

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

# TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

*Terza Sezione Civile*

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

\*\*\*\*\*

## **ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Procedura n. 171/2022 R.G.**

**G.E. dott.ssa SARA FIORONI**

Promossa da: .....

Contro: .....

## **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

L'esperto  
Geom. Massimo Mezzasoma



Ill.mo sig. Giudice Esecuzione

## PREMESSA

Con provvedimento del 207/11/2022 (ricevuto dal sottoscritto via mail pec in pari data) il G.E. dott.ssa Sara Fioroni nominava quale esperto nel procedimento il sottoscritto geom. Massimo Mezzasoma, libero professionista, iscritto al Collegio dei geometri della Provincia di Perugia al n. 3515 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n. 2466, con invito a provvedere entro il termine di giorni 10 a depositare telematicamente atto di accettazione dell'incarico.

Il sottoscritto CTU in data 09/11/2022 depositava telematicamente l'atto di accettazione dell'incarico di cui riceveva in data 10/11/2022 dal Tribunale di Perugia la quarta mail di avvenuto deposito.

Nel Decreto di nomina la S.V.I. poneva il seguente quesito tecnico:

- 1) *“ Provveda l'Esperto prima di ogni altra attività, controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c. 498 co. 2, 599 co. 2, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei;*
- 2) *Qualora l'Esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta, e mail o pec, l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 10 giorni dall'avvenuta accettazione dell'incarico;*
- 3) *Provveda quindi*
  - *all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori, comproprietari o più esecutati, la **natura** del diritto a ciascuno spettante e le relative **quote** di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;*
  - *ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;*



- *a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori eseguiti;*
- *ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso.*
- *ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso – oneri reali, obbligazioni proper rem, servitù, uso, abitazione, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il, carattere storico – artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico – edilizie, difformità catastali).*
- *a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:*
  - a. *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
  - b. *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
  - c. *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
  - d. *eventuali cause in corso;*
- *ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;*
- *alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del Certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001 n. 380 e **gli eventuali costi** della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da*



*corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della Legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in Sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti. Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;*

- *ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e , in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini e le eventuali attività necessarie per il frazionamento, nel caso richiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuarlo ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- *a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE" (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub. 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile ( infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc. ) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali ( es. posti auto comuni, giardino ecc. );*
- *a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se via sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- *che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- *accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizione di regolarità ( o meno )*



*amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni di stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura medesima limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico – catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; consideri a tal fine anche l'assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente;*

- *ad identificare, **nel caso di pignoramento di quota indivisa**, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; **qualora ritenga il bene non comodamente divisibile**, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;*
- ***Ad individuare il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto;***
  - *ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due **fotografie** esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;*
  - *a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al G.E., della intenzione di procedere all'accesso forzoso;*
  - *riferire immediatamente al Giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);*



- **in caso di oggettiva difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; il mancato deposito nei termini originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e – in caso di particolare gravità – ai fini della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori;**

*L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, **nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'art. 569 del codice**, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver provveduto a tali invii;*

Il G.E. concedeva al C.T.U. termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza (fissata per il giorno 18/04/2023) per il deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione di tutti gli atti previsti nel provvedimento di incarico.

*Contestualmente al deposito telematico dovrà riconsegnare in cancelleria l'eventuale documentazione tecnica in suo possesso e una copia di cortesia di quanto già depositato telematicamente, contestualmente al deposito telematico ( e comunque non oltre 7 giorni oltre lo stesso ).*

#### **OPERAZIONI PERITALI, ACCESSI E SOPRALLUOGHI:**

- Nel giorno dell'accettazione di incarico il sottoscritto procedeva all'esame del fascicolo telematico depositato presso il Tribunale di Perugia e ne constatava la completezza.
- In data 04/01/2023 il sottoscritto Esperto inviava lettera all'Esecutato mediante raccomandata 1 fissando appuntamento per il sopralluogo dei beni oggetto di pignoramento per il 13/02/2023 alle ore 10,00; entro il termine fissato per



l'eventuale conferma, l'Esecutato comunicava per le vie brevi la richiesta di annullamento a causa COVID;

- In data 17/02/2023 il sottoscritto Esperto inviava lettera all'Esecutato ed al Conduttore di parte del compendio, mediante raccomandata 1 fissando nuovo appuntamento per il sopralluogo dei beni oggetto di pignoramento per il 24/02/2023 alle ore 10,00;
- In data 24/02/2023, previo appuntamento comunicato formalmente con raccomandata 1, aveva luogo il sopralluogo dei cespiti oggetto di pignoramento alla presenza dell'esecutato e, per parte dei beni, del conduttore; nell'occasione è stata eseguita accurata visita dei cespiti, misurazione completa con dispositivo laser-disto, sono state scattate numerose fotografie a supporto ed è stato redatto verbale controfirmato dall'esecutato;
- Veniva richiesto presso il Tribunale di Perugia – sezione Fallimentare copia dell'ultimo atto di provenienza dell'immobile pignorato ed estrapolazione di parte dei documenti tecnici dal fascicolo della procedura fallimentare;

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

- Indagini Edilizie per verificare la situazione urbanistica ed edilizia del bene verificando i rilasci e/o richieste di Concessioni Edilizie, D.I.A., Concessioni in Sanatoria e Certificati di Agibilità/Abitabilità; a supporto è stato fornito dal proprietario l'ultimo progetto depositato;
- 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 06/03/2023;
- L'Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro – sede di Perugia dove si è provveduto ad effettuare visura a nome degli esecutati per verificare l'esistenza



di contratti di locazione, comodato etc.. L'accesso atti è stato effettuato in data 23/12/2022 e le risultanze da parte dell'Agenzia sono pervenute in data 14/02/2023;

In data 20/02/2023 è stata inviata mailPEC all'IVG ( nominato dal Tribunale di Perugia Custode Giudiziale delle unità pignorate ) con allegati il Contratto di Affitto in essere.

- Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, ove si sono effettuate visure catastali ed estrapolato planimetrie attuali di tutti gli immobili pignorati;

### **CONSIDERAZIONI PRELIMINARI:**

Dall'esame della documentazione rilevata all'interno del fascicolo consegnato al C.T.U. si rileva che la presente perizia riguarda le unità immobiliari di seguito descritte:

#### **Quota di 1/1 in proprietà a**

.....  
.....

sui beni individuato al **C.U del Comune di COSTACCIARO** come segue:

- **Foglio .... part. ... sub. ...** cat. C/3 cl. 2 mq. 395 R.C € 714,00
- **Foglio ... part. ... sub. ...** cat. C/3 cl. 2 mq. 124 R.C € 224,14
- **Foglio ... part. .... sub. ...** cat. C/3 cl. 2 mq. 182 R.C € 328,98
- **Foglio ... part. .... sub. ...** cat. C/3 cl. 2 mq. 376 R.C € 679,66

Dall'esame del fascicolo di causa si evince che la procedura in oggetto riguarda n. 4 unità immobiliari ad uso laboratorio poste al piani Terra di un capannone industriale/artigianale di maggior consistenza.

