

TRIBUNALE DI SPOLETO

“Ufficio Esecuzioni Immobiliari”

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Il Sottoscritto Geom. SCIMITERNA Carlo, nato a Spoleto il 15/06/1974, con Studio a Spoleto, Via Giuseppe Goracci n. 38, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Perugia con il n° 4606, in adempimento all'incarico ricevuto dal Sig. Giudice dell'Esecuzione di Spoleto Illustrissimo Dott. SALCERINI Simone e inerente la Procedura Esecutiva **R.G.E. N. 183 / 2017**,

promossa da:

PENELOPE SPV S.r.l., con sede legale in Conegliano Veneto (TV) alla Via V. Alfieri, 1 C.F.: 04934510266 - P.IVA: 10973410961, **già**

ITALFONDIARIO SPA nella sua qualità di mandataria di

INTESA SANPAOLO SPA, pertanto cessionaria dei crediti della Banca stessa, rappresentata e difesa nel presente procedimento giusta procura, dall'Ill.mo Avv. GALLIGARI Maria Giovanna, elettivamente domiciliata in Foligno, Piazza XX Settembre n. 7, presso lo studio legale della stessa,

contro:

...OMISSIS... nella qualità di proprietario delle unità oggetto di procedura esecutiva e **....OMISSIS....** nella qualità di garante,

VISTO

Il verbale di udienza del 02/05/2019, ove il Sottoscritto viene nominato in qualità di esperto, ove prestato il giuramento di rito, viene assunto il compito di rispondere ai quesiti posti in sede di nomina contestuale, attraverso l'espletamento delle proprie funzioni, riassunte nelle canoniche

operazioni peritali,

VISTO

Il verbale di udienza del 14/11/2019, ove sulla scorta di istanza del CTU del 23/10/2019, parte integrante e sostanziale della presente relazione (rif.

Allegato n. "8"), circa la necessità di effettuare OPERAZIONI CATASTALI FONDAMENTALI per il buon andamento della procedura, lo stesso **chiede autorizzazione** a procedere in tal senso, chiedendo che l'importo preventivato necessario, oltre spese documentate e non documentate, oltre IVA ed accessori di legge salvo imprevisti, venga posto a carico del Creditore Procedente e che sarà richiesto a parte, al momento dell'attivarsi concreto del CTU,

VISTO

Il verbale di udienza del 05/03/2020, ove il Creditore Procedente comunica la disponibilità ad anticipare le suddette spese, sulla scorta di Dichiarazione Informativa del 20/01/2020, pertanto in tal senso il GE autorizza i lavori con onere a carico dello stesso Creditore Procedente, disponendo che il CTU provveda in conformità a quanto autorizzato,

VISTI ed ACQUISITI

gli atti necessari all'espletamento dell'incarico, relativi alla Procedura Esecutiva di cui sopra, per la quale viene fissata l'udienza per il giorno

08/10/2020,

si espone quanto segue:

con Lettera Raccomandata A.R. (rif. **Allegato "8"**), viene comunicato alle parti (Creditore Procedente ed Esecutato), il luogo e la data d'inizio delle operazioni peritali al fine di accertare la natura e la consistenza degli

immobili indicati nell'Atto di Pignoramento, nonché tutti gli aspetti sia positivi che negativi, necessari all'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di esecuzione.

A tal proposito il giorno **24 / 09 / 2019**, alle ore **9.00**, nei luoghi di causa, ovvero **presso gli immobili indicati nell'Atto Pignoramento**, siti nel Comune di Nocera Umbra, Vocabolo Campodarco, già Zona Industriale Zingaretti, già Via Fano n. 14/C, oltre al Sottoscritto, sono presenti:

- o Sig.**OMISSIS**.... in qualità di Esecutato, ove a garanzia del buon andamento della procedura, **ne permette l'accesso**, attraverso il quale dopo aver accertato **la rispondenza** degli identificativi catastali di cui alla rispettiva indagine preliminare, con quelli citati nell'Atto di Pignoramento, riscontrabili peraltro anche dalla Certificazione Notarile, che risulta essere parte integrante e sostanziale del presente Procedimento Esecutivo, **si dichiarano aperte le operazioni peritali**.

In tale circostanza viene presa visione dello stato di fatto delle unità immobiliari di cui trattasi, ispezionandole accuratamente e documentandole attraverso alcune fotografie, che in parte si allegano alla presente relazione per meglio interpretare lo stato dei luoghi (rif. **Allegato n. "2"** – Documentazione Fotografica).

Inoltre vengono rilevate tutte le caratteristiche necessarie al calcolo della superficie commerciale, necessaria a stabilirne il più probabile valore di mercato, che permetterà la vendita coatta, dando peraltro compimento alle

proprie funzioni, con il risultato e l'intenzione di redarre la perizia finale, dando compimento all'intento previsto (rif. **Allegato n. "8"** – Verbali di Sopralluogo).

Ricapitolando, in sede di sopralluogo, si stabilisce sin da subito, la riserva di fissarne un'altro, che in questo caso,

dopo aver acquisito i relativi documenti necessari per la verifica della conformità di natura tecnico-amministrativa richiesta in fase di quesito, accertando gravi difformità con lo stato di fatto,

nonché, dopo aver effettuato anche una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio Catasto, rilevando peraltro la completa difformità dello stato di fatto, alle planimetrie estrapolate presso gli uffici competenti, in quanto obsolete sulla scorta del fatto che le unità oggi presenti risultano essere il frutto di interventi di miglioramento sismico ai sensi della L.R. 30/98, DGR 5180/98 e ss.mm.ii., con previsione di demolizione di fabbricato esistente ad uso artigianale, danneggiato dal sisma del 1997 e ricostruzione in cemento armato, per il quale peraltro è stato concesso contributo pubblico con erogazione a saldo, oltre ad essere presente altro fabbricato in legno non censito, entrambi oggetto di operazioni catastali fondamentali per il buon andamento della procedura, a fotografare lo stato di fatto rilevato,

rilevata la destinazione d'uso, compatibile e conforme con quella dichiarata in Catasto,

SI RITIENE NECESSARIO a conclusione delle operazioni in sito.

Pertanto, dopo l'autorizzazione del creditore procedente a procedere in tal senso, come descritto e riportato in calce, il giorno **13 / 07 / 2020**, alle

ore **9.00**, nei luoghi di causa, ovvero **presso gli immobili indicati**

nell'Atto Pignoramento, siti nel Comune di Nocera Umbra, Vocabolo

Campodarco, già Zona Industriale Zingaretti, già Via Fano n. 14/C,

oltre al Sottoscritto ed un collaboratore di supporto,

sono presenti:

o Sig. **OMISSIS**.... in qualità di Esecutato,

il quale mostrata completa disponibilità, **ne permette l'accesso**,

affinché si proceda al rilievo plano-altimetrico strumentale, necessario

alle rispettive operazioni catastali che richiede il caso specifico.

Da ultimo pertanto, lo scrivente C.T.U., volendo riassumere, durante gli

accessi presso gli immobili di cui trattasi, ha potuto prendere visione dei

luoghi ed essere edotto sugli avvenimenti pertinenti la causa in oggetto fino

a tale data.

Al termine di ogni sopralluogo, sono stati redatti i rispettivi verbali

sottoscritti dai presenti, che si allegano alla corrente relazione per farne

parte integrante e sostanziale (rif. **Allegato n. "8"**). Lo stesso vale per i

documenti relativi la corrispondenza prodotta, anch'essi allegati di seguito.

Fatte le dovute premesse di cui sopra, il CTU riferisce e giudica a

completamento dell'incarico conferito, con la presente relazione.

