

TRIBUNALE DI SPOLETO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare promossa da FEDAIA SPV S.R.L. per mezzo della sua
mandataria JULIET S.P.A. contro [REDACTED]

Ruolo Generale: n. 28/2020

Giudice: dott. Simone Salcerini

Consulente Tecnico d'Ufficio: dott. ing. Federico Berti Piras

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – STIMA DEI BENI PIGNORATI



fabricamus – architettura e ingegneria

oreste batori arch. - federico berti piras ing. - stefano rubellini ing.

via a. vici n.20, 06034 foligno - pg

tel/fax 0742 326257

p.iva 02054770546

mail: info@fabricamus.com

www.fabricamus.com

FEDERICO BERTI PIRAS ARCHITETTO E INGEGNERE - VIA A. VICI N. 20 - 06034 FOLIGNO (PG) - TEL. 0742 326257 - FAX 0742 326257 - P.IVA 02054770546

Indice

A.	Premessa	
B.	Operazioni peritali	pag. 3
C.	Relazione	pag. 8
		pag. 9

FILE:///C:/Users/ADMINI~1/AppData/Local/Temp/15720000-1072-0000-4000-000000000000

A. Premessa

Il sottoscritto **dott. ing. Federico Berti Piras**, con studio in Foligno via Andrea Vici 20 e iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Perugia con il n° A2684,

AVENDO RICEVUTO

in data 14 maggio 2020 nomina di **Consulente Tecnico di Ufficio** dal Giudice delle Esecuzione Immobiliari del Tribunale di Spoleto **dr. Simone Salcerini**, nel procedimento promosso da **FEDAIA SPV S.R.L.** per mezzo della sua mandataria **JULIET S.P.A.** (difesa e rappresentata dall'avv. Raffaella Greco, con domicilio eletto presso lo studio dell'avv. Elisabetta Renzi), contro **S. [REDACTED]** dovendo procedere alla stima dei seguenti immobili ricadenti nel **Comune di Cannara**, così come riportati nell'atto di pignoramento:

UNITA' NEGOZIALE 1

- o **LOTTO 1** - unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio [REDACTED]** **particella [REDACTED]**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), consistenza 8 vani, rendita catastale € 404,90;
- o **LOTTO 2** - unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio [REDACTED]** **particella [REDACTED]**, categoria C/1 (negozi e botteghe), superficie catastale mq 47, rendita catastale € 498,90;

La particella 525 sub 1 del foglio 7 si configura catastalmente come Bene Comune non Censibile. E' costituita dalla corte pertinenziale del fabbricato sopra descritto e dal vano scala dell'abitazione che collega i vari piani.

UNITA' NEGOZIALE 2

- o **LOTTO 3** - unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio [REDACTED]** **particella [REDACTED]** categoria E/3 (costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche), rendita catastale € 1.113,00;
- o **LOTTO 4** - unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio [REDACTED]** **particella [REDACTED]**, categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse senza fine di lucro), consistenza mq 28, superficie catastale mq 31, rendita catastale € 40,49;

- o **LOTTO 5** - unità immobiliare identificata al N.C.E.U. di detto Comune al [REDACTED] categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri), consistenza mq 83, superficie catastale mq 476, rendita catastale € 150,03;

SI ATTENEVA

scrupolosamente ai quesiti ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari, rispondendo scrupolosamente ai quesiti che qui di seguito vengono integralmente riportati:

- 1) *"verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;*
- 2) *provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati:*
 - 1) *planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;*
 - 2) *anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;*
- 3) *predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazione propter rem ecc.);*
- 4) *accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c.);*
- 5) *rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 6) *riferisca dell'esistenza di formalità. Vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;*
- 7) *descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superfici commerciali in mq; altezza interna utile; esposizione; condizioni di*

c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

- 19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;*
- 20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno".*

B. Operazioni peritali

26 maggio 2020 – CONFERIMENTO D'INCARICO

Come da comunicazione a mezzo PEC del 14 maggio 2020 e nel rispetto della situazione di emergenza epidemiologica da COVID-19, il sottoscritto ha prestato giuramento di rito in forma telematica secondo il modello inviato dal Tribunale stesso, accettando quindi l'incarico assegnatogli dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Spoleto dott. Simone Salcerini.

17 luglio 2020 – SOPRALLUOGO

Il sottoscritto si è recato nei luoghi oggetto di causa, facendo rilievi metrici e fotografici e acquisendo, dove possibile, quanto necessario per poter redigere un'accurata perizia, come richiesto dalla S.V.I..

15 settembre 2020 – ACCESSO AGLI ATTI

Il sottoscritto ha eseguito l'accesso agli atti presso gli uffici preposti del Comune di Cannara, al fine di prendere visione e copia della documentazione necessaria e poter quindi espletare l'incarico affidatomi dal G.I..

14 ottobre 2020 – ACCESSO AGLI ATTI

Il sottoscritto ha eseguito l'accesso agli atti presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Perugia, al fine di prendere visione delle note di trascrizione degli atti di provenienza degli immobili oggetto di causa.

14 ottobre 2020 – ISTANZA

Il sottoscritto, a seguito dell'accesso agli atti presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Perugia, ha inviato un'istanza alla Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Perugia, per chiedere copia dei suddetti atti.

