore definitivo lotto intero € 140.000,00

(Centoquarantamila,00)

• SINOSI DELLE VALUTAZIONI

LOTTO N. 1 € 236.000,00

LOTTO N. 2..... € 140.000,00

• CONCLUSIONI

Si riassumono di seguito i seguenti elementi riguardanti la perizia:

LOTTO N. 1

- Valore di stima € **236.000,00**
- Costo stimato per cancellazione iscrizioni e trascrizioni € **329,00**
- Costi per smaltimento copertura e rifacimento € 35.000,00 (a carico dell'aggiudicatario ma decurtati dal valore di stima)
- Costi demolizione tettoia su corte esterna € 5.000,00 (a carico dell'aggiudicatario ma decurtati dal valore di stima)
- Spese tecniche per adeguamento passi carrabili € 4.000,00 (a carico dell'aggiudicatario ma decurtati dal valore di stima)
- Intero immobile occupato con Contratto di Locazione **OPPONIBILE** alla procedura; canone annuo € 12.000,00 , scadenza Luglio 2025.

LOTTO N. 2

- Valore di stima € **140.000,00**
- Costo stimato per cancellazione iscrizioni e trascrizioni € **329,00**
- Costi stimati presunti per adeguamenti edilizio/urbanistici € **5.000,00** (a carico dell'aggiudicatario e già decurtati dal valore di stima)

Il sottoscritto C.T.U., rassegna il presente elaborato composto di 62 pagine interamente editate al computer e parte della 63^a completato dagli elencati allegati, ritenendo di aver risposto a tutti i quesiti posti.

La presente relazione verrà spedita per via telematica e consegnata in originale alla Cancelleria del Tribunale, al soggetto debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti.

Ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami rimanendo a completa disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

● ALLEGATI LOTTO 1

1. Corrispondenza con esecutato;

2. Verbale operazioni peritali;
3. Certificato di residenza e stato di famiglia esecutato;
4. Copia atti di provenienza (a – b);
5. Visure Agenzia delle Entrate;
6. Copia Contratto locazione;
7. Aggiornamento Visure ipotecarie;
8. Nota di Iscrizione 21744/2009;
9. Visure catastali attuali;
10. Estratto di mappa;
11. Elaborato planimetrico;
12. Planimetrie catastali;
13. Accesso atti Comune di Marsciano;
14. Copia Provvedimenti Edilizi precedenti (a – b – c – d – e – f – g – h -);
15. Copia Conc. Ed. 766/2001 con allegati;
16. Copia P.d.C.. 3335/2004 con allegati;
17. Certificato di Agibilità;
18. Estratto di P.R.G.;
19. Norme di P.R.G.
20. Inquadramento google;
21. Relazione fotografica;

● ALLEGATI LOTTO 2

22. Verbale operazioni peritali;
23. Copia atti di provenienza (a – b);
24. Aggiornamento Visure ipotecarie;
25. Nota di Iscrizione 265/2012;
26. Documenti situazione condominiale;
27. Accesso atti Comune di Marsciano;
28. Copia Provvedimenti Edilizi precedenti (a – b – c – d);
29. Copia Conc. Ed. 1586/88 con allegati;
30. Copia Conc. Ed. 1640/88 con allegati;

31. Certificato di Agibilità;
32. Visura catastale attuale;
33. Estratto di mappa;
34. Elaborato planimetrico;
35. Planimetrie catastali;
36. Elaborato grafico stato attuale;
37. Inquadramento google;
38. Relazione fotografica;

Perugia li 22/07/2021

Il C.T.U.
Geom. Massimo Mezzasoma