Pertanto in risposta al quesito posto dal G.E., dopo un'attenta analisi dello

stato di fatto, il C.T.U. conclude quanto segue:

PREMESSA

Trattasi, di unità per le quali è prevista una destinazione

Artigianale/Commerciale, appartenenti ad un compendio immobiliare

composto da n. 2 edifici, ognuno sviluppato su più livelli,

convenzionalmente denominati per semplicità di lettura **EDIFICIO "A"** o edificio in Cemento Armato ed **EDIFICIO "B"** o edificio in legno, compatibilmente agli elaborati grafici allegati ai Titoli Abilitativi Urbanistici ed Edilizi assentiti, rilasciati e depositati agli atti degli uffici preposti, che tuttavia, LIMITATAMENTE ALL'EDIFICIO "A", mostrano gravi difformità allo stato di fatto, **tale da doverne valutare la sanabilità;**

ricadenti in zona periferica del Comune di Nocera Umbra, in un contesto denominato "ZONA INDUSTRIALE ZINGARETTI", zona di PRG dell'epoca di costruzione "D2" – Art. 10, zone per insediamenti produttivi, legittimata da Piano di Utilizzazione di epoca non recente, per il quale fu stipulata Convenzione Edilizia Rep. N. 12820 del 06/06/1979 stipulata fra il Comune di Nocera Umbra ed i primi soggetti attuatori della zona Zingaretti stessa, pertanto siti nel medesimo comune in Vocabolo Campodarco snc, già Zona Industriale Zingaretti snc, già Via Fano n. 14/C, raggiungibili dalla SS 3 Flaminia, da Foligno direzione Fano, seguire SS3 fino a Nocera Umbra, prendere l'uscita verso Nocera Umbra, svoltare a sinistra verso Via Flaminia, continuando sulla stessa fino su Via Felice Bisleri, svoltare leggermente a sinistra e prenderwe Via Giuseppe Garibaldi; proseguendo, svoltare leggermente a sinistra su Via Fano; proseguire dritto per rimanere su Via Fano (vecchio tacciato della Flaminia), svoltare leggermente a destra e prendere Località Campodarco e **ad oggi catastalmente identificate** così come riportate nell'atto di Pignoramento, inteso esteso a tutti gli accessori, pertinenze e frutti, ovvero

ANTE OPERAZIONI CATASTALI,

al **Catasto Fabbricati** di detto Comune al Foglio **59**:

- o Part. **71**, (cat. **D/8**),

al **Catasto Terreni** di detto Comune al Foglio **59**:

- o Part. **71**, (ENTE URBANO – Corte e Area di sedime),

D'ORA IN POI,

POST OPERAZIONI CATASTALI,

al **Catasto Fabbricati** di detto Comune al Foglio **59**:

- o Part. **630**, sub **1** (cat. **D/8** – Edificio A o in Cemento Armato),
- o Part. **630**, sub **2** (cat. **D/8** – Edificio B o in Legno),
- o Part. **630**, sub **3** (cat. **BCNC** – Corte Comune – senza intestati),

al **Catasto Terreni** di detto Comune al Foglio **59**:

- o Part. **630** (ENTE URBANO – Corte e Area di sedime – senza intestati),

NOTE:

Malgrado la zona ricada in un territorio duramente colpito dagli eventi sismici dell'anno 1997, che hanno colpito le Regioni Umbria/Marche, ad oggi IMMOBILIARMENTE DEPRESSO,

Vista la crisi economica globale e la congiuntura del mercato immobiliare, aggravata da una situazione pandemica riferita al COVID-19, che ha generato situazioni di volatilità immobiliare, tale da rendere le unità di cui trattasi poco appetibili e difficilmente vendibili, ma comunque tali da rendere possibili eventuali azioni speculative.

Considerando che il fabbricato in legno, risulta realizzato subito dopo il sisma, sulla scorta della necessità di delocalizzare l'attività esercitata sul fabbricato principale gravemente danneggiato dagli stessi eventi sismici,

tali da renderlo inagibile, testimoniato da rispettiva ordinanza di sgombero,

risulta evidente che tale manufatto in legno, viste le motivazioni che hanno giustificato la sua realizzazione, ad oggi seppur accessorio all'attività, risulta essere strutturalmente indipendente, ragion per cui si ritiene sia stato necessario creare un ulteriore subalterno al pari del fabbricato principale.

Pertanto, in riferimento alle unità di cui sopra, rispetto al centro urbano, le stesse risultano ricadere in un contesto prevalentemente periferico, appartenente ad un contesto artigianale – industriale di maggior consistenza sviluppatosi in epoca remota.

Inoltre, sulla scorta del PRG Vigente, nonché Variante Generale al nuovo PRG – Parte Strutturale, approvata in via definitiva con Delibera del Consiglio Comunale n. 45 del 09/09/2019, pubblica sul B.U.R. dell'Umbria n. 45 del 22/10/2019 e rispettivo art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione, il compendio immobiliare di cui trattasi, risulta ricadere in zona classificata **“Zone Produttive e Turistico Ricettive Esistenti e di Nuovo Impianto”** INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DIREZIONALI E PER SERVIZI ESISTENTI E DI NUOVA PREVISIONE (ART. 96 R.R. 2/2015), Parametri per l'Edificazione, migliorativi rispetto al PRG vigente all'epoca dell'approvazione del Piano Attuativo al quale appartiene il comparto edificatorio.

Si evidenzia inoltre, che non trattandosi di terreni, non sarà necessario il rilascio del rispettivo Certificato di Destinazione Urbanistica.

Capacità edificatoria residua: presente, sulla scorta di un indice di

utilizzazione fondiaria (I.U.F.) non superiore a 0,5 mq/mq., a detrarre la Superficie Utile Complessiva esistente.

Pertanto trattasi di una **zona non dotata** dei servizi previsti da un contesto urbano, dotato per la maggior parte di tutti quei servizi (quali agenzie bancarie, ufficio postale, alberghi, ristoranti, uffici, farmacia, scuole, parchi e trasporti pubblici, negozi di vario genere, etc), che contraddistinguono un centro urbano.

Inoltre, la zona risulta **non dotata** di un buon servizio pubblico di collegamento urbano con il resto della città, in quanto i mezzi non sono adeguati per numero e frequenza.

Mentre i fabbricati ai quali appartengono le unità di cui trattasi, peraltro non vincolati ai sensi della ex legge 1089/39 e ss.mm.ii, per il quale risulta provata la preesistenza sulla scorta di titoli abilitativi regolarmente rilasciati, in epoca non recente, allo stato di fatto, non risultano essere stato oggetto di altre particolari attività edilizie di trasformazione, tali da giustificare la presenza di altri titoli abilitativi nell'eventualità rilasciati nel tempo, a parte quelli di seguito segnalati nel rispettivo fascicolo di dettaglio.

Tuttavia, dovendo trarre una conclusione, **l'aspetto urbanistico-edilizio, risulta non essere di semplice interpretazione e ben definito** tale da poter affermare con certezza che, **non risulta esserci Conformità Urbanistico Edilizia.**

Assenti Condoni ai sensi della Legge 47/85 e successivi.

Inoltre, dopo opportuna ulteriore indagine, accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'Atto di Pignoramento, come segnalato in precedenza, dopo aver effettuato una ricerca presso l'Agenzia delle

Entrate, Servizio Catasto, sono state rilevate difformità, che con la presente risultano regolarizzate,

INOLTRE,

Ricapitolando, si vuol evidenziare,

che il complesso immobiliare nella sua interezza, è risultato essere il frutto di un intervento reso necessario dagli eventi sismici del 1997, per il quale

limitatamente all'EDIFICIO "A" o in cemento armato, è stato

concesso un contributo pubblico, ai sensi della L.R. 30/98, D.G.R.