21 ottobre 2020 – RITIRO

Il sottoscritto, a seguito del provvedimento di autorizzazione alla copia dei suddetti atti giudiziari, da parte del Presidente della sezione fallimenti del Tribunale di Perugia dott.ssa Teresa Giardino, si è recato alla cancelleria fallimentare per il ritiro della documentazione.

LOTTO 2

Il **LOTTO 2** è costituito da una unità immobiliare commerciale che si trova al piano terra del fabbricato che contiene l'unità immobiliare residenziale identificata come Lotto 1 in questa perizia. L'immobile pertanto è ubicato nel **Comune di Cannara in Vocabolo Ducale**.



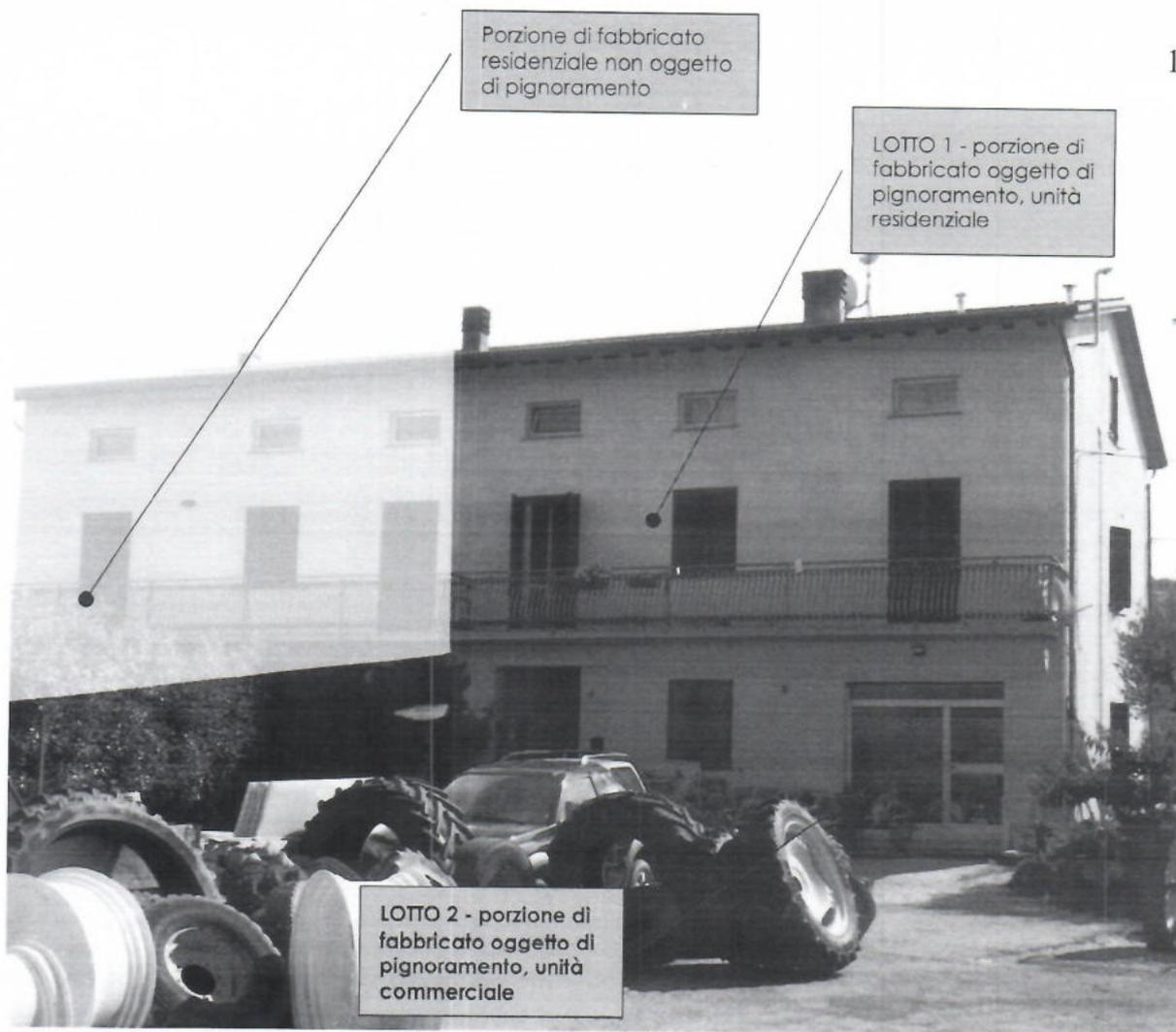
L'unità immobiliare commerciale è ubicata al piano terra del fabbricato che mi contiene anche l'unità immobiliare individuata come Lotto 1 in questa perizia

vista dall'alto

Di seguito è riportata la descrizione delle unità immobiliari individuate nella perizia come **LOTTO 2**, per la loro consistenza catastale.

ATTIVITA' COMMERCIALE

- **Identificazione:** foglio [redacted], particella [redacted]
- **Tipologia:** unità immobiliare di consistenza 42 m² e con superficie catastale totale di 47m²
- **Tipo di catasto:** urbano (N.C.E.U.)
- **Classe/Tipologia:** C/1 (negozi e botteghe)
- **Rendita:** € 498,90
- **Diritto:** piena proprietà
- **Proprietà:** per 1/2 sig. ra [redacted] e per 1/2 sig. ra [redacted]



prospetto lungo strada dell'intero edificio che contiene le unità immobiliari oggetto di pignoramento

INDICAZIONE DELLA SCELTA DEL LOTTO - LOTTO 1 - LOTTO 2

LOTTO 3

Il **LOTTO 3** è costituito da una unità immobiliare non residenziale, in particolare riguarda una stazione di servizio per l'erogazione di carburante che si trova nel **Comune di Cannara** **Vocabolo Ducale** 📍



vista dall'alto

STAZIONE DI SERVIZIO

Di seguito è riportata la descrizione dell'unità immobiliare individuata nella perizia come **LOTTO 3**, per la sua consistenza catastale.