Dalle risultanze del sopralluogo e delle indagini effettuate, in considerazione che n. 2 unità immobiliari sono attualmente locate con contratto di locazione registrato da ritenere **OPPONIBILE** alla procedura in quanto registrato in epoca antecedente alla trascrizione del pignoramento e che, le restanti due unità sono,





una in uso e disponibilità del proprietario ed una in uso ad altra entità con un titolo da ritenersi NON OPPONIBILE alla procedura; vista altresì la natura delle singole unità pignorate, si ritiene opportuno stimare il compendio pignorato in **DUE LOTTI** distinti e precisamente:

### **LOTTO N. 1**

- **Foglio ... part. .... sub. ...** cat. C/3 cl. 2 mq. 395 R.C € 714,00
- **Foglio ... part. .... sub. ...** cat. C/3 cl. 2 mq. 124 R.C € 224,14

### **LOTTO N. 2**

- **Foglio ... part. .... sub. ...** cat. C/3 cl. 2 mq. 182 R.C € 328,98
- **Foglio ... part. .... sub. ...** cat. C/3 cl. 2 mq. 376 R.C € 679,66

### **PRECISAZIONI CATASTALI:**

L'attuale identificazione catastale si ha mediante queste passaggi in successione:

- **Il sub. ...** (già subalterno ..) deriva dalla soppressione dei subb. ... e ... a loro volta originati dalla soppressione del sub. ... a sua volta originato dalla soppressione dell'originario sub. ...;
- **Il sub. ...** (già subalterno ...) deriva dalla soppressione dei subb. ... e ... a loro volta originati dalla soppressione del sub. .. a sua volta originato dalla soppressione dell'originario sub. 2...
- **Il sub. ...** (già subalterno ...) deriva dalla soppressione dei subb. ... e ... a loro volta originati dalla soppressione del sub. ... a sua volta originato dalla soppressione dell'originario sub. ...;
- **Il sub. ...** (già subalterno ...) deriva dalla soppressione dei subb. .. e ... a loro



volta originati dalla soppressione del sub... a sua volta originato dalla soppressione dell'originario sub....;

### **CIO' PREMESSO**

Sulla base di quanto rilevato il sottoscritto Esperto nel procedimento è in grado di redigere la seguente:

#### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

distinta nei seguenti capitoli:

#### **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

#### **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

## LOTTO N. 1

### 1) INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Oggetto di stima risultano i seguenti beni:

**Comune di COSTACCIARO**

Catasto Fabbricati:

N.	Foglio	Part.	Sub.	Z.C	Cat.	Classe	Consistenza ( mq e/o vani )	Rendita €
1 )	...	...	...		C/3	2	395,00	714,00
2)	...	...	...		C/3	2	124,00	224,14

Visura catastale intestata a :

- .....
- **(proprietà per 1/1 )**

L'intestazione catastale risulta **corretta**.

In riferimento all'art. 19 comma 14 del D.L. n. 78 del 31/05/2010 si attesta che, le planimetrie catastali depositate risulta **CONFORMI** allo stato di fatto;



**Per i beni in perizia, si individuano catastalmente i seguenti confinanti:**

**sub. ...:** corte esterna comune – sub. ... – sub. ... – sub. ... – sub. ...

**sub. ...:** sub. .... – sub. ... – sub. ... – sub. ....

## 2) UBICAZIONE

Il compendio in oggetto è posto in Provincia di Perugia, Comune di Costacciaro.....

Il sito in oggetto prende ingresso con strada interna direttamente dalla ..... ed è posto a circa 1,5 Km dall'abitato di ..... percorrendo la .....

## 3 ) DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E DESCRIZIONE CONTESTO

**- N. 2 unità immobiliari destinate a laboratorio poste al piano terra di un edificio industriale/artigianale di maggior consistenza;** il tutto sito in Provincia di Perugia, Comune di Costacciaro.....

Oggetto di stima sono due distinte unità immobiliari tra loro non comunicanti a destinazione laboratorio poste al piano terra di un edificio industriale/artigianale di maggior consistenza; più precisamente:

- L'unità identificata con il sub. .... prende accesso autonomo sul lato fronte dell'edificio ed è attualmente nella disponibilità del proprietario;
- L'unità identificata con il sub. .... prende esclusivamente accesso dalla porzione identificata con il sub. .... (sempre di proprietà del soggetto esecutato) ma NON oggetto di questo pignoramento; va precisato che attualmente, sia il sub. .... che il sub. .... sono detenuti dalla soc. “.....” in forza di preliminare di compravendita stipulato con la società proprietaria in data



26/05/2009 che NON risulta Trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliare e al quale non è mai seguita la stipula di rogito Notarile per l’effettivo passaggio di proprietà.

Come ben visibile dal report fotografico allegato alla perizia, le unità in oggetto sono inserite in un fabbricato ad uso industriale/artigianale la cui costruzione originaria è stata autorizzata con Concessione Edilizia n. .... ed ultimata nell’anno .....; l’edificio insiste su un lotto di terreno unitamente ad altro edificio (identificato con il sub. ....); la rata di terreno scoperto è catastalmente individuata con il sub. ...(bene comune non censibile) di catastali mq. 16430.

L’accesso al lotto avviene da una strada che collega direttamente alla via pubblica e attualmente identificata con la part. 22.... derivante dall’originaria part. ...; su tale strada grava servitù di passaggio a favore appunto della particella .....

L’edificio monopiano è stato realizzato con struttura portante in C.A. con tamponature esterne in pannelli faccia a vista in CLS prefabbricato; la copertura è realizzata apparentemente con lastre di eternit (come confermato dai proprietarie e come ricorrente nell’epoca di costruzione) fissate su travature reticolari a doppia pendenza, sulla copertura, dall’esame dei prospetti, appare altresì posta in opera una ulteriore copertura in lamiera grecata.

L’intero contesto appare in sufficienti condizioni generali di conservazione e manutenzione.

Dal punto di vista commerciale la zona può definirsi di scarsa appetibilità vista l’ubicazione specifica e la situazione economica del contesto generale.

#### 4) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

- **N. 2 unità immobiliari destinate a laboratorio poste al piano terra di un edificio industriale/artigianale di maggior consistenza;** il tutto sito in Provincia di Perugia, Comune di Costacciaro .....



Oggetto di stima sono due distinte superfici ad uso laboratorio situate al piano terra di un edificio di maggior consistenza; le due unità sono tra loro confinanti ma non comunicanti (anche se potrebbero essere comunicanti operando un'apertura sulla muratura a confine).

Il compendio in oggetto è costituito dall'unità identificata con il sub. ... e con l'unità identificata con il sub. ... le quali di seguito si descrivono nel dettaglio:

- **Unità sub. ....**: superficie di ca. 390,00 mq interni suddivisa con zona ingresso, ufficio, magazzino di passaggio, ampio magazzino con zona accessoria; tale unità prende accesso diretto sul lato fronte dell'edificio mediante porta a due ante; di fatto solo il locale ufficio è dotato di finestrate a parete mentre il locale di ingresso ed il magazzino principale sono dotati di finestrate a tetto, il resto dei locali è sprovvisto di finestre.

Il locale principale è a tutta altezza mentre il resto dei locali risulta controsoffittato, anche se il controsoffitto in più punti appare in cattivo stato di conservazione.

- **Unità sub. ....**: superficie di ca. 125,00 mq costituita da unico locale; lo stesso prende accesso unicamente dall'unità immobiliare a confine identificata con il sub. .... (sempre appartenente allo stesso proprietario ma NON oggetto di questa perizia); come già precisato nel precedente capitolo, sia il sub. ... che il sub. .... sono detenuti dalla soc. "....." in forza di preliminare di compravendita stipulato con la società proprietaria.

Ai fini della presente stima l'unità sarà considerata come libera.

A livello di finiture e dotazioni impiantistiche si rileva quanto segue:

. **pavimento**: il sub. .... presenta pavimento in monocottura sul locale ingresso, disimpegno centrale e ufficio mentre è in graniglia sulla restante superficie; il locale sub. .... presenta pavimento in graniglia

. **infissi** : porta di ingresso locale sub..... a tre ante di cui una in alluminio e due in alluminio e vetro;

Dal punto di vista impiantistico si rileva quanto segue:

. **impianto di riscaldamento**: ASSENTE; è esistente la schermatura dell'impianto originario alimentato a gasolio ma che, allo stato attuale, risulta completamente disattivato e la caldaia non presente;



- . **impianto elettrico:** i locali in oggetto presentano un impianto comune unitamente ai locali identificati con i subb. .... e .... (oggetto del lotto n. 2) ed allacciati ad unico contatore anche se, attualmente, il locale sub. .... risulta allacciato alla proprietà che ne usufruisce. L'impianto è del tipo a canaline esterne con quadro elettrico generale;
- . **impianto idrico:** i locali in oggetto non hanno allaccio idrico;

### **Stato degli impianti.**

Per quanto potuto ispezionare e osservare nel corso del sopralluogo effettuato, da un esame esclusivamente visivo, tenuto conto che le superfici ispezionate sono attualmente utilizzate e considerati tutti quei molteplici aspetti che allo stato attuale appaiono di non possibile determinazione e che, inevitabilmente, influenzano un'esatta valutazione dei costi necessari per rendere gli impianti esistenti rispondenti alla normativa vigente, è possibile tuttavia riferire che l'impiantistica rilevata è funzionante per la destinazione assentita.