5180/98 e ss.mm.ii.

Tuttavia, come già segnalato nell'istanza agli atti del 23/10/2019 alla quale

si rimanda, **a carico degli Uffici Preposti e di tutti i Soggetti**

coinvolti, grava la responsabilità SULLA ANOMALA

EROGAZIONE A SALDO DELLO STESSO.

A tal proposito, **reale è la possibilità, seppur remota**, della restituzione del contributo stesso.

Segue, RISCHIO DI REVOCA, sulla scorta dell'illecito che potrebbe essersi

configurato, viste le evidenti e gravi difformità urbanistico-edilizie e

strutturali (rif. Accesso agli atti per indagine presso Genio Civile, Regione

Umbria, Servizio Controllo Costruzioni – Rif. Accesso agli atti presso gli

uffici preposti del Comune di Nocera Umbra).

Nella fattispecie, il progetto assentito e rispettivamente il progetto

strutturale depositato al Genio Civile – Regione Umbria, Servizio Controllo

Costruzioni, seppur non mostri aumenti di S.u.c. (a tal proposito, si

riscontrano stesse dimensioni dell'area di sedime), risulta essere difforme

allo stato di fatto, essenzialmente come di seguito:

- diversa distribuzione degli spazi interni;

- diversa ubicazione del vano scala;

- diverse altezze di interpiano;

- assenza bocche di lupo al piano interrato.

DIFFORMITA' PRESUMIBILMENTE SANABILI CON POSSIBILE
RESTRIZIONE DI DESTINAZIONE E POSSIBILI OPERE DI
ADEGUAMENTO SISMICO, COME ILLUSTRATO DI SEGUITO NEL
FASCICOLO DI DETTAGLIO.

In sintesi, quanto emerso e rilevato in fase di indagine urbanistica, edilizia
e quant'altro, risulta essere indicativo e non esaustivo, anche sulla scorta di
probabili irregolarità riscontrate a livello tecnico-amministrativo,
evidenziando una situazione, confusa e torbida, aprendo uno scenario di
non chiare responsabilità.

Pertanto, esaminati gli atti del procedimento, considerando lo stato di fatto,
viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di
pignoramento, considerando la natura degli immobili, il Sottoscritto ritiene
opportuno, che gli stessi beni oggetto di esecuzione, debbano essere posti
in vendita preferibilmente attraverso l'individuazione di **n. 1 lotto**,
identificati come "LOTTO 1 - UNICO", creando rispettivamente un unico
fascicolo, come di seguito.

FASCICOLO "1"

LOTTO n. 1 – UNICO

RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

Dopo attento esame dei certificati storici ventennali e dei RR. II., la proprietà delle unità di cui trattasi, risulta essere del soggetto Esecutato, per una quota complessiva pari ad 1/1 e vi è continuità nelle trascrizioni del ventennio (rif. **Allegato "5"** - indagine c/o Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare – schema Ventennale), pertanto trattasi di beni siti nel Comune di Nocera Umbra, con accesso dalla via pubblica e precisamente, come di seguito sinteticamente descritte:

- **FABBRICATO denominato EDIFICIO "A"** o in Cemeto Armato

- **Unità Artigianale/Commerciale con annesso Alloggio**

di carattere Residenziale, sviluppata al piano primo sottostrada, terra e primo, (oltre lastrico solare non censibile ascessibile) censita al **Catasto Fabbricati** del Comune di Nocera Umbra,

- al foglio **59**, part. **630** sub **1**, sita in Vocabolo Campodarco, snc
– P.S1.T.1. – categoria **D/8** – rendita catastale Euro 8.145,90.

- **FABBRICATO denominato EDIFICIO "B"** o in Legno

- **Unità Artigianale/Commerciale** sviluppata al piano terra e primo (piccolo Soppalco), censita al **Catasto Fabbricati** del Comune di Nocera Umbra,

- al foglio **59**, part. **630** sub **2**, sita in Vocabolo Campodarco, snc
– P.T.1. – categoria **D/8** – rendita catastale Euro 777,60.

Oltre

- **CORTE COMUNE** sviluppata al piano terra, censita al **Catasto**

Fabbricati del Comune di Nocera Umbra,

- al foglio **59**, part. **630** sub **3**, sita in Vocabolo Campodarco, snc

- P.T – categoria **BCNC** – CORTE COMUNE senza rendita e
senza intestati

Il tutto censito

al **Catasto Terreni** del Comune di Nocera Umbra.

- al foglio **59**, part. **630** – are 36 ca 10 (ENTE URBANO –
Corte e Area di sedime – senza rendita e senza intestati),
sulla quale risultano costituite al Catasto Fabbricati, le unità di
cui sopra).

PROPRIETA':

➤**OMISSIS**...

Diritti di Proprietà per una quota pari ad 1/1

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE:

OCCUPATO DALL'ESECUTATO.

PROVENIENZA:

Verificata la correttezza della provenienza dei beni oggetto di pignoramento ed accertata la continuità delle trascrizioni, come riportato nella certificazione notarile, si ripone lo storico catastale e rispettivo schema storico ventennale come da allegato (rif. **Allegato "5"**).

INQUADRAMENTO URBANISTICO, CATASTALE E

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI:

Le unità di cui trattasi, appartengono ad un contesto di semplice interpretazione, e risultano ricadere in una zona periferica di carattere

prevalentemente produttivo/artigianale/industriale sviluppatasi in epoca non recente.

Inoltre, sulla scorta del PRG vigente, nonché Variante Generale al nuovo PRG – Parte Strutturale, approvata in via definitiva con Delibera del Consiglio Comunale n. 45 del 09/09/2019, pubblica sul B.U.R. dell'Umbria n. 45 del 22/10/2019 e rispettivo art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione, il compendio immobiliare di cui trattasi, risulta ricadere in una zona classificata "**Zone Produttive e Turistico Ricettive Esistenti e di Nuovo Impianto**" INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DIREZIONALI E PER SERVIZI ESISTENTI E DI NUOVA PREVISIONE (ART. 96 Regolamento Regionale 2/2015).

Importante segnalare che nel caso specifico, la disciplina urbanistica oltre a permettere la realizzazione di **organismi edilizi di carattere strumentale**, ne permette la realizzazione di un **alloggio di carattere residenziale** per il titolare o per la custodia nella misura non superiore a mq. 120,00 di S.u.c. (Superficie Utile Complessiva), a proprio uso esclusivo, che nella fattispecie, oltre a risultare essere annesso e parte integrante dell'intero fabbricato, **nel caso specifico, si configura come residenza e domicilio dell'Esecutato.**

Si evidenzia inoltre, che non trattandosi di terreni, non sarà necessario il rilascio del rispettivo Certificato di Destinazione Urbanistica.

CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDUA: PRESENTE, sulla scorta di un indice di utilizzazione fondiaria (I.U.F.) del comparto di cui trattasi non superiore a 0,5 mq/mq., a detrarre la Superficie Utile Complessiva esistente.

Mentre i fabbricati ai quali appartengono le unità di cui trattasi, peraltro non vincolati ai sensi della ex legge 1089/39 e ss.mm.ii, per i quali risulta provata la preesistenza sulla scorta di titoli abilitativi regolarmente rilasciati, in epoca non recente, allo stato di fatto, non risultano essere stati oggetto di altre particolari attività edilizie di trasformazione, tali da giustificare la presenza di altri titoli abilitativi nell'eventualità rilasciati nel tempo, eccezion fatta per quelli di seguito elencati.

