

TRIBUNALE DI SPOLETO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE ESECUTORE: dott. Alberto Cappellini

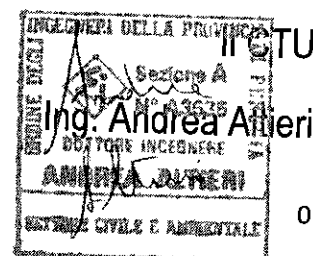
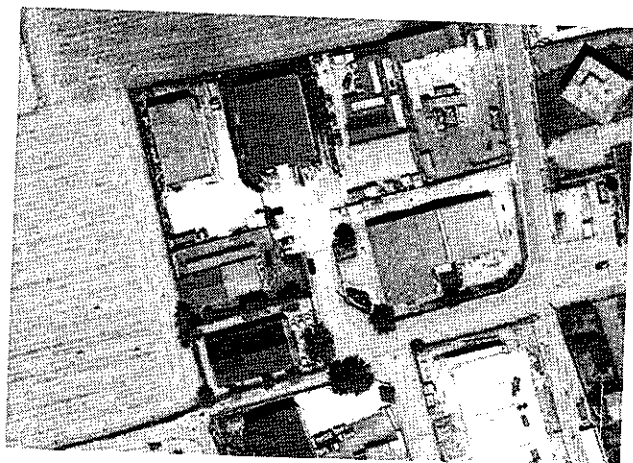
Procedimento esecutivo Immobiliare: n. Ruolo G.E. 121/2022

Creditore procedente: Ferrari s.p.a.

Debitore: _____

PERIZIA DI STIMA

Riferita ai beni siti in Comune di Norcia



SOMMARIO:

• MANDATO	2
• PREMESSA	2
• SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DI CONSULENZA	3
• DOCUMENTAZIONE ACQUISITA	3
• RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.....	3
▪ INDIVIDUAZIONE LOTTI.....	4
▪ SITUAZIONE URBANISTICA	4
▪ DESCRIZIONE DEI BENI	4
▪ IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI	10
▪ DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI SECONDO LE ATTUALI RISULTANZE DEI VIGENTI REGISTRI CATASTALI.....	11
▪ PASSAGGI DI PROPRIETA' NEL VENTENNIO E PROVENIENZA DEI BENI	12
• STIMA SINTETICA COMPARATIVA DEI BENI	12
VALORE TOTALE DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA	14
ELENCO ALLEGATI.....	15



• **MANDATO**

Il sottoscritto ing. Andrea Altieri, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n.A3636, con studio professionale in Cascia via Cursula n.6, in data 10/05/2023 ha ricevuto incarico di redigere perizia estimativa per la procedura esecutiva iscritta al n. 121/2022 RGE presso il Tribunale di Spoleto, promossa dalla Ferrari spa contro :
(ALLEGATO 1)

In data 27/03/2023, il sottoscritto, dopo aver accettato l'incarico, presentava giuramento di rito in via telematica (ALLEGATO 2):

Il G.E. assegnava il termine di 150 giorni dal conferimento dell'incarico, per il deposito della CTU, fissando la consegna al 13/08/2023.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e le necessarie misurazioni, attenendosi ai quesiti ed alle raccomandazioni generali, espone quanto segue:

• **PREMESSA**

Al termine di tutte le operazioni, che verranno più compiutamente descritte di seguito, dichiarate chiuse le operazioni peritali, il sottoscritto ha proceduto alla stesura della presente relazione organizzata nel seguente modo:

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DI CONSULENZA;
4. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA;
5. RISPOSTE PUNTUALI AI QUESITI POSTI DAL G.E.;
6. ELENCO ALLEGATI;
7. ALLEGATI.

• SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DI CONSULENZA

In fase di giuramento veniva stabilito il primo sopralluogo sui beni oggetto di pignoramento per il giorno 13/04/2023 alle ore 10:00.

Alla data e orario stabilito, ho eseguito il sopralluogo sui fabbricati, munito di idonea strumentazione di misura, prendendo visione dei luoghi oggetto di perizia, ed ho potuto accedere all'interno degli stessi al fine di valutare il loro stato di consistenza, le finiture e lo stato di conservazione redigendo anche un dettagliato rilievo fotografico dei beni. (ALLEGATO 3) ed un verbale di accesso (ALLEGATO 4).