Non si può certamente valutare l'effettiva rispondenza dell'impianto elettrico alla vigente normativa in quanto, per questo, sarebbe necessaria l'indagine di personale specializzato.

## **5) INDAGINI URBANISTICHE ED ACCERTAMENTI TECNICI**

Per accertare la conformità Edilizia del cespite in questione è stato effettuato "accesso atti" presso il Comune di Costacciaro – Sportello unico per l'edilizia e le attività produttive – in data 14/12/2022 ed accesso atti presso l'Ufficio Fallimentare del Tribunale di Perugia (essendo l'immobile pervenuto agli attuali proprietari in forza di Decreto di Aggiudicazione da Fallimento).

Per l'edificio in oggetto risultano rilasciati i seguenti Provvedimenti Edilizi:

- **Licenza Edilizia n. ....**



Successivamente, per opere eseguite in assenza e/o difformità dalla Licenza originaria, è stata presentata Pratica di Condono Edilizio prot. .... - 1/2/3.

Con le pratiche in oggetto veniva chiesta la Sanatoria di 3 diversi tipi di abuso; esperiti tutti gli ITER risultano rilasciate le seguenti Concessioni Edilizie in Sanatoria:

- **Concessione Edilizia in Sanatoria** .....  
avente ad oggetto “REALIZZAZIONE CENTRALE TERMICA IN AMPLIAMENTO ED OPERE DI MODIFICA APERTURE ED ALTRO SU CAPANNONE INDUSTRIALE”
  
- **Concessione Edilizia in Sanatoria** .....  
avente ad oggetto “TRASFORMAZIONE PALAZZINA IN CIVILE ABITAZIONE ALLO STATO GREZZO”

PS. Quest’ultima Concessione non riguarda unità oggetto della presente perizia ma un immobile indipendente (sub. ....) insistente sullo stesso lotto di terreno (part. ....) ove sono poste le unità in oggetto.

- **D.I.A.** .....avente ad oggetto: “SPOSTAMENTO FONDELLI INTERNI”.

In ultimo, risulta rilasciata la Concessione Edilizia n. .... riguardante la ristrutturazione di edificio residenziale (sub....) che è posto all’interno del lotto di terreno identificato con la part. 8.....

La Concessione NON è di per sé pertinente alle unità oggetto della presente perizia ma viene segnalata in quanto, nella stessa, è segnalato il rilascio dell’autorizzazione allo scarico di acque reflue ai sensi della L. 319/76 nel quale viene segnalato ANCHE il capannone industriale ove sono poste le unità oggetto di perizia.





Per l'intero compendio esaminato NON risulta rilasciato alcun **Certificato di Agibilità**.

### **CONSIDERAZIONI TECNICHE:**

Dal sopralluogo effettuato, si è verificato che lo stato attuale del cespite esaminato e costituito catastalmente dai subb. .... - .... non rispecchia la planimetria di progetto assentita con l'ultimo progetto depositato presso il Comune di Costacciaro e identificato con la **D.I.A.**  
.....

Le difformità riscontrate riguardano la distribuzione interna e precisamente:

E' stata operata una redistribuzione interna degli spazi accorpendo e frazionando le superfici complessive esistenti e riguardanti porzioni non facenti parte delle porzioni oggetto di pignoramento.

Più precisamente, dopo la ..... sono state effettuate varie rimodulazioni interne delle superfici (senza perciò modificare l'estetica dell'edificio né operare ampliamenti volumetrici) senza che sia stata presentata alcuna pratica edilizia a supporto.

Di fatto, come anche attestano i vari elaborati planimetrici presentati, in conseguenza dei lavori interni effettuati, sono state esclusivamente operate denunce di Variazione dal punto di vista catastale ma non edilizio; l'attuale situazione generale del complesso è conforme a quanto riportato nell'elaborato planimetrico depositato in data 22/10/2008 dal quale si evince che gli attuali subalterni ... e 1..... scaturiscono dal frazionamento del sub. .... ( come definito dall'elaborato planimetrico presentato presso l'UTE nel 2004 e che già differiva dalle suddivisioni riportate nella DIA sopra citata).

Si presume che tale frazionamento sia stato messo in atto propedeuticamente al fatto che poi, il subalterno ....., è stato oggetto di preliminare di compravendita stipulato in data .....(preliminare al quale non è seguito il rogito notarile).



Di fatto, le difformità riscontrate, possono essere regolarizzate mediante presentazione di una CILA riguardante l'intero edificio così da sancire a livello edilizio le attuali consistenze e suddivisioni.

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Costacciaro risulta altresì che, per l'intero contesto edilizio NON risulta essere mai stata presentata pratica per l'ottenimento del Certificato di Agibilità.

Ai fini della formulazione del valore di stima si decurteranno cautelativamente € **3.000,00** che possono forfettariamente ricomprendere le eventuali spese per la regolarizzazione edilizio-urbanistica delle due unità.

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.

Per quanto concerne le due unità formanti questo lotto, risulta che la superficie di copertura dell'unità distinta con il sub. .... sia stata a suo tempo oggetto di bonifica (non di sostituzione) mentre la copertura del sub. 18 risulta essere ancora quella originaria anche se, parte della superficie, risulta essere controsoffittata con elementi in cartongesso.

Occorre rilevare che la copertura in eternit è presente sull'intero fabbricato ma in questa sede, saranno computati i costi chiaramente riferiti alle unità esaminate.

Dalle misurazioni effettuate, in considerazione della pendenza della copertura, si sono rilevate le seguenti superfici interessate da considerare con la dovuta approssimazione:

- Sub. .... mq. 430,00



## Calcolo costi :

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
  
  - *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. 430,00 x 12,00 €/mq..... € 5.160,00
  
  - *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. 430,00 x 22,00 €/mq..... € 9.460,00
- 
- |               |                    |
|---------------|--------------------|
| Totale        | € 15.320,00        |
| <b>Arrot.</b> | <b>€ 15.000,00</b> |

I valori sopra riportati andranno a decurtare il valore di stima.

### - Superfici:

Si precisa che la stessa è stata determinata in conformità alla norma UNI EN 15733/2011 (rimodulata secondo le consuetudini locali), 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 non portanti;
- c.) il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti (sino ad uno spessore massimo di cm. 25) e perimetrali (sino ad uno spessore massimo di cm. 50);

Le misurazioni sono state effettuate in loco con dispositivo laser-disto.

Di seguito si riporta una tabella per ciascuna unità con indicazione, per le singole zone della destinazione, superficie netta ( interna ai muri divisori ), coefficiente di ponderazione, superficie ponderata, altezza netta; con (c) saranno indicate le altezze del controsoffitto.