Tuttavia, dovendo trarre una conclusione, l'aspetto urbanistico-edilizio, non risulta essere di semplice interpretazione e ben definito ed allo stato di fatto, si può tranquillamente asseverare, che ad oggi, sulla scorta dei titoli abilitativi rilasciati, **non risulta esserci Conformità Urbanistico**

Edilizia. Si riscontrano inoltre difformità strutturali al progetto depositato presso il Genio Civile, Regione Umbria, Servizio Controllo Costruzioni.

Si riportano i rispettivi Titoli Abilitativi come di seguito:

- o **Piano di Utilizzazione** di epoca non recente, per il quale fu stipulata **Convenzione Edilizia** Rep. N. **12820** del **06/06/1979** fra il Comune di Nocera Umbra ed i primi soggetti attuatori della zona Zingaretti.

LIMITATAMENTE ALL'EDIFICIO "A" o in Cemento Armato

- o **Concessione Edilizia**, n. **85/1981**, del **13/08/1981**, rilasciata per "Realizzazione Fabbricato Artigianale, ubicato in via Fano (tracciato Vecchia Flaminia);
- o **Concessione Edilizia**, n. **37/1982**, del **30/08/1982**, rilasciata per VARIANTE;
- o **Concessione Edilizia**, n. **204/1986**, rilasciata per VARIANTE alla

“Realizzazione Fabbricato di Artigianale, per parziale cambio d’uso per
realizzazione Unità Residenziale;

- **Concessione Edilizia**, n. **140/1990**, rilasciata per VARIANTE;
- **Concessione Edilizia**, n. **91/1991**, rilasciata per Ampliamento e
modifica capannone industriale;
- **Permesso di Costruire** , n. **580/1999**, del **24/03/2004**,
rilasciato per “Interventi di Demolizione e Ricostruzione di un edificio
artigianale danneggiato dal Sisma 1997, ubicato in loc. Zona
Artigianale Zingaretti – **Deposito Progetto Strutturale**, presso
Provincia di Perugia, Servizio Controllo Costruzioni, **prot. 7029** del
20/01/2004.
- **Determinazione** n. **27** del **21/01/2004**, R.G.N. 93 – SISMA 1997
– D.G.R. 5180/98, D.G.R. 508/02 – Concessione del contributo
spettante al Sig. **...OMISSIS...** per l’intervento di ricostruzione
dell’edificio n. 1182
- **Determinazione** n. **271** del **17/11/2010**, R.G.N. 1249 – Edificio n.
1182 – SISMA 1997 – D.G.R. 5180/98, D.G.R. 508/02 –
EROGAZIONE A SALDO DEL CONTRIBUTO CONCESSO al Sig.
...OMISSIS..., nella misura di **euro 606.336,43** COMPLESSIVI.

SEGUE: **SI FINE LAVORI – NO AGIBILITA’**.

Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria e Costi di Costruzione
(Bucalossi): **ASSOLTI**.

LIMITATAMENTE ALL’EDIFICIO “B” o in Legno

- **Deposito Progetto Strutturale**, presso Provincia di Perugia,
Servizio Controllo Costruzioni, **prot. 13904** del **01/08/2002**, per il

quale si evidenzia **Comunicazione** del Comune di Nocera Umbra
avente per oggetto, Variante Generale al vigente P.R.G. e Variante al
P.R.G. art. 66 L.R. 11/2005 e ss.mm.ii., finalizzata al recupero ed alla
riqualificazione degli edifici non conformi agli strumenti urbanistici
realizzati a seguito del sisma 1997, prot. N. **0002686** del
02/03/2020, per la quale risulta **Richiesta di Proroga** dell'avente
titolo (Esecutato), prot. **3767** del **28/03/2020**.

SEGUE: **NO FINE LAVORI – NO AGIBILITA'**.

Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria e Costi di Costruzione
(Bucalossi): **NON ASSOLTI**.

NOTA:

In riferimento ai documenti acquisiti presso il Genio Civile – Regione
Umbria, Servizio Controllo Costruzione, vista la mole degli stessi, per
praticità, si rinvia alla copia digitale agli atti del Sottoscritto, che
nell'eventualità verrà esibita.

Inoltre, a completamento dell'accesso agli atti del 03/09/2019 prot. 1485, si
evidenzia corrispondenza (e.mail) del 10/07/2020, ove il Sottoscritto oltre a
richiedere ulteriore documentazione e specifiche tecniche, richiede
informazioni sulla possibilità di sanatoria e rispettivi costi di entrambi i
fabbricati, dalla quale risposta emerge quanto di seguito a
stralcio.....”*punto 4. Da un esame preliminare dei documenti in
nostro possesso, entrambi gli edifici risulterebbero
SANABILI.....omissis.....*”.

CONCLUSIONI:

○ **Difformità Urbanistico Edilizia;**

○ **Difformità Catastali con la presente REGOLARIZZATE;**

ASSENTI domande di condono ai sensi della Legge 47/85 e successivi.

SEGUE, PER ENTRAMBI GLI EDIFICI,

STATO DI FATTO PRESUMIBILMENTE SANABILE.

NOTA:

La disciplina in materia di edilizia, applicata ai procedimenti esecutivi di immobili oggetto di pignoramento, qualora mostrino delle difformità urbanistiche ed edilizie non sanabili, insegna che per gli stessi, sia prevista la riapertura dei termini del Condono Edilizio per abusi compiuti entro il 31/03/2003, a condizione che la tipologia di abuso, rientri tra i casi di sanatoria e che il deposito della rispettiva domanda debba avvenire entro 120 gg. dall'emissione del decreto di trasferimento, considerando che, per abusi non demolibili, ovvero per abusi in edifici in presenza di difformità non sanabili, ma che se rimossi, possono incidere sulla stabilità del fabbricato, IL LEGISLATORE, ai sensi dell'art. 12 L. 47/85, così come sostituito dall'art. 34 comma 2 e 34bis del D.P.R. 380/01 (Testo Unico dell'Edilizia), NE PREVEDE LA SANATORIA, mediante applicazione di una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

OVVERO,

in alternativa potrebbe configurarsi la possibilità di una sanatoria ai sensi dell'art. 38 comma 1 e 2 del D.P.R. n.380/01 che si riporta di seguito:

Art. 38 - Interventi eseguiti in base a permesso annullato.

1. In caso di annullamento del permesso, qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione, la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'agenzia del territorio, anche sulla base di accordi stipulati tra quest'ultima e l'amministrazione comunale. La valutazione dell'agenzia è notificata all'interessato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa.

2. L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'articolo 36.

Il presente caso tuttavia, prevede la Sanabilità,

- sia al momento dell'abuso,
- sia alla data odierna,

configurando di fatto la così detta **“Doppia Conformità”**, che ne consente e garantisce la sanatoria a tutti gli effetti, anche sulla scorta di:

- **Art. 8.3** delle **NTC 2018**;
- **DGR 347** del **25/03/2019**,

quest'ultima inerente le **Linee Guida sulle verifiche di**

Accertamento di Conformità delle opere e costruzioni in Zona Sismica alle Norme Tecniche sulle Costruzioni,

ed attraverso la quale,

sulla scorta di una **indagine conoscitiva sulle strutture oggetto di abuso,**

con **prove strumentali non distruttive**, che non arrecando nessun danno alla struttura, consentirebbero di aumentare il livello di conoscenza, stimando resistenza, qualità e omogeneità del calcestruzzo degli apparati murari, nonché quantità, posizione e diametro delle barre di armatura e diventando fondamentali in previsione di un progetto di adeguamento sismico ,qualora non rispettino i parametri di legge (nella fattispecie le NTC 2018),

è previsto un **Progetto di Valutazione della Sicurezza**.