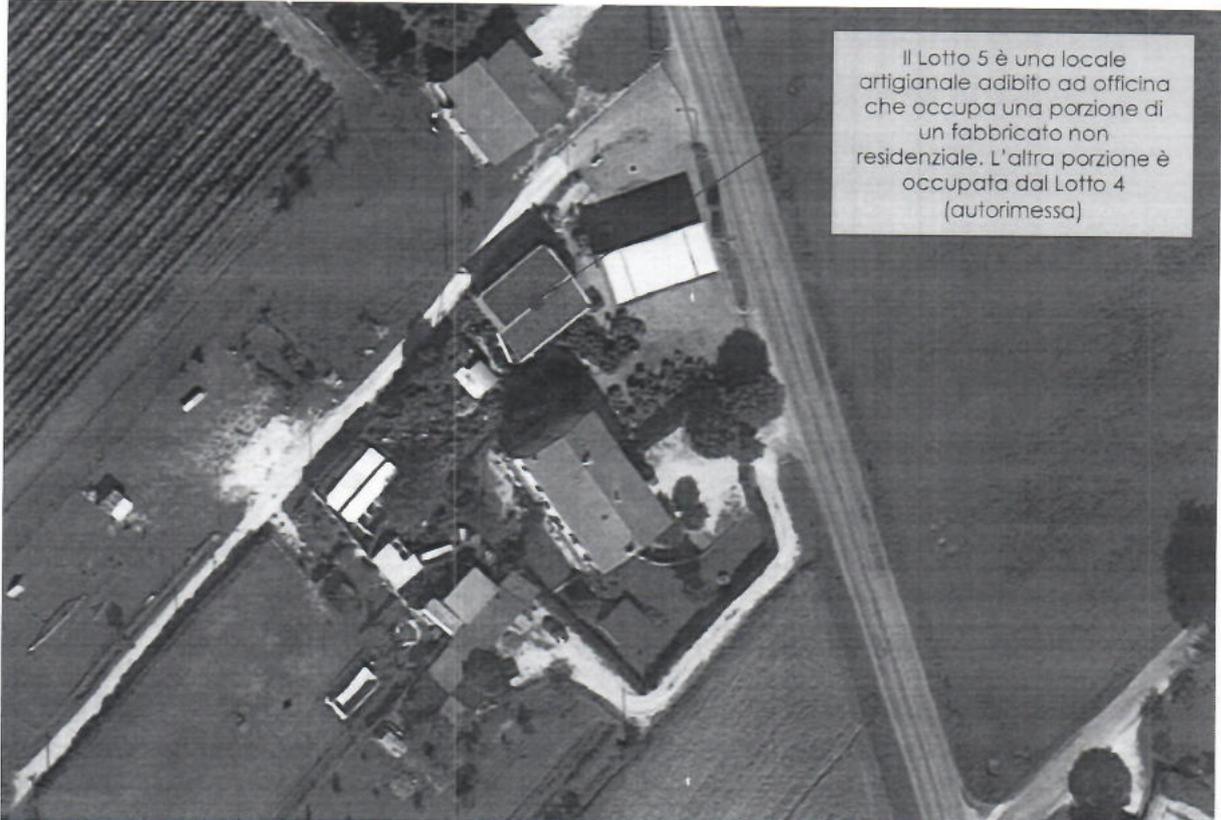
- **Identificazione:** foglio [REDACTED]
- **Tipologia:**
- **Tipo di catasto:** urbano (N.C.E.U.)
- **Classe/Tipologia:** E/3 (costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche)
- **Rendita:** € 1.113,00
- **Diritto:** proprietà per 1/1
- **Proprietà:** [REDACTED]



vista da strada principale

LOTTO 5

Il **LOTTO 5** è costituito da una unità immobiliare artigianale, in particolare una officina al piano terra di un fabbricato ubicato nel **Comune di Cannara in Vocabolo Ducale**.



vista dall'alto

Di seguito è riportata la descrizione dell'unità immobiliare individuata nella perizia come **LOTTO 5**, per la sua consistenza catastale.

OFFICINA

- **Identificazione:** foglio [redacted] particella [redacted]
- **Tipologia:** unità immobiliare di consistenza 83m² e con superficie catastale totale di 476m²
- **Tipo di catasto:** urbano (N.C.E.U.)
- **Classe/Tipologia:** C/3 (laboratori per arti e mestieri)
- **Rendita:** € 150,03
- **Diritto:** piena proprietà
- **Proprietà:** [redacted]

RISPOSTE AI QUESITI:

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;

Il Consulente nel verificare la completezza della documentazione come da ex art. 567 c.p.c., ha riscontrato la presenza, nel fascicolo, del Certificato Notarile redatto dal Notaio Carmelo Candore. Ma tale elaborato risulta mancante delle **visure catastali** e del **tipo mappale** di ogni immobile oggetto di pignoramento. Documenti fondamentali in quanto:

- **il primo** fornisce tutti i dati relativi di un edificio o unità immobiliare. In particolare con la visura è possibile acquisire:
 - i dati identificativi e reddituali dei beni immobili (terreni e fabbricati);
 - i dati anagrafici delle persone, fisiche o giuridiche, intestatarie dei beni immobili;
 - i riferimenti grafici dei terreni (mappa catastale) e delle unità immobiliari urbane (planimetrie);
 - atti di aggiornamento catastale.
- **il secondo** attesta il cambiamento della particella nello stato dei terreni con l'inserimento del fabbricato. Il tipo mappale rappresenta l'atto necessario per l'aggiornamento della cartografia catastale in conseguenza dell'edificazione o della modifica di un fabbricato ed è propedeutico ed essenziale per qualsiasi atto di vendita dell'immobile poiché definisce gli esatti confini perimetrali del bene e la sua posizione nella particella.

2) provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

Al fine di ottemperare al quesito posto dalla S.V.I. il Consulente allega quanto segue:

- ✓ visure catastali complete;
- ✓ il tipo mappale;
- ✓ planimetrie catastali;

- ✓ planimetrie dell'ultimo progetto approvato;
- ✓ copia degli atti di provenienza degli immobili oggetto di pignoramento;
- ✓ Copia del Decreto di Convalida di Sequestro (art. 355 comma 2 c.p.p.);

3) predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazione propter rem ecc.);

PROVENIENZA VENTENNALE:

UNITA' NEGOZIALE 1

LOTTO 1 e LOTTO 2

Gli immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Cannara al **foglio 7 particella** [REDACTED], sono pervenuti alle sig.re [REDACTED] (per 1/2 ciascuno) con:

1. ricongiungimento di usufrutto del 10/11/2003 in morte di [REDACTED] (come da visura allegata).
2. ricongiungimento di usufrutto del 10/12/2002 in morte di [REDACTED].
3. [REDACTED]
[REDACTED] divennero nude proprietarie, ognuna per la quota di 1/2, con atto di compravendita del 02/05/2002 a rogito Notaio Napolitano Luigi, in Foligno (PG), numero 22507/8320 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Perugia in data 09/05/2002 ai numeri 11394/7934, da [REDACTED] e [REDACTED].
4. [REDACTED] divenne nuda proprietaria per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni con [REDACTED], con decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Perugia del 04/12/2001, numero 698 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Perugia in data 02/01/2002 ai numeri 10/10, da [REDACTED].
5. [REDACTED] divenne proprietario per la quota di 1/1 di nuda proprietà con:

- 4) accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c.):**

Tutti gli immobili sopra descritti e oggetto di pignoramento, non costituiscono un condominio di fatto. Pertanto, non sono stati riscontrati alcun tipo di vincoli e/o oneri di natura condominiale

- 5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;**

Nell'analisi dei documenti e nelle successive verifiche, non sono stati riscontrati diritti demaniali sugli immobili oggetto di pignoramento.

- 6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;**

Come riportato al quesito 3), gli immobili oggetto di pignoramento sono interessati dalle seguenti formalità:

- 1. Ipoteca volontaria** derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Perugia in data 29/07/2010 ai numeri 20498/4355 per € 640.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per € 320.000,00 a favore Banca delle Marche S.p.a., sede in Ancona (AN), domicilio ipotecario eletto Ancona - via Menicucci n. 4/6, codice fiscale: 01377380421 e contro S. [redacted] (PG), codice fiscale: [redacted] e [redacted] Civile [redacted] (PG), codice fiscale: [redacted] S. [redacted] (PG), codice fiscale: [redacted] con Pisini [redacted] (PG), codice fiscale: [redacted], interviene nel mutuo in qualità di debitore non datore di ipoteca la società S. [redacted] (PG), codice fiscale: [redacted].
- 2. Ipoteca volontaria** derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Perugia in data 04/02/2013 ai numeri 2780/316 per € 100.000,00 derivante da concessione a garanzia di apertura di credito per € 50.000,00 a favore di Banca Mantignana e di Perugia - Credito Cooperativo Umbro - Società Cooperativa, con sede in Perugia (PG), codice fiscale: 00189260540 e contro S. [redacted] (PG), codice fiscale: [redacted].

Si fa presente che, da una indagine visiva, la crisi sismica iniziata ad agosto del 2016 non ha prodotto danni né alla struttura né alle finiture. Si allega documentazione fotografica degli interni e degli esterni alla perizia di stima analitica.

La superficie commerciale è ripartita secondo il seguente criterio:

- residenziale mq 160,0 con un'incidenza del 100% relativamente alla stima;
- balconi mq 20,5 con un'incidenza del 25% relativamente alla stima;
- cantine e locali accessori non collegati direttamente ai vani principali mq 109,0 con un'incidenza del 20% relativamente alla stima;
- soffitte non abitabili mq 109,00 con un'incidenza del 35% relativamente alla stima;
- portico mq 9,00 con un'incidenza del 35% relativamente alla stima.