<b>Destinazione P.T.</b>	<b>Sup. Netta mq.</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. Ponderata mq.</b>	<b>Altezza media mt.</b>	<b>Esposizione</b>
<b>UNITA' sub. ....</b>					
Locale ingresso	64,00	1,00	64,00	2,84 (c)	NE
Ufficio	35,00	1,00	35,00	2,84 (c)	NE
Magazzino di passag.	48,00	1,00	48,00	4,00 (c)	Interno
Locale principale	200,00	1,00	200,00	4,25/5,70	Interno
Locale accessorio	50,00	1,00	50,00	4,25/5,05	Interno
<b>Totale</b>			<b>397,00</b>		
<b>LOCALE sub. ...</b>					
Locale principale	125,00	1,00	125,00	4,30/5,70	Interno
<b>Totale</b>			<b>125,00</b>		

<b>Destinazione</b>	<b>Sup. Netta mq.</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. Ponderata mq.</b>
Divisori interni	4,50	1,00	4,50
Muri comuni	30,00	0,50	15,00



Muri perimetrali	4,50	1,00	4,50
<b>Totale</b>			<b>24,00</b>

### Riepilogo superfici:

- Superficie ponderata..... mq. 522,00
- Superficie divisori interni..... mq. 4,50
- Superficie murature..... mq 19,50

---

Totale mq. 546,00 **arr. mq. 545,00**

## 6) STATO DI POSSESSO, PROVENIENZA E STORIA VENTENNALE

Dal sopralluogo effettuato l'immobile risulta che le unità in oggetto risultano:

- **Unità identificata con il sub. ...** essere nella piena disponibilità del proprietario esecutato ed attualmente occupata da beni materiali non appartenenti al proprietario;
- **Unità identificata con il sub. ...** attualmente detenuta, si ritiene, **SENZA TITOLO OPPONIBILE ALLA PROCEDURA**, dalla soc. “.....”; tale società occupa l'unità in forza di contratto preliminare di compravendita stipulato in data 26/05/2009 ma **NON TRASCRITTO** presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliare.

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 ventennale:



- **Decreto di Trasferimento derivante da Procedura Fallimentare n. ....**; **Atto del .....registrato a Perugia in data ..... al n. .... e trascritto a Perugia in data ..... al n. .... r.p. di formalità** con il quale veniva trasferito all'aggiudicatario "..... complesso industriale composto da capannone di mq. 2530, palazzina uffici allo stato grezzo di mq. 210 e terreno annesso sito in loc. ....

La particella n. .... sub. .... identifica una corte esclusiva ai subb. .... e ... mentre la particella 84 sub. 4 una cabina elettrica. Consistenza, rendita, categoria, classe da definire come denuncia n. 2..... presentata all'UTE di Perugia il ..... Il terreno coperto e scoperto su cui insite il complesso immobiliare è di mq. 13.530.

A livello catastale veniva trasferita:

- **L'INTERA QUOTA** dei beni distinti al C.U. del **Comune di Costacciaro** come segue:

**Foglio ... part. ... sub. ...**

**Foglio ... part. ... sub. ...**

**Foglio ... part. ... sub. ...**

**Foglio ... part. ... sub. ...**

**PS.** Dal complesso di cui sopra scaturiscono le unità immobiliari oggetto della presente perizia.

**Tutte le altre provenienza sono ante ventennio.**

#### **PRECISAZIONE:**

All'inizio del capitolo si è già accennato che la porzione immobiliare identificata con il **SUB. ....**, è oggetto di un **contratto preliminare di compravendita** stipulato in data 26/05/2009 ma **NON TRASCRITTO** presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliare.

A seguito di questo preliminare **NON** è stato stipulato il rogito notarile.



## 7) 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; l'Esperto ha provveduto altresì ad effettuare presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Perugia – Ufficio Pubblicità Immobiliare visura aggiornata a tutto il 06/03/2023 e ad effettuare visura presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro – tutte le sedi - a tutto il 14/02/2023

### Vincoli e gravami da cancellare :

- **ISCRIZIONE n. .... del .....** - **Ipoteca volontaria** a favore di “.....” contro “.....”; per € ..... a garanzia di € ..... di capitale mutuato. Il titolo di riferimento è l'atto ai rogiti Notaio Dott. .... del ..... rep. ....

L'iscrizione grava sui seguenti beni:

- **L'INTERA QUOTA** dei bene distinti al **C.U.** del Comune di Costacciaro come segue:

**Foglio ... part. .... sub. ...**

**Foglio ... part. ... sub. ...**

\*\*\*\*\*

- **ISCRIZIONE n. .... del .....** - **Ipoteca legale** a favore di “.....” contro “.....”; per € ..... di cui sorte € .....

Il titolo di riferimento emesso da ..... – sede di ..... ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99 del ..... rep. ....

L'iscrizione grava sui seguenti beni:

- **L'INTERA QUOTA** dei bene distinti al **C.U.** del Comune di Costacciaro come segue:



**Foglio ... part. ... sub. ....- sub. ....- sub. ....- sub. ....**

Foglio .... part. ... sub. .... - sub. ....

\*\*\*\*\*

- **ISCRIZIONE n. .... del ..... - Ipoteca legale** a favore di “..... di .....”; per € ..... di cui sorte € ..... Il titolo di riferimento emesso da ..... - sede di ..... ai sensi dell’art. 77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99 del ..... rep. ....

L’iscrizione grava sui seguenti beni:

- **L’INTERA QUOTA** dei bene distinti al **C.U.** del Comune di Costacciaro come segue:

**Foglio ... part. ... sub. ....- sub. ....- sub. ....- sub. ....**

Foglio .... part. ... sub. .... - sub. ....

\*\*\*\*\*

- **ISCRIZIONE n. ....del ..... - Ipoteca legale** a favore di “.....”; per € ..... di cui sorte € ..... Nascente da ruolo emesso da ..... - sede di ..... in data ..... rep. ....

L’iscrizione grava sui seguenti beni:

- **L’INTERA QUOTA** dei bene distinti al **C.U.** del Comune di Costacciaro come segue:

**Foglio ... part. ... sub. ....- sub. ....- sub. ....- sub. ....**

Foglio .... part. ... sub. .... - sub. ....

\*\*\*\*\*

- **ISCRIZIONE n. .... del ..... - Ipoteca legale** a favore di “.....” contro “.....”; per € ..... di cui sorte € .....





Nascente da ruolo emesso da ..... – sede di .....  
del ..... rep. ....

L'iscrizione grava sui seguenti beni:

- **L'INTERA QUOTA** dei bene distinti al **C.U.** del Comune di Costacciaro  
come segue:

**Foglio ... part. ... sub. ....– sub. ....– sub. ....– sub. 2.....**

**Foglio .... part. ... sub. .... – sub. 1....**

\*\*\*\*\*

- **TRASCRIZIONE. n. .... del ..... - Pignoramento immobiliare** a favore di “..... (richiedente .....)” contro “.....”  
per € ..... oltre spese, interessi ed accessori fino al saldo.

La Trascrizione grava sui seguenti beni:

- **L'INTERA QUOTA** dei bene distinti al **C.U.** del Comune di Perugia come  
segue:

**Foglio ... part. ... sub. ....– sub..... – sub. .... – sub. ....**

Si segnala che, nel fascicolo telematico del Tribunale di Perugia, risulta depositato **Atto di Intervento** da parte ..... – ..... – sede di ..... per € **204.780,41**

\*\*\*\*\*

In data 23/12/2022 è stato effettuato accesso atti presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro di Perugia al fine di accertare l’esistenza di contratti di Locazione e/o comodato riferiti alle unità pignorate; in data 14/02/2023 L’agenzia delle Entrate ha inviato al sottoscritto via mailPEC la risposta all’interrogazione effettuata ed attesta che, per le unità in oggetto **NON** risultano contratti registrati.



### **Vincoli derivanti da CENSO, LIVELLO o USI CIVICI**

Dalle verifiche effettuate risulta che il Comune di Costacciaro 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**

Dalle informazioni assunte, nel contesto ove sono poste le unità in oggetto, non risulta costituito “condominio” né risultano quote fisse ordinarie a carico delle unità immobiliari.