Riservandomi di valutare gli elementi raccolti in separata sede, alle ore 12:30 ho dichiarato concluse le operazioni relative all'accesso ai luoghi presso gli immobili siti in Norcia.

In precedenza ed in proseguo all'inizio delle operazioni peritali e di sopralluogo mi sono recato presso l'Agenzia del territorio di Spoleto, La Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto, e gli Uffici Tecnici per le verifiche del caso e presentando formali richieste, ho avuto accesso agli atti ed alla documentazione inerente gli immobili di che trattasi.

In data 27/06/2023 ho inoltrato presso il Tribunale di Spoleto istanza di proroga (ALLEGATO 5) termini, di giorni 90, per la presentazione della perizia tecnica. Il G.E. letta l'istanza depositata in cancelleria, mi ha concesso la proroga stabilendo come termine ultimo per la consegna della perizia il giorno 15/11/2016.

• DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Documentazione Ipotecaria (che si allega):

Certificati per immobili in Comune di Norcia Zona Industriale e Località santa Scolastica rilasciati dall'Agenzia del Territorio di Spoleto (ALLEGATI 6), estratti di mappa e planimetrie fabbricati del Comune di Norcia, rilasciati dall'Agenzia del Territorio di Spoleto (ALLEGATI 7).

Atti relativi alla proprietà:

visure catastali e planimetrie catastali, sono stati inoltre visionati tutti gli atti urbanistici giacenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Norcia.

• RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.

Per chiarezza di esposizione, le risposte ai quesiti verranno riportate singolarmente e nell'ordine emesso dal G.E..

- **INDIVIDUAZIONE LOTTI**

I beni oggetto di pignoramento sono i seguenti:

1) fabbricato ad uso in parte laboratorio ed in parte ad abitazione; 2) fabbricato ad uso magazzino/deposito; gli stessi con annessa area circostante sono in buono stato di conservazione. Considerando la consistenza e la collocazione di tali beni, si ritiene opportuno individuare due lotti:

1. LOTTO 1: comprendente il fabbricato ad uso laboratorio e abitazione, che verrà individuato come di seguito meglio descritto;
2. LOTTO 2: comprendente il fabbricato ad uso magazzino/deposito con area circostante, che verrà individuato come di seguito meglio descritto.

- **SITUAZIONE URBANISTICA**

Dal punto di vista urbanistico, si precisa quanto segue:

Fabbricato sito in comune di Norcia zona Industriale, (foglio 140 particella 202 sub 3 e sub 5)

Trattasi di edificio tipo "capannone" realizzato con C.E. n.6465 del 12/11/2001 successivamente rinnovata con C.E. n.66 del 09/06/2003; ultimo titolo edilizio per ristrutturazione e ampliamento DIA n.71 del 30/06/2005 prot. 8869. Come meglio di seguito descritto, esaminando gli elaborati allegati nell'ultimo titolo edilizio e lo stato di fatto dell'edificio sono emerse delle difformità urbanistiche, sanabili soltanto con il ripristino dello stato concessorio dell'ultimo titolo edilizio.

Fabbricato sito in comune di Norcia Piazzale santa Scolastica, (foglio 141 particella 64)

Immobile edificato con C.E. n. 910 del 09/07/1980, e successivamente oggetto di richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria n. 33 del 15/05/2013. Come meglio di seguito descritto, esaminando gli elaborati allegati nell'ultimo titolo edilizio e lo stato di fatto dell'edificio sono emerse delle difformità urbanistiche di modesta entità, ma comunque sanabili.

- **DESCRIZIONE DEI BENI**

LOTTO 1

Diritti di proprietà pari ad 1/1 a favore di _____ sui seguenti beni:

- fabbricato ad uso ufficio, magazzino e retro magazzino al piano terra, e ad uso abitazione al piano primo con annessa corte circostante; sito in Comune di Norcia Zona Industriale, composto da due unità immobiliari con adiacente ed antistante corte esclusiva, così costituito:

- piano terra: ingresso, due magazzini, due uffici, un locale esposizione, un retro magazzino, wc e portico, con scala per accedere al piano primo;

- piano primo: disimpegno, cucina-soggiorno con balcone, due camere da letto, un bagno, lavanderia e disimpegno;

così identificati al NCEU del Comune di Norcia:

FG	PART.	SUB	CATEGORIA	CL	CONS.	RENDITA
140	202	5	D08			€ 1568,00
140	202	3	A02	2	4,5	€ 278,89

Edificato realizzato con C.E. n. 6465 del 12/11/2001 e successiva C.E. n. 66 del 09/06/2003 ed infine DIA di variante n. 8869 del 30/06/2005

La struttura portante dell'edificio è in parte in muratura, in parte in acciaio ed in parte in c.a., il solaio di interpiano è in latero cemento ed il solaio di copertura è in legno con sovrastante manto di copertura in tegole tipo coppo, le pareti esterne risultano intonacate e tinteggiate, gli infissi sono in legno; le finiture interne sono di buon pregio, i pavimenti sono in gres porcellanato così come i rivestimenti dei bagni.