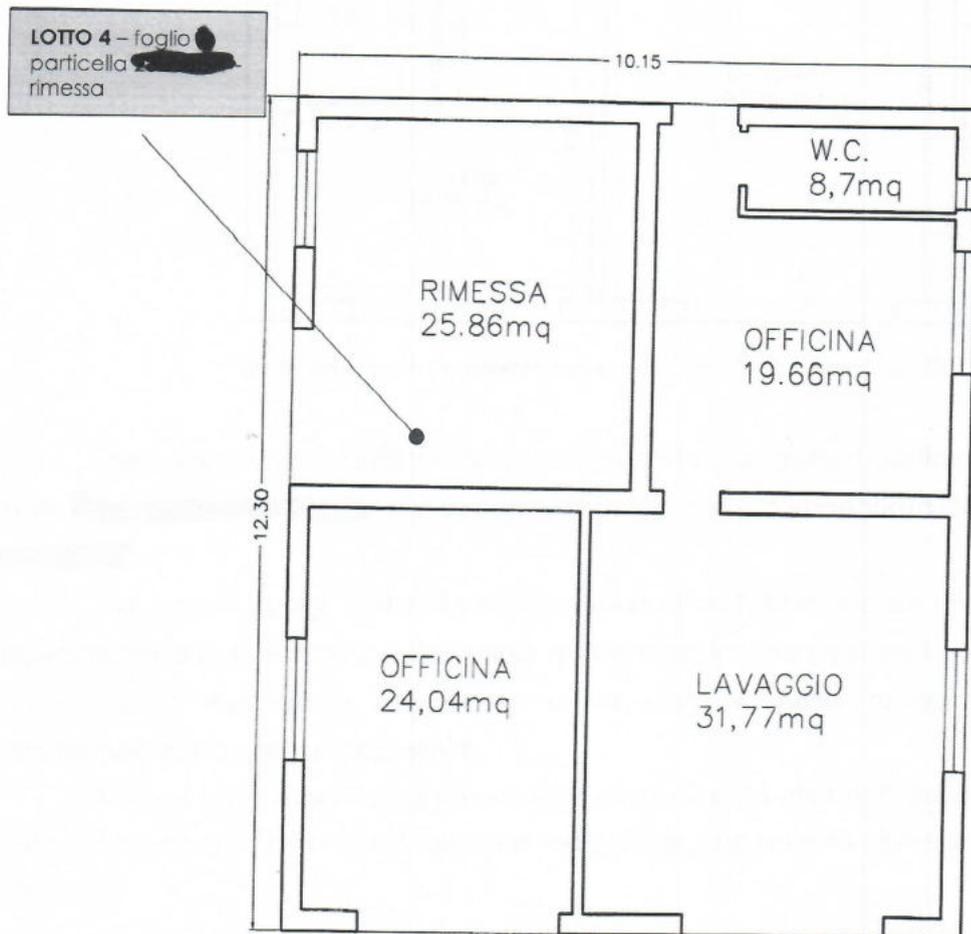


vista del fabbricato che costituito dal Lotto 1 e dal Lotto 2

PRODOTTO DA: STUDIO DI PROGETTO E CONSULENZA S.p.A. - VIA S. CECILIA 10 - 00187 ROMA - TEL. 06/498101 - FAX 06/498102 - WWW.STUDIOPROGETTOECONSULENZA.IT

LOTTO 4

L'unità immobiliare identificata come Lotto 4 di questa perizia di stima, distinta al N.C.E.U. del Comune di Cannara al foglio **particella** [redacted] categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse senza fine di lucro), occupa una porzione di fabbricato la cui parte restante (Lotto 5 di questa perizia) è ad uso artigianale (officina). In realtà oggi tutto il fabbricato ha destinazione d'uso urbanistica officina, a seguito di lavori autorizzati con regolare licenza edilizia. Pertanto, la categoria catastale dell'immobile, identificato come Lotto 4, dovrebbe essere C/3 (laboratori per arti e mestieri). Inoltre, si riscontra una ulteriore difformità catastale tra le planimetrie depositate all'Agenzia delle Entrate e lo stato attuale. Si ritiene verosimile che catastalmente l'unità immobiliare non sia stata aggiornata a seguito dei lavori ristrutturazione edilizia autorizzati con SCIA n. 13 del 01/03/2017. Per quanto sopra, l'unità immobiliare allo stato attuale risulta profondamente diversa da quella accatastata.



planimetria prima dell'intervento autorizzato con SCIA n. 13 del 01/03/2017

Foglio 4 - Catasto - Comune di Cannara - Foglio 4 - Particella [redacted] - Categoria C/6 - Destinazione d'uso: Rimessa - Superficie: 25.86 mq - Valore: [redacted]

Oltre questo sono state riscontrate difformità tra le planimetrie urbanistiche legate alla Concessione di cui sopra e lo stato attuale. Ogni piano presenta una diversa distribuzione degli spazi con nuovi divisori. In particolare:

1. al piano sottostrada è stato ricavato un bagno non autorizzato;
2. il piano sottotetto con destinazione d'uso soffitta non abitabile, destinazione d'uso desunta dall'ultimo precedente autorizzato (Concessione Edilizia n. 30 del 28/10/2000), è stato trasformato in un appartamento funzionale, anche dal punto di vista impiantistico, e quindi con un aumento della superficie residenziale. Lavori che non sono stati autorizzati da nessuna licenza edilizia.

Si ritiene che la posizione catastale dell'immobile oggetto di pignoramento non possa essere aggiornata se non venga prima aperta una pratica edilizia (accertamento di conformità) che possa sanare tutte le difformità urbanistiche riscontrate.

LOTTO 2

L'immobile identificato come Lotto 2 di questa perizia è distinto al N.C.E.U. del Comune di Cannara al foglio **particella** **categoria C/1** (negozi e botteghe).