PERTANTO,

limitatamente all'EDIFICIO "A",

si aprirebbero due scenari:

1 – Risultanze indagine, conformi alle NTC 2018:

SANABILITA' SENZA OPERE DI ADEGUAMENTO SISMICO;

2 – Risultanze indagine, non conformi alle NTC 2018:

SANABILITA' CON OPERE DI ADEGUAMENTO SISMICO.

In entrambi gli scenari, POSSIBILI RESTRIZIONI DELLA DESTINAZIONE D'USO SULLA SCORTA DELLE LINEE GUIDA INERENTI I PARAMETRI DI IGIENE EDILIZIA SUGLI AMBIENTI DI LAVORO, pubblicate a cura dell'ASL di zona, Dipartimento di Prevenzione – struttura complessa prevenzione e sicurezza negli ambienti di lavoro, conformemente agli strumenti attuativi in materia urbanistico-edilizia.

Nella fattispecie è consentito lo svolgimento e l'esercizio dell'attività artigianale/commerciale in ambienti con altezza non inferiore a mt. 3,00 ad eccezione degli ambienti destinati ad uffici, ove l'altezza deve risultare essere non inferiore a mt. 2,70.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI – EDIFICIO “A”

Pertanto, limitatamente all'intero fabbricato convenzionalmente denominato

Edificio “A”, appartenente ad un comparto situato all'interno della Zona

Industriale Zingaretti, già urbanizzata e funzionante dagli anni settanta, con

un fronte prospiciente al vecchio tracciato della SS 3 Flaminia, esso risulta

essere sviluppato su tre livelli, dei quali uno entro terra destinato a

deposito/garages (immagazzinamento) e due fuori terra, destinati

prettamente all'attività artigianale/commerciale (lavorazione e

commercializzazione dei prodotti), con annesso alloggio residenziale, a

servizio del Custode e/o Titolare, oltre ulteriore livello destinato a lastrico

solare accessibile (copertura piana, oltre piccolo volume tecnico emergente

a servizio del vano scala/ascensore) – livelli tutti collegati da un corpo scala

centrale, oltre apposito vano predisposto e necessario al montaggio di un

ascensore ad oggi non installato e comunque realizzato come di seguito

descritto:

- Struttura portante con telaio in c.a;
- Solai interpiano e di copertura in latero-cemento;
- Tamponature perimetrali in blocchi termici laterizi;
- Copertura Piana (rif. Lastrico Solare accessibile), impermeabilizzata, coibentata e pavimentata con elementi del tipo “gres porcellanato”
- Canali di gronda e discendenti con elementi in rame;
- Pavimentazioni interne ed esterne sempre in “gres porcellanato”;
- Finiture interne ed esterne – intonacato al civile ed opportunamente tinteggiato;
- Rivestimento scale, soglie di porte, finestre e parapetti balconi, in

travertino;

- Infissi interni ed esterni, in alluminio con vetro-camera con dotazione di persiana;

- Porte interne tamburate verniciate;

- Portoncini di ingresso del tipo blindato in alluminio pantografato;

- Rampa di accesso al piano interrato, lasciata al naturale con presenza di vegetazione spontanea, senza dotazione di infisso;

- Area circostante lasciata al naturale con vegetazione spontanea, eccezion fatta per area di manovra e sosta non asfaltata con presenza di brecciolino;

- Acque bianche e nere allacciate ai rispettivi collettori comunali;

- Approvvigionamento idrico garantito dall'acquedotto comunale;

STATO MANUTENTIVO / DI CONSERVAZIONE DELL'INTERO

FABBRICATO: MODESTO.

Nella fattispecie:

- al **P.S1**, Magazzino/Autorimessa,

avente un'altezza interna utile e costante di h=3,90 mt.;

Lasciato allo stato grezzo – SAL al 50%

Superficie Utile Calpestabile mq. 375,00 circa;

- al **P.S1**, Vano Scala/ascensore,

avente un'altezza interna utile e costante di h= ----- mt.;

Rifinito al civile – SAL al 100%

Superficie Utile Calpestabile mq. 25,00 circa;

(COMPUTATO UNA SOLA VOLTA)

- al **P.T.**, Ingresso, n. 2 laboratori, n. 2 Esposizioni, Rip., Dis., n. 3

Anti, n. 3 W.c.,

aventi un'altezza interna utile e costante di h=2,75 mt.;

Rifinito al civile – SAL al 100%

Superficie Utile Calpestabile mq. 365,00 circa;

- al **P.1.**, Sogg./Pranzo/K, Dis., W.c., Letto, Bagno, Letto;

aventi un'altezza interna utile e costante di h=2,85 mt.;

Rifinito al civile – SAL al 100%

Superficie Utile Calpestabile mq. 118,00 circa;

Esiti da opere non eseguite secondo le regole dell'arte – Esiti da infiltrazione;

- al **P.1.**, Balcone;

aventi un'altezza interna utile e costante di h= ----- mt.;

Rifinito al civile – SAL al 100%

Superficie Utile Calpestabile mq. 149,00 circa;

Esiti da opere non eseguite secondo le regole dell'arte;

- al **P.1.**, n. 2 Depositi;

aventi un'altezza interna utile e costante di h=2,85 mt. (3,00 mt.);

Lasciato allo stato grezzo – SAL al 65%

Superficie Utile Calpestabile mq. 230,00 circa;

Nota:

si riscontra predisposizione per destinazione ad uso residenziale (urbanisticamente non conforme, ragion per cui tali ambienti vengono classificati come depositi).

Esiti da opere non eseguite secondo le regole dell'arte – Esiti da infiltrazione;

- al **P.2.**, Lastrico Solare (copertura piana);

aventi un'altezza interna utile e costante di h= ----- mt.;

Rifinito al civile – SAL al 100%

Superficie Utile Calpestabile mq. 400,00 circa;

Esiti da opere non eseguite secondo le regole dell'arte – Esiti da infiltrazione;

- al **P.2.**, Balcone;

aventi un'altezza interna utile e costante di h= ----- mt.;

Rifinito al civile – SAL al 100%

Superficie Utile Calpestabile mq. 149,00 circa;

Esiti da opere non eseguite secondo le regole dell'arte;

OLTRE

QUOTA PROPORZIONALE SULLE PARTI COMUNI DELL'INTERO COMPLESSO IMMOBILIARE (Rif. BCNC – Corte comune).

RIASSUMENDO:

L'edificio, del tipo in cemento armato, disposto su tre livelli oltre lastrico solare, dei quali il piano interrato e parte del piano primo, lasciati allo stato grezzo.

Inoltre evidenti vizi di costruzione limitatamente al lastrico solare, che realizzato senza seguire le normali regole dell'arte, ha generato gravi infiltrazioni sui livelli sottostanti, causando estese zone di muffe, effluorescenze e ammaloramento degli intonaci sia interni, che esterni.