### **9) 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.

Per avere una casistica più ampia di prezzi di mercato, è stata preliminarmente effettuata una indagine conoscitiva presso professionisti ed agenzie 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; gli *Asking Price* della zona infatti, seppur diano un'indicazione unilaterale del mercato che può non coincidere con il prezzo di mercato, costituiscono comunque i soli valori trasparenti facilmente reperibili e difficilmente lontani dal valore di mercato poiché l'offerente non



esaspererà mai l'acquirente con estenuanti ed inutili trattative se il suo scopo è quello di alienare il bene.

Pertanto nell'impossibilità di avere una banca dati adeguata, sembra plausibile utilizzare una serie di informazioni eterogenee tra le quali rientrano anche gli *Asking Price*.

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.

Da tutte le indagini svolte non sono state reperite comparabili riferite alla zona specifica ove è posto il compendio in oggetto per cui si è cercato di reperire comparabili in zone assimilabili e rientranti nel comprensorio eugubino e di Gualdi Tadino che possono esser considerate assimilabili; le comparabili esaminate hanno evidenziato un range di valori unitari compreso tra € 180,00 ed € 250,00 al mq, in considerazione di stato libero.

Considerando le condizioni del compendio già esposte ed in considerazione altresì del suo stato conservativo, si ritiene che il valore unitario da applicare possa essere realisticamente di **200,00 €/mq**.

Come parametro tecnico – estimativo di confronto è stato assunto il **metro quadrato ( mq. )**; il calcolo della superficie riferita allo stato attuale è stato effettuato ed illustrato nel capitolo n. 5 della presente relazione.

Dal valore di stima saranno scalati gli oneri tecnici da sopportare per la regolarizzazione edilizio-urbanistica già quantificati forfettariamente (come riportato nel capitolo 5) in € **3.000,00**.

Saranno altresì decurtati anche i costi presunti, anche in questo caso riportati nel capitolo 5) della presente relazione, per l'eliminazione della copertura in Eternit e la realizzazione di nova copertura quantificati in € **15.000,00**



### CALCOLO VALORE DI STIMA:

Come già ampiamente illustrato nei capitoli precedenti, attualmente il compendio in stima risulta in parte libero (sub. ....) ed in parte occupato (sub. ....) da una società in forza di Contratto preliminare di Compravendita che non risulta trascritto e che perciò, in questa sede, non verrà considerato opponibile alla procedura.

Gli eventuali sviluppi legali legati alla presenza di detto Contratto preliminare non possono rientrare nei giudizi del sottoscritto Esperto che perciò ai fini della stima, considererà il sub. ...., al pari del sub. ...., in stato libero.

### CALCOLO VALORE DI STIMA:

#### **- Valori unitari applicati:**

- Valore unitario medio superficie commerciale ..... **200,00 €/mq**

#### **Riepilogo superfici:**

- Superficie ponderata compendio..... **mq. 545,00**

#### **- VALORE COMMERCIALE:**

- Compendio..... mq. 545,00 x 200,00 €/mq..... € 109.000,00

#### **A Scalare:**

- Spese tecniche forfettarie..... € 3.000,00

- Spese per copertura in eternit ..... € 15.000,00

---

**Totale € 91.000,00**

**Arroton. € 91.000,00**

**Valore definitivo lotto € 91.000,00**

**( Novantunomila/00)**



## LOTTO N. 2

### 10) INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Oggetto di stima risultano i seguenti beni:

Comune di **COSTACCIARO**

Catasto Fabbricati:

N.	Foglio	Part.	Sub.	Z.C	Cat.	Classe	Consistenza ( mq e/o vani )	Rendita €
1)	....	...	....		C/3	2	182,00	328,98
2)	...	...	....		C/3	2	376,00	679,66

Visura catastale intestata a :

- .....
- **(proprietà per 1/1 )**

L'intestazione catastale risulta **corretta**.

In riferimento all'art. 19 comma 14 del D.L. n. 78 del 31/05/2010 si attesta che:

- la planimetria catastale depositata riferita al sub. ... risulta **CONFORME** allo stato di fatto;
- la planimetria catastale depositata riferita al sub..... risulta **DIFFORME** allo stato di fatto; più in specifico all'interno della porzione è stato realizzato un divisorio con porta che, di fatto, suddivide a metà l'intera unità.

**Per i beni in perizia, si individuano catastalmente i seguenti confinanti:**

**sub. ....:** corte esterna comune su due lati – sub. .... – sub. ... – sub. ....

**sub. ....:** corte esterna - sub. ... – sub. ... – sub. .... – sub.....



## 11) UBICAZIONE

Il compendio in oggetto è posto in Provincia di Perugia, Comune di Costacciaro, .....

Il sito in oggetto prende ingresso con strada interna direttamente dalla ..... ed è posto a circa .....Km dall'abitato di Costacciaro percorrendo la .....

## 12) DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E DESCRIZIONE CONTESTO

- **N. 2 unità immobiliari destinate a laboratorio poste al piano terra di un edificio industriale/artigianale di maggior consistenza;** il tutto sito in Provincia di Perugia, Comune di Costacciaro, .....

Oggetto di stima sono due distinte unità immobiliari tra loro comunicanti a destinazione laboratorio poste al piano terra di un edificio industriale/artigianale di maggior consistenza; più precisamente:

Le due unità sono affaccianti sul lato retro dell'edificio (ciascuna con proprio accesso) e sono attualmente detenute dalla soc. .... in forza di contratto di locazione regolarmente registrato.

Come ben visibile dal report fotografico allegato alla perizia, le unità in oggetto sono inserite in un fabbricato di ad uso industriale/artigianale la cui costruzione originaria è stata autorizzata con Concessione Edilizia n. .... del ..... ed ultimata nell'anno 1976; l'edificio insiste su un lotto di terreno unitamente ad altro edificio (identificato con il sub. ....); la rata di terreno scoperto è catastalmente individuata con il sub. .... (bene comune non censibile) di catastali mq. ....

L'accesso al lotto avviene da una strada che collega direttamente alla via pubblica e attualmente identificata con la part. .... derivante



dall'originaria part. ...; su tale strada grava servitù di passaggio a favore appunto della particella .....

L'edificio monopiano è stato realizzato con struttura portante in C.A. con tamponature esterne in pannelli faccia a vista in CLS prefabbricato, la copertura è realizzata apparentemente con lastre di eternit (come confermato dai proprietarie e come ricorrente nell'epoca di costruzione) fissate su travature reticolari a doppia pendenza, sulla copertura, dall'esame dei prospetti, appare altresì posta in opera una ulteriore copertura in lamiera grecata.

L'intero contesto appare in sufficienti condizioni generali di conservazione e manutenzione.

Dal punto di vista commerciale la zona può definirsi di scarsa appetibilità vista l'ubicazione specifica e la situazione economica del contesto generale.

### 13) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

- **N. 2 unità immobiliari destinate a laboratorio poste al piano terra di un edificio industriale/artigianale di maggior consistenza;** il tutto sito in Provincia di Perugia, Comune di Costacciaro, .....

Oggetto di stima sono due superfici ad uso laboratorio situate al piano terra di un edificio di maggior consistenza; le due unità sono tra loro confinanti e comunicanti seppur dotate di singolo accesso indipendente.

Il compendio in oggetto è costituito dall'unità identificata con il sub. ... e con l'unità identificata con il sub. .... le quali di seguito si descrivono nel dettaglio:

- **Unità sub. ....:** superficie di ca. 190,00 mq interni suddivisa con locale open-space, piccolo ufficio e due zone servizi ciascuna con anti wc e n. 3 wc; tale unità prende accesso diretto sul lato retro dell'edificio mediante porta ad unica anta; il locale principale è dotato sia di finestrate a parete che di finestrate a tetto, il resto dei locali è sprovvisto di finestre.

L'intera unità risulta controsoffittata ad altezza variabile tra mt. 3,70 (locale principale) e mt. 3,70 (locali accessori).