Anche per questa unità immobiliare, sono state riscontrate difformità catastali legate ad una diversa distribuzione degli spazi interni. E' stato ridotto l'ingombro del locale, realizzando un bagno non autorizzato, in quanto non presente nelle planimetrie allegate all'ultimo precedente edilizio (Concessione Edilizia n. 30 del 28/10/2000).

I riferimenti catastale son quelli legati all'ultima presentazione che risale al 22/12/1999.

Anche in questo caso, si ritiene che la posizione catastale dell'immobile oggetto di pignoramento non possa essere aggiornata se non venga prima aperta una pratica edilizia (accertamento di conformità) che possa sanare tutte le difformità urbanistiche riscontrate.

UNITA' NEGOZIALE 2

LOTTO 3

L'immobile identificato come Lotto 3 di questa perizia è distinto al N.C.E.U. del Comune di Cannara al foglio **particella** **categoria** (costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche).

Il raffronto tra lo stato attuale e gli elaborati planimetrici depositati presso l'Agenzia delle Entrate non presentano difformità. Pertanto, le planimetrie catastali più recenti sono quelle presentate in data 22/12/1999.

LOTTO 4

UNITA' NEGOZIALE 2

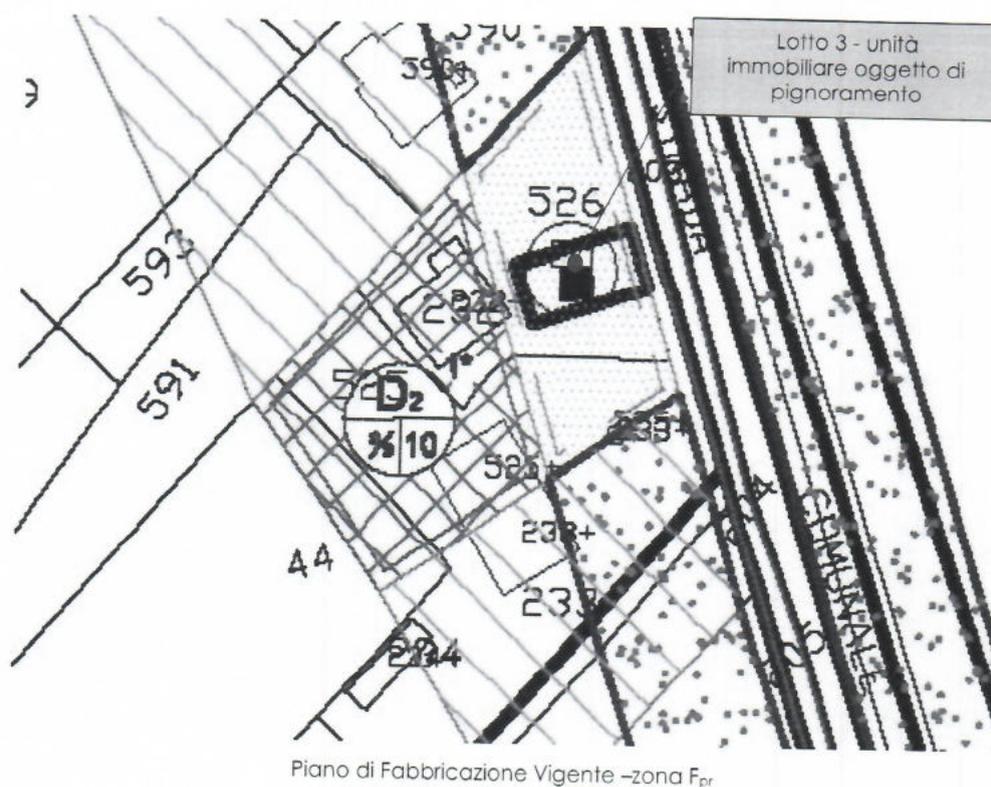
LOTTO 3

L'unità immobiliare identificata come Lotto 3 di questa perizia riguarda una stazione di servizio identificata al N.C.E.U. del Comune di Cannara al foglio ~~_____~~

Il Programma di Fabbricazione vigente, (approvato con delibera del Consiglio Comunale in data 20/05/2020) individua l'unità immobiliare oggetto di pignoramento in zona F_{pr} (aree per attrezzature e servizi privati).

Alla data dell'ultima licenza edilizia (Permesso di Costruire n. 68 del 03/09/2009) per lavori di ristrutturazione dell'impianto di distribuzione, la zona di riferimento nel piano di fabbricazione vigente in quel periodo era (distribuzione di carburanti).

Per quanto sopra si ritiene che sia alla data dell'ultimo precedente autorizzativo, sia alle condizioni vigenti col nuovo Piano di Fabbricazione approvato dal Comune di Cannara, la destinazione d'uso dell'immobile sia conforme allo strumento urbanistico adottato.