Volendo eliminare la fonte delle infiltrazioni, sarà necessario agire sull'intero lastrico solare, attraverso sostituzione del pavimento, del massetto e della vecchia guaina impermeabilizzante.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI – EDIFICIO “B”

Pertanto, limitatamente all'intero fabbricato convenzionalmente denominato

Edificio “B”, appartenente ad un comparto situato all'interno della Zona

Industriale Zingaretti, già urbanizzata e funzionante dagli anni settanta, con

un fronte prospiciente al vecchio tracciato della SS Flaminia, esso risulta

essere sviluppato su due livelli, dei quali al piano terra, destinati

prettamente all'attività artigianale/commerciale (lavorazione e

commercializzazione dei prodotti), oltre Piano Primo (piccolo soppalco

collegato con corpo scala in legno), destinato a Ripostiglio e comunque

realizzato come di seguito descritto:

- Struttura portante in legno;
- Solai interpiano e di copertura in legno;
- Copertura a Capanna, impermeabilizzata, coibentata con manto in tegol coppo laterizio
- Canali di gronda e discendenti con elementi in rame;
- Pavimentazioni interne ed esterne in legno;
- Finiture interne ed esterne – legno lasciato al naturale opportunamente mordenzato;
- Infissi esterni, in legno muniti di scuretti, eccezion fatta degli infissi destinati all'esposizione che non risultano dotati degli stessi;
- Portoncini di ingresso in legno del tipo tradizionale;
- Porte interne in legno tamburato;
- Area circostante lasciata al naturale con vegetazione spontanea, eccezion fatta per area di manovra e sosta non asfaltata con presenza di brecciolino;

- Acque bianche e nere allacciate ai rispettivi collettori comunali;

- Approvvigionamento idrico garantito dall'acquedotto comunale;

STATO MANUTENTIVO / DI CONSERVAZIONE DELL'INTERO

FABBRICATO: MODESTO.

Nella fattispecie necessaria mordenzatura con idoneo prodotto per uso esterno, dell'intero organismo in legno.

PERTANTO,

trattasi di,

CASA PREFABBRICATA IN LEGNO DELLA RUBNER/BLOCKHAUS DEL TIPO "TIROL".

Fornita e posta in opera nell'anno 2002, da Azienda specializzata con sede in provincia di Bolzano, a seguito del sisma 1997, destinata allo svolgimento dell'attività opportunamente delocalizzata.

Il piano di posa sul quale è stata eretta, risulta costituito da fondazione in c.a. del tipo a "platea", tale da costituire basamento idoneo sul quale poggiare la struttura con fissaggio mediante zanche metalliche annegate nel calcestruzzo.

La Villetta TIROL, è costruita in semitronchi di abete con arrotondamento della faccia esterna e con doppio incastro sulle facciate di appoggio. Le pareti interne sono lavorate in tavoloni collegate con le pareti esterne, mediante incastro a "coda di rondine". Il collegamento delle pareti agli angoli, avviene mediante incroci intagliati e incastrati fra di loro, costituendo una struttura scatolare e monolitica. La copertura risulta essere in legno con orditura primaria e secondaria, con soprastante impermeabilizzazione con membrana elastoplastimerica, coibentazione

termica in lana di roccia e manto con tegolcoppo di laterizio.

Nel corpo centrale risulta presente un piccolo soppalco collegato da scala interna in legno, destinato a ripostiglio. Unità dotata di impianto elettrico, idrico, termico, sanitario (presenti n. 2 servizi igienici).

Nella fattispecie:

- al **P.T.**, Portico di accesso, Ingresso, anti, n. 2 w.c., n. 2 laboratori, n. 2 esposizioni e negozio;

aventi un'altezza interna utile e variabile di $h_{min.}=2,70$ mt., $h_{max.}=4,00$, ad eccezione del corpo centrale sul quale risulta realizzato il soppalco, risulta un'altezza interna utile e costante di $h=2,40$ mt;

Superficie Utile Calpestabile mq. 220,00 circa;

oltre Portico,

Superficie Utile Calpestabile mq. 12,00 circa;

- al **P.1. (soppalco)**, Ripostiglio;

avente un'altezza interna utile e variabile di $h_{min.}=0,90$ mt., $h_{max.}=2,20$

Superficie Utile Calpestabile mq. 25,00 circa;

OLTRE

QUOTA PROPORZIONALE SULLE PARTI COMUNI DELL'INTERO COMPLESSO IMMOBILIARE (Rif. BCNC – Corte comune).

Ricapitolando, l'ambito al quale appartiene l'unità costituente il presente lotto, risulta ricadere in una **zona non dotata** dei servizi previsti da un contesto urbano, dotato per la maggior parte di tutti quei servizi (quali agenzie bancarie, ufficio postale, alberghi, ristoranti, uffici, farmacia,

scuole, parchi e trasporti pubblici, negozi di vario genere, etc), che contraddistinguono un centro urbano.

Inoltre, la zona risulta **non dotata** di un buon servizio pubblico di collegamento urbano con il resto della città, in quanto i mezzi non sono adeguati per numero e frequenza.

Assenti dotazioni condominiali, formalità, vincoli o oneri giuridici gravanti sul bene; assenti domande giudiziali, altre trascrizioni e limitazioni d'uso; assenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; usi civici non riscontrati; assenti convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; assenti iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli **ad eccezione delle formalità indicate sulle certificazioni a corredo della procedura e come di seguito riportate:**

o **Ipoteca Volontaria**, CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Atto Rep. n. 72512/22982 del 21/04/2009 – Notaio FABI Antonio in Gualdo Tadino, Iscrizione del 24/04/2009 al n. **2384** di Formalità.

o **Verbale di Pignoramento Immobiliare**, Atto Giudiziario Rep. n. 816 del 22/08/2017 – Tribunale Civile di Spoleto, Trascrizione del 28/09/2017 al n. **16988** di formalità.

DA CANCELLARE PRIMA DEL TRASFERIMENTO DEI BENI

Oltre, a favore e contro,

o **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso**, di cui Atto Rep. n. 62450/11838 del 01/06/1981 – Notaio SERGIACOMI Enzo in Gualdo Tadino, Trascrizione del 29/06/1981 al n. **8571** di formalità.

Inoltre come risulta dall'indagine eseguita in data **08/07/2020** presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia (rif. **Allegato "5"**), dal **11/10/2017**, **non esistono altre note imputabili al soggetto Esecutato**, aggiornando di fatto la Certificazione Notarile di cui al presente procedimento.

CRITERIO ESTIMATIVO

Base della valutazione

Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

Misurazioni delle consistenze

Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai dettati del Codice Definitorio dei Termini, realizzato dall'Agenzia del Territorio.

Definiamo per consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura (volumetrica, superficiale etc.). In particolare, vengono assunte le superfici indicate nelle rispettive planimetrie catastali e/o progetti acquisiti.

NELLA FATTISPECIE:

CALCOLO DELLE SUPERFICI (FABBRICATI)

Per definizione, la superficie vendibile equivale a quella di tutti i vani

compreso muri e pareti e corrisponde alla superficie utile complessiva intesa come s.u.c. secondo le norme urbanistiche. Pertanto la stessa dovrà essere determinata, computando l'area contenuta nel perimetro formato dal filo esterno dei muri perimetrali e dalla mezzeria dei muri di confine, raggugliata da un coefficiente correttivo, **utilizzando il criterio dettato dalla norma UNI EN 15733 / 2011 per quanto applicabile, anche sulla scorta del D.P.R. 138 / 1998, conformemente al caso specifico e comunque tenendo conto anche della norma ISO 17024 UNI 11558 : 2014 in materia di Valutazione Immobiliare.**

Pertanto per quanto riguarda il calcolo delle superfici delle unità, si rinvia al relativo **Allegato "4"** per il quale, dovendo risalire al valore dei singoli beni, sarà necessario individuare la Superficie Commerciale Raggugliata, che verrà ottenuta moltiplicando la superficie effettiva **S.I.N.** (Superficie Interna Netta), per un coefficiente **che in questo caso**, maggiore tale superficie del **y%** equivalente quest'ultimo, all'incidenza dovuta alle superfici calcolate al lordo dei muri perimetrali.