- **Unità sub. ....**: superficie di ca. 380,00 mq costituita catastalmente da unico locale ma che, nello stato di fatto, risulta suddivisa in due corpi tra loro comunicanti di superficie assimilabile, si rileva infatti a realizzazione di muratura divisorio con porta tagliafuoco di comunicazione; il locale prende accesso sia pedonale che carrabile direttamente sul lato retro dell'edificio mediante porta ad unica anta e porta scorrevole a cinque ante.

Attualmente entrambe le unità risultano locate sono occupate ed utilizzate dalla soc. .... in forza di contratto di locazione regolarmente registrato in epoca antecedente alla trascrizione del pignoramento; all'interno del compendio viene svolta attività di falegnameria.

A livello di finiture e dotazioni impiantistiche si rileva quanto segue:

- . **pavimento**: pavimentazione uniforme in graniglia
- . **infissi** : porte di ingresso pedonale in alluminio; porta carrabile in alluminio; finestre in alluminio e vetro semplice.
- . **servizi**: la zona servizi presenta di fatto un unico wc agibile mentre gli altri risultano smantellati; il wc comprende un water ed un lavandino.

Dal punto di vista impiantistico si rileva quanto segue:

- . **impianto di riscaldamento**: ASSENTE; è esistente la schermatura dell'impianto originario alimentato a gasolio ma che, allo stato attuale, risulta completamente disattivato e la caldaia non presente;
- . **impianto elettrico**: i locali in oggetto presentano un impianto comune unitamente ai locali identificati con i subb. ....e .... (oggetto del lotto n. 1) ed allacciati ad unico contatore anche se, attualmente. L'impianto è del tipo a canaline esterne con quadro elettrico generale e alimentazione trifase;
- . **impianto idrico**: acqua fredda sul wc in uso;

### **Stato degli impianti.**

Per quanto potuto ispezionare e osservare nel corso del sopralluogo effettuato, da un esame esclusivamente visivo, tenuto conto che le superfici ispezionate





sono attualmente utilizzate e considerati tutti quei molteplici aspetti che allo stato attuale appaiono di non possibile determinazione e che, inevitabilmente, influenzano un'esatta valutazione dei costi necessari per rendere gli impianti esistenti rispondenti alla normativa vigente, è possibile tuttavia riferire che l'impiantistica rilevata è funzionante per la destinazione assentita. Non si può certamente valutare l'effettiva rispondenza dell'impianto elettrico alla vigente normativa in quanto, per questo, sarebbe necessaria l'indagine di personale specializzato.

#### 14) INDAGINI URBANISTICHE ED ACCERTAMENTI TECNICI

Per accertare la conformità Edilizia del cespite in questione è stato effettuato "accesso atti " presso il Comune di ..... – Sportello unico per l'edilizia e le attività produttive – in data 14/12/2022 ed accesso atti presso l'Ufficio Fallimentare del Tribunale di Perugia (essendo l'immobile pervenuto agli attuali proprietari in forza di Decreto di Aggiudicazione da Fallimento).

Per l'edificio in oggetto risultano rilasciati i seguenti Provvedimenti Edilizi:

- **Licenza Edilizia n. .... del .....**

Successivamente, per opere eseguite in assenza e/o difformità dalla Licenza originaria, è stata presentata Pratica di Condonò Edilizio prot. .... - 1/2/3.

Con le pratiche in oggetto veniva chiesta la Sanatoria di 3 diversi tipi di abuso; esperiti tutti gli ITER risultano rilasciate le seguenti Concessioni Edilizie in Sanatoria:

- **Concessione Edilizia in Sanatoria ..... prot. .... del ..... avente ad oggetto "REALIZZAZIONE CENTRALE TERMICA IN AMPLIAMENTO ED OPERE DI MODIFICA APERTURE ED ALTRO SU CAPANNONE INDUSTRIALE"**



- **Concessione Edilizia in Sanatoria** ..... **prot.** ..... **del** .....  
avente ad oggetto “TRASFORMAZIONE PALAZZINA IN CIVILE  
ABITAZIONE ALLO STATO GREZZO”

PS. Quest’ultima Concessione non riguarda unità oggetto della presente perizia ma un immobile indipendente (sub. 5) insistente sullo stesso lotto di terreno (part. 84) ove sono poste le unità in oggetto.

- **D.I.A. n.** .....**prot.** ..... **del** .....  
avente ad oggetto:  
“SPOSTAMENTO FONDELLI INTERNI”.

In ultimo, risulta rilasciata la Concessione Edilizia n. .... prot.  
..... riguardante la ristrutturazione di edificio residenziale (sub. ....) che è  
posto all’interno del lotto di terreno identificato con la part. ....

La Concessione NON è di per sé pertinente alle unità oggetto della presente  
perizia ma viene segnalata in quanto, nella stessa, è segnalato il rilascio  
dell’autorizzazione allo scarico di acque reflue ai sensi della L. 319/76 nel  
quale viene segnalato ANCHE il capannone industriale ove sono poste le unità  
oggetto di perizia.

Per l’intero compendio esaminato NON risulta rilasciato alcun **Certificato di  
Agibilità.**

**Da tutto quanto sopra riportato, si attesta che l’unità immobiliare in  
oggetto è DIFFORME dal punto di vista edilizio-urbanistico.**

#### **CONSIDERAZIONI TECNICHE:**

Dal sopralluogo effettuato, si è verificato che lo stato attuale del cespite  
esaminato e costituito catastalmente dai subb. 20 - 21 non rispecchia la  
planimetria di progetto assentita con l’ultimo progetto depositato presso il



Comune di Costacciaro e identificato con la  
.....

Le difformità riscontrate riguardano la distribuzione interna e precisamente:

E' stata operata una redistribuzione interna degli spazi accorpendo e frazionando le superfici complessive esistenti e riguardanti porzioni non facenti parte delle porzioni oggetto di pignoramento.

Più precisamente, dopo la **D.I.A. n. ....** sono state effettuate varie rimodulazioni interne delle superfici (senza perciò modificare l'estetica dell'edificio né operare ampliamenti volumetrici) senza che sia stata presentata alcuna pratica edilizia a supporto.

Di fatto, come anche attestano i vari elaborati planimetrici presentati, in conseguenza dei lavori interni effettuati, sono state esclusivamente operate denunce di Variazione dal punto di vista catastale ma non edilizio; l'attuale situazione generale del complesso è conforme a quanto riportato nell'elaborato planimetrico depositato in data 22/10/2008 dal quale si evince che gli attuali subalterni ..... e ..... scaturiscono dal frazionamento del sub. .... (come definito dall'elaborato planimetrico presentato presso l'UTE nel 2004 e che già differiva dalle suddivisioni riportate nella DIA sopra citata).

Si segnala altresì che all'interno dell'unità definita con il sub. .... è stato realizzato un muro divisorio che di fatto divide a metà la consistenza della porzione; le due porzioni create sono comunicanti mediante porta tagliafuoco ricavata nella muratura realizzata.

Di fatto, le difformità riscontrate, possono essere regolarizzate mediante presentazione di una CILA riguardante l'intero edificio così da sancire a livello edilizio le attuali consistenze e suddivisioni.

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Costacciaro risulta altresì che, per l'intero contesto edilizio NON risulta essere mai stata presentata pratica per l'ottenimento del Certificato di Agibilità.



Ai fini della formulazione del valore di stima si decurteranno cautelativamente € 3.000,00 che possono forfettariamente ricomprendere le eventuali spese per la regolarizzazione edilizio-urbanistica delle due unità.

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.

Occorre rilevare che la copertura in eternit è presente sull'intero fabbricato ma in questa sede, saranno computati i costi chiaramente riferiti alle unità esaminate.