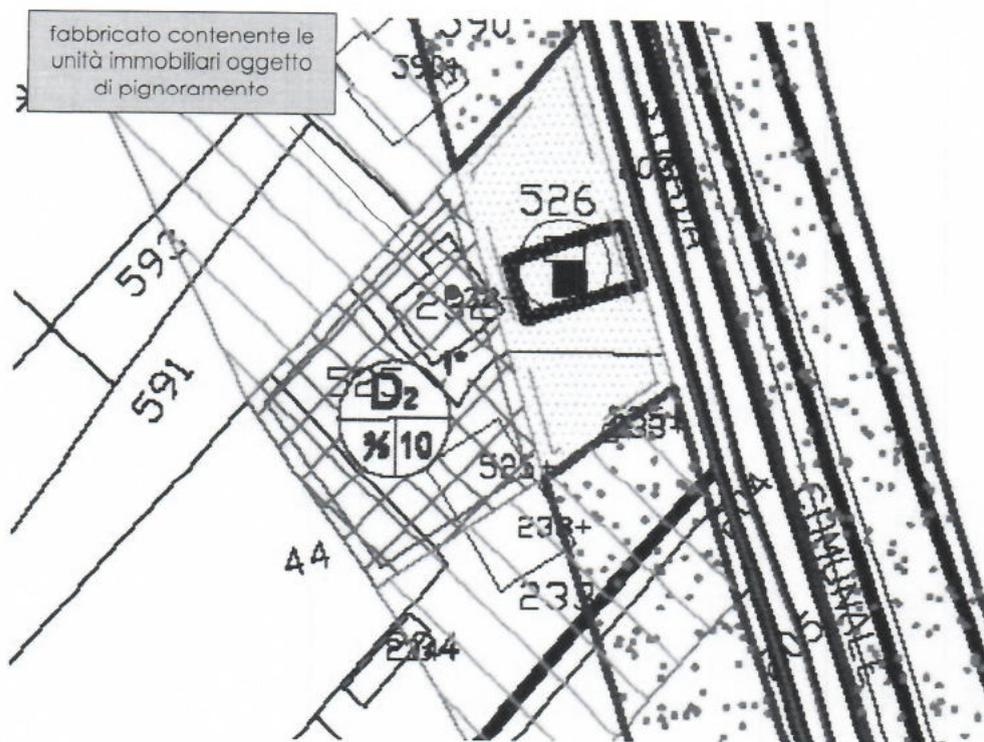
LOTTO 4 e LOTTO 5

Le unità immobiliari identificate come Lotto 4 e Lotto 5 di questa perizia riguardano urbanisticamente una officina. Catastalmente invece è un garage identificato al N.C.E.U. del Comune di Cannara al foglio ~~_____~~ e un'officina identificata al N.C.E.U. di suddetto Comune al foglio ~~_____~~.

Il Programma di Fabbricazione vigente, (approvato con delibera del Consiglio Comunale in data 20/05/2020) individua le due unità immobiliari oggetto di pignoramento in zona D₂ (Parti del territorio destinate al completamento delle sole attività industriali ed artigianali già insediate – legge 47/85).

Alla data dell'ultima licenza edilizia (S.C.I.A. n. 13 del 01/03/2017) per lavori di ristrutturazione edilizia, la zona di riferimento nel piano di fabbricazione vigente in quel periodo era EC (agricole dismesse).

Per quanto sopra si ritiene che sia alla data dell'ultimo precedente autorizzativo, sia alle condizioni vigenti col nuovo Piano di Fabbricazione approvato dal Comune di Cannara, la destinazione d'uso dell'immobile sia conforme allo strumento urbanistico adottato.



Piano di Fabbricazione Vigente -zona D₂

- 11) **indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti;**

UNITA' NEGOZIALE 1

LOTTO 1 e LOTTO 2

Gli immobili che fanno parte del Lotto 1 e del Lotto 2 e che riguardano rispettivamente una civile abitazione e un negozio, costituiscono una porzione di fabbricato che è stato oggetto di "INTERVENTO DI RIPRISTINO E MIGLIORAMENTO SISMICO AI SENSI DELLA L.61/98" a seguito degli eventi calamitosi che hanno colpito l'Umbria e le Marche nel 1997. Questi interventi sono stati autorizzati con Concessione Edilizia n. 30 del 07/06/2002. Nella cartella edilizia non è stata riscontrata la presenza del certificato di agibilità.

Durante il sopralluogo sono però emerse delle difformità:

LOTTO 1 – foglio

- 1) al piano sottostrada sono state realizzate delle divisioni interne ed è stato ricavato un bagno;
- 2) il piano sottotetto con destinazione d'uso soffitta non abitabile, destinazione d'uso desunta dall'ultimo precedente autorizzato (Concessione Edilizia n. 30 del 28/10/2000), è stato trasformato in un appartamento funzionale, anche dal punto di vista impiantistico, e quindi con un aumento della superficie residenziale non autorizzato.

Per quanto riguarda il punto 1), la realizzazione di divisioni interne si configura come "attività edilizia libera", la quale non richiede nessuna licenza edilizia in quanto si tratta di opere interne. L'art. 118 comma 1 lettera e del Testo Unico Governo del Territorio L.R. 1/2005 dice che sono ammesse senza titolo le opere interne alle unità immobiliari di cui all'articolo 7, comma 1, lettera g) che recita a sua volta: "opere interne, quelle da realizzare all'interno delle unità immobiliari concernenti l'eliminazione, lo spostamento e la realizzazione di aperture e pareti divisorie interne che non costituiscano elementi strutturali, sempre che non comportino aumento del numero delle unità immobiliari o implicino incremento degli standard urbanistici, nonché concernenti la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, da realizzare nel rispetto delle norme di sicurezza, di quelle igienico sanitarie, sul dimensionamento dei vani e sui rapporti aeroilluminanti".

Al contrario la realizzazione di un bagno comporta un aumento di superficie residenziale e quindi la necessaria richiesta di una licenza edilizia per poter essere realizzato.

PUBBLICAZIONE INFORMATICA - SERVIZIO TECNICO - 075/5200000000

Pertanto, la presenza di un bagno non autorizzato al piano seminterrato comporta una modifica non autorizzata in violazione della normativa urbanistica.