Tutti gli impianti, quali elettrico, idrico e di riscaldamento, risalgono alla data dell'ultimo titolo edilizio e sono autonomi funzionanti ed in buono stato di conservazione.

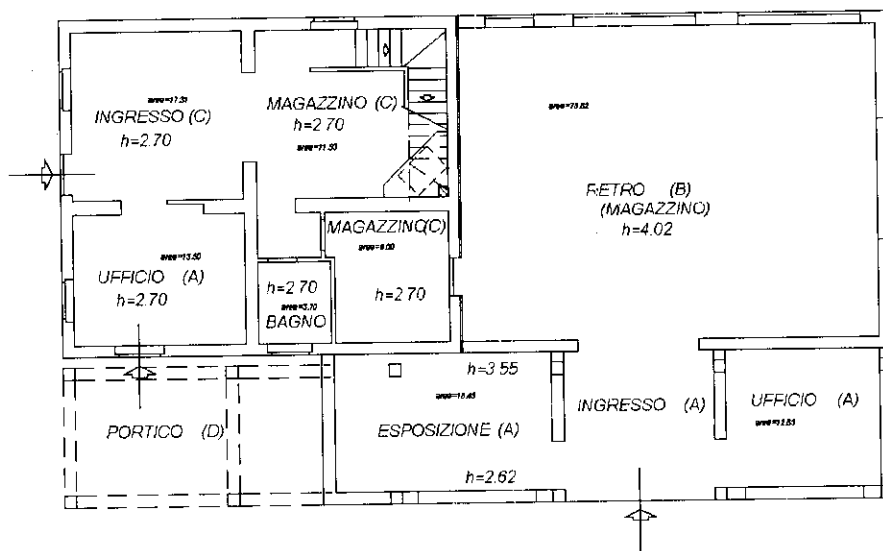
Complessivamente il fabbricato sviluppa una superficie coperta di mq 330 circa, di cui mq 197,80 utili adibiti al servizio dell'attività commerciale al piano terra, e soltanto 64,87 mq utili adibiti ad abitazione al piano primo; l'altezza interna dei locali risponde alle disposizioni di legge in materia sanitaria.

Pertanto sulla scorta di quanto verificato in fase di sopralluogo, si può affermare che l'intero edificio risulta UTILIZZABILE, ed occupato da terze persone.

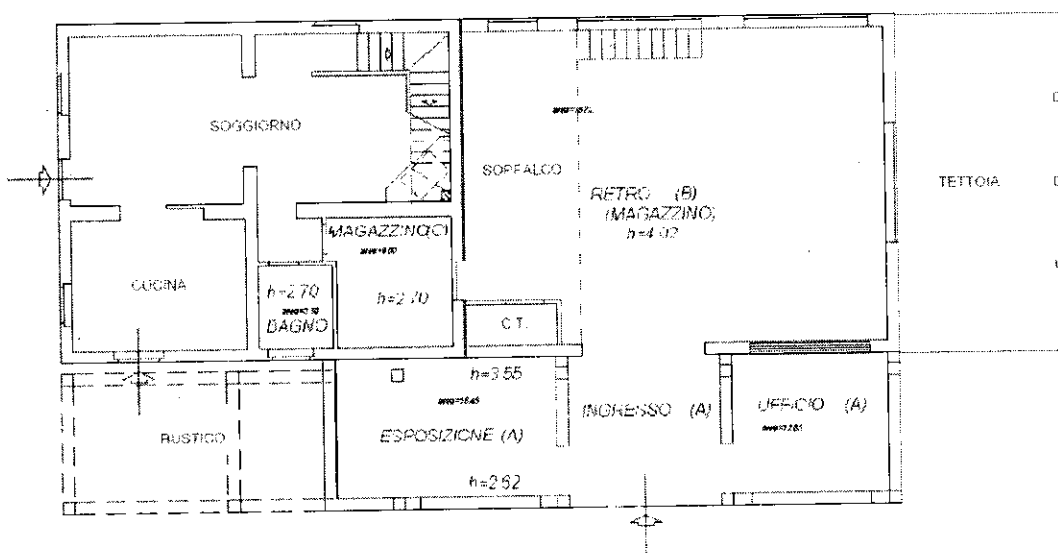
Le planimetrie giacenti presso l'Agenzia delle Entrate-Catasto Fabbricati e quelle allegata all'ultimo titolo edilizio richiesto (DIA n.8869 del 30/06/2205) non corrispondono allo stato di fatto dell'immobile; infatti sono stati rilevati una serie di opere difformi sia nella distribuzione interna che nella destinazione dei locali (di seguito indicate con colorazione rossa nelle planimetrie dello stato di fatto); e più precisamente:

- l'attuale soggiorno, cucina e rustico, posti al piano terra, in realtà dovrebbero essere destinati a magazzino, ufficio e portico al servizio di un'attività commerciale;
- nel locale destinato a retro-magazzino è stata realizzata un soppalco in ferro accessibile attraverso una scala in ferro; e un piccolo locale ad uso centrale termica;
- è stata installata una finestra tra il locale retro-magazzino e l'ufficio;
- è presente una tettoia in ferro sul prospetto ovest (che non rispetta le distanze minime dai confini);
- al piano primo il locale ad uso camera in realtà doveva essere destinato a cucina-soggiorno e il locale Wc doveva essere lavanderia.

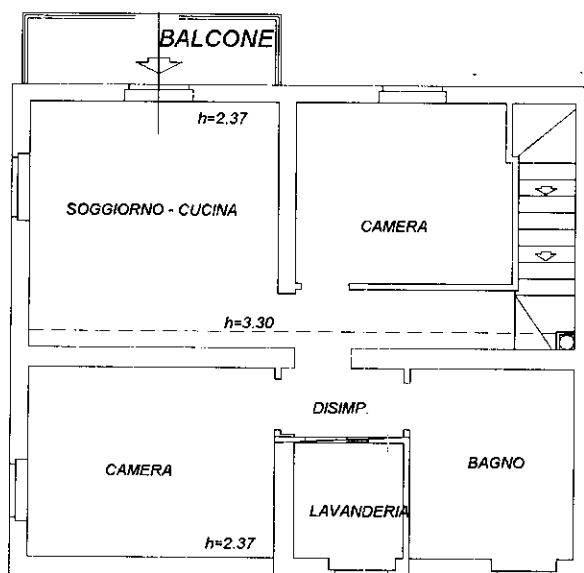
STATO CONCESSORIO-PIANO TERRA



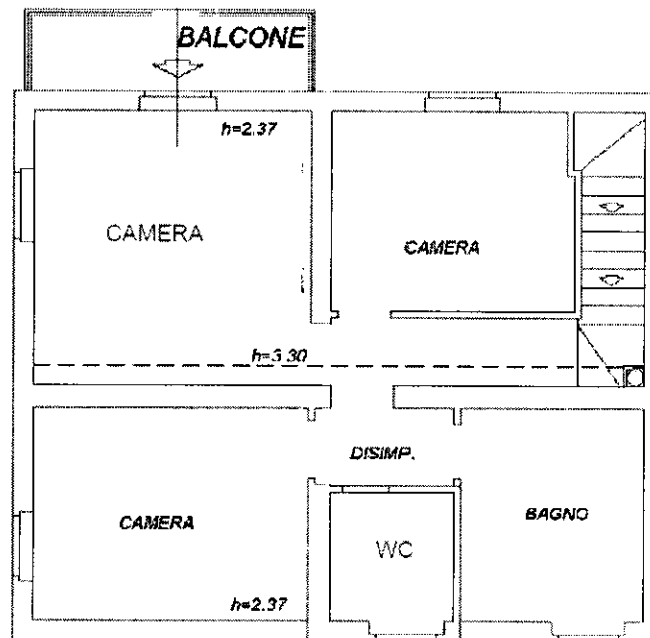
STATO DI FATTO-PIANO TERRA



STATO CONCESSORIO-PIANO PRIMO



STATO DI FATTO-PIANO PRIMO



LOTTO 2

Diritti di proprietà pari ad 1/1 a favore di _____ sul seguente bene:

- Fabbricato costituito da un'unità immobiliare, in buono stato di conservazione, sito in Comune di Norcia in località Santa Scolastica, così costituito:

- piano terra: locali ad uso serra, magazzino e deposito.

così identificati al NCEU del Comune di Norcia:

FG	PART.	SUB	ZONA CENS.	CATEGORIA	CL	CONS.	RENDITA
141	64			C02	4	72 mq	€ 156,18

L'immobile è stato edificato anteriormente al 1980 e successivamente ristrutturato nel 2009, attualmente in buono stato di conservazione.