Pertanto risulta:

$$[SEL_{(Superficie\ Lorda)} = SIN_{(Superficie\ Netta)} \times 1.y_{(moltiplicatore)}]$$

Il risultato ottenuto **S.E.L.** (Superficie Esterna Lorda, ovvero al lordo dei muri perimetrali), verrà poi moltiplicato ulteriormente per dei **Coefficienti di Ragguglio e di Merito** in funzione della destinazione, dello stato locativo, del Piano (presenza/assenza ascensore), dello stato di conservazione, luminosità, esposizione, vista, etc., ottenendo la SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA., **che nel caso specifico, visto lo stato di fatto, terrà conto anche dello Stato**

di Avanzamento dei Lavori di parte del fabbricato limitatamente all'edificio "A", oltre allo stato manutentivo e di conservazione (presenza/assenza vizi costruttivi), vetustà (deprezzamento sulla scorta della vita utile dell'edificio tipo in funzione della tipologia costruttiva) del fabbricato al quale appartengono le stesse.

Assunzioni

OLTRE A NON TENER CONTO,
DELLA POSSIBILITA' DI REVOCA (seppur remota) DEL CONTRIBUTO PUBBLICO, CONCESSO A SENSI DELLA L. 30/98, D.G.R. 5180/98 e ss.mm.ii., SULLA SCORTA DI QUANTO EMERSO IN FASE DI INDAGINE URBANISTICA ED EDILIZIA,

la presente relazione di stima è stata effettuata secondo quanto previsto dalla disciplina inerente i procedimenti giudiziari, ciò nonostante vi sono alcuni limiti e assunzioni inerenti alla relazione stessa, che è doveroso precisare come segue:

- Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato.
- Le indicazioni delle indagini di mercato effettuate, sul locale mercato immobiliare, sono a parere del sottoscritto rappresentative della situazione di mercato alla data della presente valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcuni delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari scelti ed adottati come riferimento.

- Mancanza di comparabili attuali, oviabili attraverso uno studio informativo presso operatori esperti del settore (Agenzie Immobiliari, Progettisti e quant'altro).

OLTRE,

volendo affrontare l'incertezza della valutazione in periodi di turbolenza dei mercati,

A NON TENERE CONTO,

dell'effetto dell'incertezza del mercato immobiliare futuro, dovuta a fenomeni straordinari e altamente impattanti, quale l'attuale emergenza sanitaria imputabile alla pandemia COVID19, che potrebbe causare una contrazione del mercato.

Infatti, tra le tante conseguenze, questo ha portato a un'enorme volatilità del mercato, caratterizzata da un futuro incerto, tale da indurre il Valutatore o Perito Estimatore, alla **valutazione degli asset in mancanza di comparabili.**

**CRITERIO DI STIMA - DESCRIZIONE DEL MERCATO
IMMOBILIARE - CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI
MERCATO DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato per i fabbricati in questione,

VISTA

L'UNICITA' E LA DESTINAZIONE PARTICOLARE DEGLI STESSI,

CONSIDERANDO CHE,

NELLA ZONA DI CUI TRATTASI, NON ESISTE UN MERCATO ATTIVO,

il Sottoscritto si atterrà al criterio di stima così detto, METODO DEL COSTO

– **COST APPROACH**, attraverso il PROCEDIMENTO DIRETTO

PARAMETRICO / COMPARATIVO (a tal proposito, per costo s'intende

l'insieme delle spese che deve sostenere un imprenditore normale per

ottenere un bene nella fattispecie un fabbricato), utilizzando come parametri

di calcolo, i COSTI DI COSTRUZIONE o "A NUOVO", rilevati nella zona

d'insediamento per unità immobiliari, simili PER DESTINAZIONE (tenuto

anche conto di: vetustà, condizioni manutentive, dotazione di pertinenze e

quant'altro, caratteristiche qualitative, considerate nel calcolo della superficie

commerciale ragguagliata).

A tal proposito si è tenuto conto delle seguenti e principali **FONTI**

INFORMATIVE quali,

○ Istituti di Ricerca (CRESME, NOMISMA,.....);

○ Operatori del Mercato (ANCE ovvero Associazione Nazionale Costruttori Edili);

○ Enti (ISTAT ovvero Istituto nazionale di statistica);

○ Riviste specializzate del settore (Costruire, Edilizia e Territorio e quant'altro),

○ Osservatorio Immobiliare FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti),

○ Banca Dati OMI inerente le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate,

○ Pubblicazioni Periodiche delle CAMERE DI COMMERCIO,

○ AZIENDE PRODUTTRICI del settore, limitatamente all'EDIFICIO "B", o edificio in Legno,

e comunque in applicazione di:

- Regolamento UE n. 575/2013 (CRR);
- Circolare Banca d'Italia n. 285 del 17/12/2013 - 17° aggiornamento e smi e alla Circolare Banca d'Italia 288 del 3 aprile 2015 e ss.mm.ii. che hanno recepito le modifiche normative introdotte in Italia con la trasposizione della Direttiva 2014/17/EU nell'ordinamento nazionale;
- Linee guida per le banche sui crediti deteriorati - BCE marzo 2017;
- European Valuation Standard (EVS) 2016 di TEGOVA;
- International Valuation Standard (IVS) 2017;
- Standard Professionali di Valutazione – RICS (2017);
- Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (2015);
- Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard (2018 TECNOBORSA);
- Norma UNI 11588:2014 sul Valutatore Immobiliare con la relativa Prassi di Riferimento (UNI/PdR 19:2016);
- Norma UNI 11612:2015 Stima del valore di mercato degli immobili.
- Linee guida ABI necessarie alla valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie del 30 Novembre 2018.

Nell fattispecie pertanto, **limitatamente all'Edificio "A"**, o edificio in Cemento Armato, verrà rilevato il COSTO DI COSTRUZIONE UNITARIO desunto dal **CRESME** (Centro Ricerche Economiche, Sociologiche e di Mercato), che per zona di insediamento e per immobili simili per destinazione, si può presumibilmente attestare in euro/mq. 867,80, che tuttavia in via

esclusivamente prudenziale, si corregge in **euro/mq 800,00**, anche al fine di **adeguare l'importo di stima, anche in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza, circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive, nonché in considerazione che l'immobile di cui trattasi sia libero, ovvero occupato giusta titolo probante,** importo che moltiplicato per la Superficie Lorda Commerciale, opportunamente ragguagliata secondo il criterio di stima sopra stabilito (**si rinvia al relativo Allegato n. "4"**), ne determinerà il **COSTO DI COSTRUZIONE TOTALE RAGGUAGLIATO.**

PERTANTO, CONSIDERANDO CHE,

Cp = Costo di Produzione o VALORE DI COSTO;

Cc = Costo di Costruzione;

Ca = Costo dell'Area (incidenza 10% Cc);

St = Spese Tecniche (incidenza 12% Cc);

Ou = Oneridi Urbanizzazione primaria e secondaria (incidenza 2,5% Cc);

Ccc = Contributo sul Costo di Costruzione (incidenza 2,5% Cc);

I = Innessi sul Capitale finanziario (incidenza 2% Cc);

Up = Utile dell'Imprenditore Promotore (incidenza 10% Cc);

SEGUE:

$Cp = Cc + Ca + St + (Ou + Ccc) + I + Up$

PERTANTO,

il valore attribuibile ai beni componenti il lotto, limitatamente all'EDIFICIO "A"

può così esprimersi:

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' DI,

• **FABBRICATO denominato EDIFICIO "A"** o in Cemeto Armato

- **Unità Artigianale/Commerciale con annesso Alloggio**

di carattere Residenziale, sviluppata al piano primo

sottostrada, terra e primo, (oltre lastrico solare non censibile

asccessibile) censita al **Catasto Fabbricati** del Comune di

Nocera Umbra,

- al foglio **59**, part. **630** sub **1**, sita in Vocabolo Campodarco, snc

- P.S1.T.1. – categoria **D/8** – rendita catastale Euro 8.145,90.