Dalle misurazioni effettuate, in considerazione della pendenza della copertura, si sono rilevate le seguenti superfici interessate da considerare con la dovuta approssimazione:

- Sub. ....	mq.	210,00
- Sub. ....	mq.	420,00
<hr/>		
Totale	mq.	630,00

#### **Calcolo costi :**

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



- *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. 630,00 x 12,00 €/mq..... € 7.560,00

- *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: greco standard – retto; spessore: 8/10 colore: a scelta:*

- mq. 630,00 x 22,00 €/mq..... € 13.860,00

---

Totale € 22.120,00

**Arrot. € 22.000,00**

I valori sopra riportati andranno a decurtare il valore di stima.

#### **- Superfici:**

Si precisa che la stessa è stata determinata in conformità alla norma UNI EN 15733/2011 (rimodulata secondo le consuetudini locali), computando la superficie coperta, ovvero la Superficie Convenzionale Vendibile (Scv), e adottando i seguenti criteri:

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

Le misurazioni sono state effettuate in loco con dispositivo laser-disto.

Di seguito si riporta una tabella per ciascuna unità con indicazione, per le singole zone della destinazione, superficie netta ( interna ai muri divisorii ),



coefficiente di ponderazione, superficie ponderata, altezza netta; con (c) saranno indicate le altezze del controsoffitto.

<b>Destinazione P.T.</b>	<b>Sup. Netta mq.</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. Ponderata mq.</b>	<b>Altezza media mt.</b>	<b>Esposizione</b>
<b>UNITA' sub. ....</b>					
Locale open-space	125,00	1,00	130,00	3,90 (c)	SO
Ufficio	20,00	1,00	20,00	3,70 (c)	SE
Zone wc (2)	15,00	1,00	15,00	3,70 (c)	interno
Wc (6)	25,00	1,00	25,00	3,70 (c)	SE
<b>Totale</b>			<b>190,00</b>		
<b>LOCALE sub. ....</b>					
Locale 1	190,00	1,00	190,00	3,90 (c)	NE
Locale 2	190,00	1,00	190,00	3,90 (c)	NE
<b>Totale</b>			<b>380,00</b>		

<b>Destinazione</b>	<b>Sup. Netta mq.</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. Ponderata mq.</b>
Divisori interni	7,00	1,00	7,00
Muri comuni	18,00	0,50	9,00
Muri perimetrali	15,00	1,00	15,00
<b>Totale</b>			<b>31,00</b>

**Riepilogo superfici:**

- Superficie ponderata..... mq. 570,00
- Superficie divisori interni..... mq. 7,00
- Superficie murature..... mq. 22,00

Totale mq. 599,00 **arr. mq. 600,00**



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

Dal sopralluogo effettuato l'immobile risulta occupato dalla soc. "....." in forza di Contratto di Locazione Registrato in data ..... avente durata di anni 6 + 6.

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 ventennale:

- **Decreto di Trasferimento derivante da Procedura Fallimentare n. ....; Atto del ..... registrato a Perugia in data ..... al n. .... e trascritto a Perugia in data ..... al n. .... r.p. di formalità** con il quale veniva trasferito all'aggiudicatario "....."

complesso industriale composto da capannone di mq. 2530, palazzina uffici allo stato grezzo di mq. 210 e terreno annesso sito in loc. ....

La particella n. ... sub. ... identifica una corte esclusiva ai subb. ... e ... mentre la particella ... sub. ... una cabina elettrica. Consistenza, rendita, categoria, classe da definire come denuncia n. .... presentata all'UTE di Perugia il ..... Il terreno coperto e scoperto su cui insite il complesso immobiliare è di mq. 13.530.

A livello catastale veniva trasferita:

- **L'INTERA QUOTA** dei beni distinti al **C.U. del Comune di Costacciaro** come segue:

**Foglio ... part. ... sub.....**

**Foglio ... part.... sub. ....**

**Foglio ....part. ... sub. ....**

**Foglio ....part. ... sub.....**



**PS.** Dal complesso di cui sopra scaturiscono le unità immobiliari oggetto della presente perizia.

**Tutte le altre provenienza sono ante 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; l'Esperto ha provveduto altresì ad effettuare presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Perugia – Ufficio Pubblicità Immobiliare visura aggiornata a tutto il 06/03/2023 e ad effettuare visura presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro – tutte le sedi - a tutto il 14/02/2023.

**Vincoli e gravami da cancellare :**

- **ISCRIZIONE n. .... del .... - Ipoteca volontaria** a favore di “.....” contro “.....”; per € ..... a garanzia di € ..... di capitale mutuato. Il titolo di riferimento è l'atto ai rogiti Notaio Dott. .... del ..... rep. ....

L'iscrizione grava sui seguenti beni:

- **L'INTERA QUOTA** dei bene distinti al C.U. del Comune di Costacciaro come segue:

**Foglio .... part. ... sub. ....**

**Foglio .... part. ... sub. ....**

\*\*\*\*\*

- **ISCRIZIONE n. .... del .... - Ipoteca legale** a favore di “.....” di ..... “; per € ..... di cui sorte € .....





Il titolo di riferimento emesso da ..... – sede di .....  
ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99 del ..... rep.  
.....

L'iscrizione grava sui seguenti beni:

- **L'INTERA QUOTA** dei bene distinti al **C.U.** del Comune di Costacciaro  
come segue:

**Foglio ... part. ... sub. ....- sub. ....- sub. ....- sub. ....**

Foglio .... part. ... sub. .... - sub. ....

\*\*\*\*\*

- **ISCRIZIONE n. .... del ..... - Ipoteca legale**  
a favore di “.....” contro  
“.....”; per € ..... di cui sorte €  
.....

Il titolo di riferimento emesso da ..... – sede di .....  
ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99 del ..... rep.  
.....

L'iscrizione grava sui seguenti beni:

- **L'INTERA QUOTA** dei bene distinti al **C.U.** del Comune di Costacciaro  
come segue:

**Foglio ... part. ... sub. ....- sub. ....- sub. ....- sub. ....**

Foglio .... part. ... sub. .... - sub. ....

\*\*\*\*\*

- **ISCRIZIONE n..... del ..... - Ipoteca legale**  
a favore di “.....” contro “.....”;  
per € ..... di cui sorte € .....

Nascente da ruolo emesso da ..... – sede di ..... in  
data ..... rep. ....

L'iscrizione grava sui seguenti beni:

- **L'INTERA QUOTA** dei bene distinti al **C.U.** del Comune di Costacciaro  
come segue:

**Foglio ... part. ... sub. ....- sub. ....- sub. ....- sub. ....**



Foglio .... part. ... sub. .... – sub. ....

\*\*\*\*\*

- **ISCRIZIONE n. .... del ..... - Ipoteca legale**  
a favore di “.....” contro  
“.....”; per € ..... di cui sorte € .....  
Nascente da ruolo emesso da ..... – sede di ..... del  
..... rep. ....

L'iscrizione grava sui seguenti beni:

- **L'INTERA QUOTA** dei bene distinti al C.U. del Comune di Costacciaro  
come segue:

**Foglio ... part. ... sub. ....– sub. ....– sub. ....– sub. ....**

Foglio .... part. ... sub. .... – sub. ....

\*\*\*\*\*

- **TRASCRIZIONE. n. .... del ..... - Pignoramento immobiliare** a favore di “..... (richiedente .....)” contro “.....”  
per € ..... oltre spese, interessi ed accessori fino al saldo.