La struttura portante dell'edificio è in muratura, il solaio di copertura è in legno con soprastante manto in pannello sandwich; le pareti esterne risultano intonacate e tinteggiate, gli infissi sono in ferro; le finiture interne sono di scarsa qualità, i pavimenti sono in gres porcellanato.

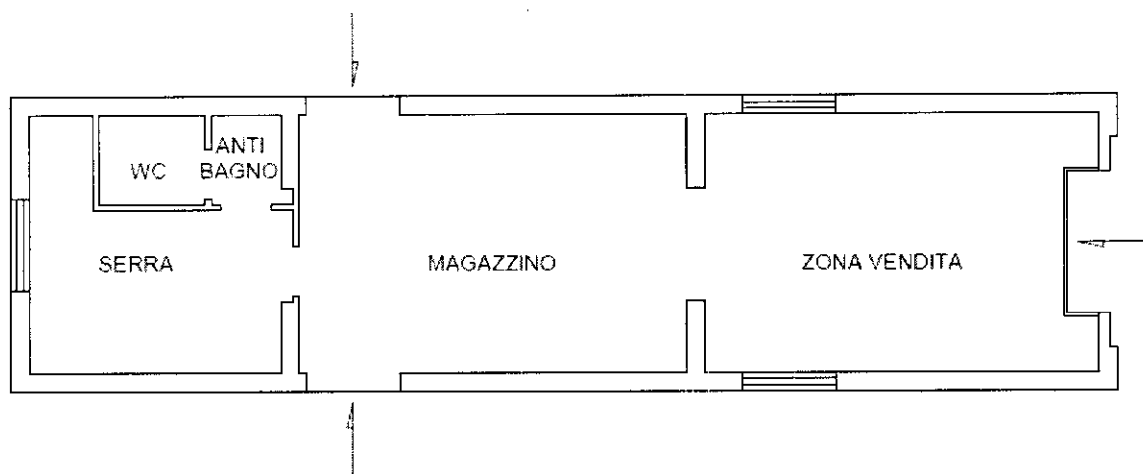
Gli impianti presenti, quale elettrico e idrico sanitario sono autonomi e funzionanti ed in buono stato di conservazione

Complessivamente il fabbricato sviluppa una superficie coperta di mq 69,00 circa, adibiti a zona vendita, magazzino serra e WC; l'altezza interna dei locali risponde alle disposizioni di legge in materia sanitaria.

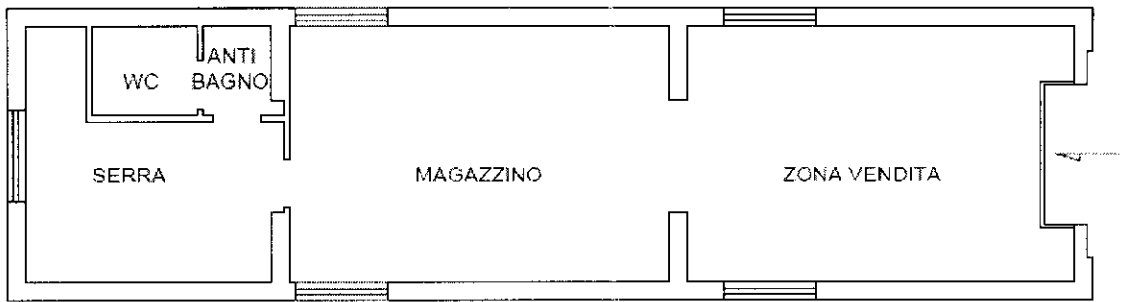
Pertanto sulla scorta di quanto verificato in fase di sopralluogo, si può affermare che l'intero edificio risulta UTILIZZABILE, ed occupato da terze persone.