Sup. Commerciale Raggiagliata = mq. 779,67

SEGUE,

Mq. 779,67 (Sup. Comm.le Raggiagliata) X euro 800,00 (euro/mq.) =

= euro 623.736,00 (Cc: Costo di Costruzione)

SEGUE,

Cp = VALORE DI COSTO =

= 623.736,00 (Cc) +

+ 62.373,60 (Ca) +

+ 74.848,32 (St) +

+ 15.593,40 (Ou) +

+ 15.593,40 (Ccc) +

+ 12.474,72 (I) +

+ 62.373,60 (Up) =

= Euro 866.993,04 (Cp: Costo di Produzione o VALORE DI COSTO)

Nell fattispecie pertanto, **limitatamente all'Edificio "B"**, o Edificio in

Legno,

verrà rilevato il COSTO DI COSTRUZIONE UNITARIO desunto dall'**AZIENDA PRODUTTRICE RUBNER HAUS, Chienes (BZ)**, specificatamente per l'unità di cui trattasi realizzata **all'epoca della fornitura** e facente parte del lotto, o similari, per la quale si può presumibilmente attestare in euro/mq. 700,00 circa, che tuttavia in via esclusivamente prudenziale, si corregge in **euro/mq 600,00**, anche al fine di **adeguare l'importo di stima, anche in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza, circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive, nonché in considerazione che l'immobile di cui trattasi sia libero, ovvero occupato giusta titolo probante,** importo che moltiplicato per la Superficie Lorda Commerciale, opportunamente ragguagliata secondo il criterio di stima sopra stabilito (**si rinvia al relativo Allegato n. "4"**), ne determinerà il **COSTO DI COSTRUZIONE TOTALE RAGGUAGLIATO.**

PERTANTO, CONSIDERANDO CHE,

Cp = Costo di Produzione o VALORE DI COSTO;

Cc = Costo di Costruzione;

Ca = Costo dell'Area (incidenza 10% Cc);

St = Spese Tecniche (incidenza 12% Cc);

Ou = Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria (incidenza 2,5% Cc);

Ccc = Contributo sul Costo di Costruzione (incidenza 2,5% Cc);

I = Innessi sul Capitale finanziario (incidenza 2% Cc);

Up = Utile dell'Imprenditore Promotore (incidenza 10% Cc);

SEGUE:

$$\mathbf{Cp = Cc + Ca + St + (Ou + Ccc) + I + Up}$$

PERTANTO,

il valore attribuibile ai beni componenti il lotto, limitatamente all'EDIFICIO "B"

può così esprimersi:

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' DI,

• **FABBRICATO denominato EDIFICIO "B"** o in Legno

- **Unità Artigianale/Commerciale** sviluppata al piano terra e primo (piccolo Soppalco), censita al **Catasto Fabbricati** del Comune di Nocera Umbra,

- al foglio **59**, part. **630** sub **2**, sita in Vocabolo Campodarco, snc

- P.T.1. – categoria **D/8** – rendita catastale Euro 777,60.

Sup. Commerciale Raggiagliata = mq. 113,05

SEGUE,

Mq. 113,05 (Sup. Comm.le Raggiagliata) X euro 600,00 (euro/mq.) =

= euro 67.830,00 (Cc: Costo di Costruzione)

SEGUE,

Cp = VALORE DI COSTO =

= 67.830,00 (Cc) +

+ 6.783,00 (Ca) +

+ 8.139,60 (St) +

+ 1695,75 (Ou) +

+ 1.695,75 (Ccc) +

+ 1.356,60 (I) +

+ 6.783,00 (Up) =

= **Euro 94.283,00** (Cp: Costo di Produzione o VALORE DI COSTO)

QUANTO A

- **CORTE COMUNE** sviluppata al piano terra, censita al **Catasto**

Fabbricati del Comune di Nocera Umbra,

- al foglio **59**, part. **630** sub **3**, sita in Vocabolo Campodarco, snc

- P.T – categoria **BCNC** – CORTE COMUNE senza intestati

Si quantifica come segue:

Sup. Catastale – Sup. Coperta =

= mq. 2915,12

IL CUI VALORE RISULTA GIA' CONSIDERATO NEL METODO SOPRA
APPLICATO e quantificato nell'incidenza del Costo dell'Area (Ca), del
Comparto Edificatorio.

Per un totale complessivo di euro 961.276,04

CONCLUSIONI

Per quanto sopra determinato,

GIUDICATA

La congruità del mercato, con il giudizio di stima del Sottoscritto,

CONSIDERANDO

la congiuntura economica ed immobiliare attuale,

più prudenzialmente,

si ritiene che il più probabile e presumibile valore di mercato dei beni in
argomento, possa valutarsi in:

LOTTO 1 (UNICO): euro 961.000,00

(euronovecentosessantunomila/00) arrotondato alle migliaia di euro.

ALLO STATO DI FATTO, AL VALORE COME SOPRA

DETERMINATO, ANDRANNO APPORTATE LE SEGUENTI

DETRAZIONI:

- SPESE TECNICHE per Procedimento Amministrativo e quant'altro previsto per Accertamento di Conformità, Urbanistico, Edilizio e Strutturale, necessario alla sanatoria delle difformità riscontrate, compreso il Progetto di Valutazione della Sicurezza ai sensi della DGR 347 del 25/03/2019, fino all'ottenimento dell'agibilità.

Euro 20.000,00

- PROVE STRUMENTALI NON DISTRUTTIVE

Euro 10.000,00.

- COSTI DI SANATORIA (Oblazione, Oneri, Costi di Costruzione, Diritti di Segreteria e quant'altro)

EDIFICIO "A" in c.a.

Euro 1.000,00 (senza incrementi di S.u.c.)

EDIFICIO "B" in legno

Euro 6.000,00

- EVENTUALI OPERE DI ADEGUAMENTO SISMICO

NON QUANTIFICABILI

- Operazioni Catastali per sanare le difformità riscontrate.

Euro 3.500,00., oltre Spese, IVA e Accessori di legge, **già assolte**

con la presente relazione e comunque riconosciute in prededuzione ai sensi e per gli effetti dell'art. 2770 c.c. al momento del riparto finale.

INOLTRE:

DOVEROSO RICORDARE,

RISCHIO DI REVOCA, seppur remoto, del Contributo Pubblico
concesso ai sensi della L.R. 30/98, D.G.R. 5180/98 e ss.mm.ii., già
erogato a saldo, nella misura di **Euro 606.336,43** COMPLESSIVI, a
favore dell'Esecutato.

ASPETTO PERALTRO, PIUTTOSTO LEGALE, CHE TECNICO.

Tanto dovevasi in ossequio al mandato ricevuto.

La presente relazione, indicativa, rappresentativa e non esaustiva,

sulla scorta del fatto, che la giurisprudenza in materia di procedimenti esecutivi, prevede e chiarisce le modalità necessarie all'attività a cui è chiamato l'Esperto Stimatore, per la quale si è pure espressa la Corte di Cassazione, con sentenza n. 4919/2001, ove si legge che:

“ l'Esperto non deve svolgere il suo incarico in contraddittorio con i consulenti delle parti, sia perché la sua nomina è un atto preparatorio alla vendita e la sua valutazione costituisce un dato meramente indicativo, che non pregiudica l'esito della vendita, sia perché il suo ausilio, non viene chiesto dal G.E. per risolvere una controversia, ma soltanto per la liquidazione dei beni pignorati.....omissis..... ”,

si compone di:

- n. 42 pagine;
- n. 8 allegati, tra i quali l'allegato n. “2”, comprendente n. 66 fotografie a colori.

Spoletto, li 03/08/2020

Il C.T.U.

Geom. SCIMITERNA Carlo