La Trascrizione grava sui seguenti beni:

- **L'INTERA QUOTA** dei bene distinti al C.U. del Comune di Perugia come  
segue:

**Foglio ... part. ... sub. ... – sub. ... – sub. ... – sub. ....**

Si segnala che, nel fascicolo telematico del Tribunale di Perugia, risulta depositato **Atto di Intervento** da parte dell'..... – ..... – sede di ..... per € **204.780,41**

\*\*\*\*\*

In data 23/12/2022 è stato effettuato accesso atti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro di Perugia al fine di accertare l'esistenza di contratti di Locazione e/o comodato riferiti alle unità pignorate; in data 14/02/2023



L'agenzia delle Entrate ha inviato al sottoscritto via mailPEC la risposta all'interrogazione effettuata ed attesta che a tutto il 14/02/2023 risulta:

- Contratto di Locazione ad uso non abitativo stipulato in data 02/08/2017 ed avente i seguenti requisiti:
  - . Locatore: .....
  - . Conduttore: .....
  - . Oggetto: Parte di Capannone identificato al C.E.U. Foglio ... part. ... subb. ...  
- ...
  - . Durata: anni 6 + 6 (rinnovabile salvo disdetta 6 mesi prima della scadenza)
  - . Decorrenza: dal .....
  - . Data prima scadenza: .....
  - . Registrato a Gualdo Tadino il ..... al n. .... serie .....
  - . Canone: € 2.400,00 €/annui (€ 200,00/mese) da pagarsi entro il 5 di ogni mese attraverso bonifico bancario;

Si evidenzia che il Contratto di Locazione citato risulta trascritto in epoca antecedente alla Trascrizione del pignoramento e che, il termine fissato per la disdetta del primo rinnovo risulta, allo stato attuale, scaduto in quanto la stessa, doveva esser inviata entro 6 mesi dalla prima scadenza e perciò entro il .....

Si rileva altresì che la registrazione del contratto è successiva all'iscrizione ipotecaria a cui fa riferimento la trascrizione del pignoramento ed avvenuta il .....

### **Vincoli derivanti da CENSO, LIVELLO o USI CIVICI**

Dalle verifiche effettuate risulta che il Comune di Costacciaro 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** é gravato da Censo e Livello.



## 17) SITUAZIONE CONDOMINIALE

Dalle informazioni assunte, nel contesto ove sono poste le unità in oggetto, non risulta costituito “condominio” né risultano quote fisse ordinarie a carico delle unità immobiliari.

## 18 ) STIMA VALORE COMMERCIALE

Si premette che, ai fini della determinazione di stima, le unità in oggetto si considereranno locate con contratto OPPONIBILE alla procedura; il sottoscritto Esperto infatti, si baserà sul fatto che il Contratto di Locazione esistente risulta Registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Perugia in data antecedente alla data di Trascrizione del Pignoramento.

Tutte le valutazioni riguardanti il rinnovo alla prima scadenza e le problematiche riguardanti il fatto che la registrazione del contratto è avvenuta in data posticipata rispetto all’iscrizione ipotecaria del mutuo fondiario riguardano materia esclusivamente giuridica che non può essere disquisita in sede tecnica. Per completezza comunque, oltre alla valutazione del cespite considerando lo stesso locato, si effettuerà la stima anche considerando lo stesso in stato libero.

### **CRITERI E METODI DI STIMA**

Per la valutazione delle unità in oggetto, essendo le stesse locate con contratto ritenuto OPPONIBILE alla procedura ed ancora in vigore per ca. 6 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 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:

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

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:

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

Nel caso in oggetto il reddito attuale lordo dell'oggetto è ben determinato in quanto è attualmente attivo e da ritenere opponibile alla procedura il . Contratto di Locazione tra:

- . Locatore: .....
- . Conduttore: .....
- . Registrato a Gualdo Tadino il ..... al n. .... serie .....
- . Durata: anni 6 + 6 (rinnovabile salvo disdetta 6 mesi prima della scadenza)
- . Decorrenza: dal .....
- . Data prima scadenza: .....
- . Canone: € **2.400,00 €/annui** (€ 200,00/mese) da pagarsi entro il 5 di ogni mese attraverso bonifico bancario;

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 di tipologia produttiva, che il contratto sarà ancora vigente per ca. 6 anni e che è inserito in un contesto plurimo non soggetto a spese condominiali, si ritiene che il **40 %** possa essere la percentuale più congrua da applicare.

Da quanto sopra si ha:

$$R_n = R_l - S \quad \text{€ } 2.400,00 - (\text{€ } 2.400,00 \times 0,40) = \text{€ } \mathbf{1.440,00}$$

### **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, non potendo altresì valutare l'affidabilità della società conduttrice, si ritiene congruo applicare la percentuale intermedia del **2,5 %**.

### **CALCOLO VALORE DI STIMA IMMOBILE OCCUPATO:**

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:

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

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

$$Vm = \frac{€ 1.440,00}{0,025} = € 57.600,00$$

**A Scalare:**

- Spese tecniche forfettarie..... € 3.000,00
- Spese per copertura in eternit ..... € 22.000,00

---

**Totale € 25.000,00**

**Valore finale:**

$$€ 57.600,00 - € 25.000,00 = € 32.600,00$$

Il valore scaturito si ritiene non congruo in rapporto alla superficie commerciale dell'unità in quanto trattasi di superficie produttiva di ca. 600 mq che, in stato libero, avrebbe sicuramente un valore commerciale superiore.

**CALCOLO VALORE DI STIMA IMMOBILE LIBERO:**

Per la stima del cespite in stato LIBERO, si prenderanno a riferimento i valori unitari espressi nella valutazione del LOTTO n. 1 rimodulandoli in leggero rialzo in considerazione della presenza di servizi igienici attivi e del fatto che l'intera superficie risulta avere affacci ed ingressi indipendenti



**CALCOLO VALORE DI STIMA:**

**- Valori unitari applicati:**

- Valore unitario medio superficie commerciale ..... **220,00 €/mq**

**Riepilogo superfici:**

- Superficie ponderata compendio..... **mq. 600,00**

**- VALORE COMMERCIALE:**

- Compendio..... mq. 600,00 x 220,00 €/mq..... € 132.000,00

**A Scalare:**

- Spese tecniche forfettarie..... € 3.000,00

- Spese per copertura in eternit ..... € 22.000,00

---

**Totale € 107.000,00**

**Valore definitivo lotto OCCUPATO € 32.600,00**

**Valore definitivo lotto LIBERO € 107.000,00**





## ● SINOSSI DELLE VALUTAZIONI

LOTTO N. 1 .....	€	<b>91.000,00</b>
LOTTO N. 2 ( occupato).....	€	<b>32.600,00</b>
LOTTO N. 2 (libero).....	€	<b>107.000,00</b>

## ● CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U., rassegna il presente elaborato composto di 49 pagine interamente editate al computer e parte della 50ª completato dagli elenchi allegati, ritenendo di aver risposto a tutti i quesiti posti.

La presente relazione verrà inviata come richiesto nel dispositivo di incarico.

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

## ● ALLEGATI

### COMUNI A TUTTI I LOTTI

1. Corrispondenza con Esecutato,
2. Verbale sopralluogo e operazioni peritali;
3. Atto di provenienza;
4. Aggiornamento ipotecario;
5. Accesso atti Agenzia delle Entrate;
6. Estratto di mappa;
7. Elaborati planimetrici storici;
8. Accesso atti Comune di Costacciaro;
9. Concessione Edilizia n. ....;
10. Concessione Edilizia n..... con elaborati;
11. DIA n. .... con elaborati;
12. Concessione Edilizia in Sanatoria n. ....
13. Inquadramento maps;
14. Relazione fotografica generale;



**LOTTO N. 1**

- 15. Visure catastali storiche;
- 16. Elaborato planimetrico attuale;
- 17. Planimetrie catastali;
- 18. Contratto preliminare di compravendita sub. ....;
- 19. Relazione fotografica LOTTO n. 1;

**LOTTO N. 2**

- 20. Visure catastali storiche;
- 21. Elaborato planimetrico attuale;
- 22. Planimetrie catastali;
- 23. Contratto di Locazione;
- 24. Relazione fotografica LOTTO N. 2;

Perugia li 07/03/2023

L'Esperto Stimatore  
Geom. Massimo Mezzasoma