Le planimetrie giacenti presso l'Agenzia delle Entrate-Catasto Fabbricati e quelle allegate all'ultimo titolo edilizio richiesto non corrispondono allo stato attuale dell'immobile; infatti sono state rilevate delle modeste difformità su due aperture che al momento della richiesta dell'ultimo titolo edilizio era prevista la loro trasformazione in porte, mentre in realtà non è stato realizzato (di seguito indicate con colorazione rossa nelle planimetrie dello stato di fatto).

PIANO TERRA-Stato Concessorio



PIANO TERRA- Stato di Fatto



Si precisa che da ricerche eseguite è risultato in essere sull'area circostante al fabbricato un contratto di locazione tra l'esecutata ed il signor _____ riferita all'uso del terreno per la coltivazione di piante con durata fino al 31/12/2024 (ALLEGATO 8).

▪ IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

DATI ATTO DI PIGNORAMENTO

La parte procedente, con atto di pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Perugia-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto, in data 14/10/2022 al n.3829 di R.P. ; a _____ , proprietario per la quota di 1/1; residente in Norcia viale _____ ro n. _____ , a seguito di verbale di pignoramento emesso da Tribunale di Spoleto in data 12/809/2022 rep. 653 emesso dal Tribunale di Verona, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Spoleto chiede al Tribunale di Spoleto l'espropriazione dei cespiti di proprietà dell'esecutato, consistenti in:

- Fabbricato composto da più unità immobiliari, ad uso abitazione ed industriale, sita in Norcia, località Zona Industriale, posta al piano terra e primo, censito e descritto al NCEU del Comune di Norcia come segue:

- foglio 140 particella 202 sub 3, piano 1, categoria A/02, classe 2, vani 4,5
- foglio 140 particella 202 sub 5, piano T, categoria D/08;

- Fabbricato, destinate a magazzino con circostante corte esclusiva, sito in comune di Norcia Piazzale Santa Scolastica, censito e descritto al NCEU del Comune di Norcia come segue:

- foglio 141 particella 64, piano T, categoria C/02, classe 4, consistenza 72mq

▪ DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI SECONDO LE ATTUALI RISULTANZE DEI VIGENTI REGISTRI CATASTALI

Le unità immobiliari censiti:

al NCEU del comune di Norcia

-foglio 140 particella 202 sub 3, piano 1, categoria A02, classe 2, vani 4,5, rendita € 278,99;

-foglio 140 particella 202 sub 5, piano T, categoria D08, rendita € 1568,00;

-foglio 141 particella 64, piano T, categoria C02, classe 4, consistenza 72 mq, rendita 156,18.

1) SENTENZA

In data 19/05/2022 veniva emessa dal Tribunale di Spoleto sentenza n.346/2022 dove si condannava _____ al pagamento delle somme richiesta dalla Ferrari Spa; successivamente veniva iscritta ipoteca sui seguenti beni siti in comune di Norcia, al NCEU foglio 140 particella 202 sub 3, piano 1, categoria A/02, vani 4,5 rendita € 278,99; foglio 140 particella 202 sub 5, piano T, categoria D/08, rendita € 1568,00; foglio 141 particella 64, unità piano T, categoria C/02, consistenza 72mq, rendita € 156,18.

2) VERBALE DI PIGNORAMENTO

In data 14/10/2022 al n.3829 del Registro Generale veniva trascritto pignoramento presso il Tribunale di Spoleto a favore di Ferrari Spa contro _____ per la quota di 1/1, riferita ai seguenti beni: beni siti in comune di Norcia, catastalmente indicato al NCEU foglio 140

particella 202 sub 3, piano 1, categoria A/02; foglio 140 particella 202 sub 5, piano T, categoria D/08; foglio 141 particella 64, piano T, categoria C/02.

Inoltre si precisa che sui beni oggetto di pignoramento risultano le seguenti iscrizioni:

- Iscrizione n.555 di R.P. del 10/12/2013, derivata da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 20/12/2012 al Rep. 15012 a favore di COFCENTER srl e contro

- Iscrizione n. 1008 di R.P. del 21/09/2009, derivata da atto di Equitalia Perugia spa del 14/09/2009 del 14/09/2009, a favore di Equitalia Perugia spa e contro

▪ PASSAGGI DI PROPRIETA' NEL VENTENNIO E PROVENIENZA DEI BENI

L'immobile sito Norcia località zona Industriale catastalmente indicato al foglio 140 particella 202 è stato oggetto dei seguenti passaggi di proprietà:

- In data 25/06/1994 il signor Petruccioli Edoardo vendevano l'intera proprietà ai signori Valeri Dario e Ansuini Maria Rita (coniugi in comunione legale dei beni) che acquistavano a mezzo di atto di compravendita del notaio Dilio Fulignoli, repertorio n. 53876

- In data 23/12/1994 i signori Valeri Dario e Ansuini Maria Rita vendevano a _____ (in separazione dei beni) che acquistava a mezzo di atto notaio Ortensia Maria Vella rep. 17287

L'immobile sito Norcia Piazzale Santa Scolastica, catastalmente indicato al foglio 141 particella 64 è stato oggetto dei seguenti passaggi di proprietà:

- In data 20/12/1996 i signori Zocchi Adolfo e Sospetti Vera vendevano a _____ (stato libero) che acquistava a mezzo di atto notaio Ortensia Maria Vella rep. 7162

Dal confronto quanto riportato nelle visure catastali, nell'atto di pignoramento, nella documentazione ipocatastale e negli atti che attestano la proprietà, non risultano discordanze tra la proprietà e i beni oggetto di pignoramento.

• STIMA SINTETICA COMPARATIVA DEI BENI

LOTTO 1

Da indagini effettuate sui prezzi correnti di mercato per immobili aventi requisiti, intrinseci ed estrinseci simili a quello da valutare, da quanto riportato nell'Osservatorio nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio (www.agenziadelterritorio.it), considerato le difformità riscontrate dal punto di vista urbanistico e che l'immobile al momento risulta essere occupato da terze persone; il particolare momento di crisi che sta attraversando il mercato immobiliare, che ha influito in modo negativo sul valore di tutti i beni immobili; si può attribuire all'immobile il seguente valore:

- LOCALI DESTINATI AD ATTIVITA' -Piano Terra

Superficie utile mq 197,80 x € /mq 750,00= € 148.350,00

- LOCALI DESTINATI AD ABITAZIONE -Piano Primo

Superficie utile mq 64,87 x €/mq 1000,00=€ 64.870,00

-TOTALE VALORE FABBRICATO PER LA PIENA PROPRIETA' LOTTO 1 € 213.220,00 (euro duecento tredicimila duecentoventi virgola zero zero)

LOTTO 2

Da indagini effettuate sui prezzi correnti di mercato per immobili aventi requisiti, intrinseci ed estrinseci simili a quello da valutare, da quanto riportato nell'Osservatorio nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio (www.agenziadelterritorio.it), considerato le difformità riscontrate dal punto di vista urbanistico e che l'immobile al momento risulta essere occupato da terze persone; il particolare momento di crisi che sta attraversando il mercato immobiliare, che ha influito in modo negativo sul valore di tutti i beni immobili; si può attribuire all'immobile il seguente valore:

- NEGOZIO-MAGAZZINO CON TERRENO CIRCOSTANTE

Superficie utile mq 69,00 x €/mq 800,00= € 55.200,00

-TOTALE VALORE LOTTO 2 FABBRICATO CON CIRCOSTANTE TERRENO PER LA

QUOTA DI PIENA PROPRIETA' € 55.200,00 (cinquantacinquemila duecento virgola zero zero)

VALORE **TOTALE** DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA

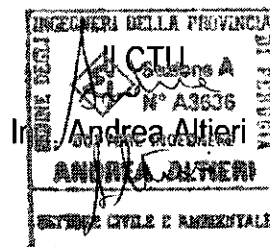
LOTTO n.1 € 213.220,00 (euro duecento tredicimila duecentoventi virgole zero zero)

LOTTO n.2 € 55.200,00 (cinquantacinquemila duecento virgola zero zero)

PER UN TOTALE PARI € 268.420,00 (duecento sessantottomila quattrocento venti cinquecentocinquanta virgola ottantacinque).

Tanto dovevo per l'incarico conferitomi.

Cascia li, 13/11/2023



ELENCO ALLEGATI.

Sono allegati, alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante:

ALLEGATO 1. Nomina CTU e Elenco Quesiti

ALLEGATO 2. Giuramento CTU

ALLEGATO 3. Rilievo fotografico

ALLEGATO 4. Verbale di sopralluogo

ALLEGATO 5. Richiesta proroga

ALLEGATO 6. Visure Catastali

ALLEGATO 7. Estratto di mappa e planimetria fabbricati

ALLEGATO 8 Contratto di Affitto