Tali difformità possono essere sanate dal punto di vista urbanistico mediante un accertamento di conformità o il ripristino dello stato come da progetto autorizzato. Ipotizzando una sanatoria degli abusi, risulta difficile fare una stima precisa e analitica delle spese necessarie per la loro eliminazione. Si ritiene comunque congruo ipotizzare:

- Spese Amministrative
(oneri Comunali, oneri di Sanatoria, oneri per pratica edilizia) € 3.200,00
- Spese tecniche € 1.800,00

Per quanto riguarda il punto **2)**, nei locali del sottotetto è stato ricavato un appartamento costituito da: soggiorno/pranzo, cucina, due bagni e due camere. Con impianti autonomi e funzionanti. Quindi un incremento di superficie residenziale di circa mq 80,0.

Per poter sanare tali difformità si ritiene necessario eseguire preliminarmente uno studio di fattibilità che verifichi il rispetto di tutti quei parametri urbanistici dettati dal Testo Unico Governo del Territorio L.R. 1/2015. Dopodiché procedere con un accertamento di conformità che possa regolarizzare dal punto di vista urbanistico tutti gli abusi.

Ipotizzando una sanatoria degli abusi, risulta difficile fare una stima precisa e analitica delle spese necessarie per la loro eliminazione.

Si ritiene comunque congruo ipotizzare:

- Spese Amministrative
(oneri Comunali, oneri di Sanatoria, oneri per pratica edilizia) € 5.000,00
- Spese tecniche € 2.500,00

LOTTO 2 – foglio [REDACTED]

Il locale commerciale non risulta conforme all'ultimo precedente edilizio autorizzato (Concessione Edilizia n. 30 del 07/06/2002) relativo all'intervento di ripristino e miglioramento sismico ai sensi della L.61/98 a seguito degli eventi calamitosi del'97.

In particolare, è stato ricavato un bagno non autorizzato. Tale abuso può essere regolarizzato mediante un accertamento di conformità. La stima delle spese necessarie non può essere fatta analiticamente ma si può ragionevolmente ipotizzare quanto segue:

- Spese Amministrative
(oneri Comunali, oneri di Sanatoria, oneri per pratica edilizia) € 3.200,00
- Spese tecniche € 1.800,00

UNITA' NEGOZIALE 2

LOTTO 3 – foglio [REDACTED]

L'immobile che fa parte del Lotto 3 una stazione di servizio per l'erogazione di carburante. Il Comune di Cannara, a seguito dell'intervento autorizzato con Permesso di Costruire n. 101 del 02/12/2011, ha rilasciato il certificato di agibilità in data 17/10/2017. Durante il sopralluogo non sono emerse difformità urbanistiche con quanto sopra autorizzato.

LOTTO 4 - [REDACTED] LOTTO 5 - [REDACTED]

Gli immobili che fanno parte del Lotto 4 e del Lotto 5, riguardano locali artigianali, in particolare un'officina con rispettivo ufficio. Il fabbricato è stato oggetto di un intervento di "RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PER MODIFICHE ESTERNE E MANUTENZIONE STRAORDINARI APER DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA" autorizzato dal Comune di Cannara con S.C.I.A. n. 13 del 01/03/2017. A seguito del suddetto intervento, agli atti non è stato riscontrato nessun certificato di agibilità.

Durante il sopralluogo sono però emerse delle difformità. I prospetti del fabbricato non risultano conformi agli elaborati di progetto autorizzati. In particolare:

- nel prospetto sud non sono stati realizzati entrambe gli infissi;
- nel prospetto nord è presente una bucatina in difformità con gli elaborati di progetto autorizzati;
- nel prospetto ovest sono presenti delle bucatine difformi dagli elaborati di progetto autorizzati;
- nel prospetto est è presente una bucatina in difformità con gli elaborati di progetto autorizzati.

Le difformità segnalate potranno essere regolarizzate mediante un accertamento di conformità.

La stima delle spese necessarie non può essere fatta analiticamente ma si può ragionevolmente ipotizzare quanto segue:

- | | |
|--|------------|
| • Spese Amministrative
(oneri Comunali, oneri di Sanatoria, oneri per pratica edilizia) | € 2.000,00 |
| • Spese tecniche | € 1.500,00 |

12) accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

UNITA' NEGOZIALE 1

LOTTO 1 – foglio [redacted]

L'unità immobiliare che fa parte del Lotto 1 e che riguarda una civile abitazione, è intestata per 1/2 alla sig. ra [redacted] e per 1/2 alla sig.ra [redacted]. Attualmente l'immobile risulta libero, è abitato dalle debitrici.

LOTTO 2 – foglio [redacted]

L'unità immobiliare che fa parte del Lotto 2 e che riguarda un locale commerciale, è intestata per 1/2 sig. [redacted] e per 1/2 sig.ra [redacted]. Attualmente l'immobile risulta occupato da l'attività [redacted] con un contratto di comodato d'uso registrato all'Agenzia delle Entrate.

Il contratto di cui sopra non è mai opponibile alla procedura, indipendentemente dal fatto che sia precedente o successivo al pignoramento.

LOTTO 3 – foglio [redacted]

L'unità immobiliare che fa parte del Lotto 3 e che riguarda una stazione di servizio, è intestata alla società [redacted] il legale rappresentante è la sig.ra [redacted].

In data 28 dicembre 2016 è stato registrato a Perugia al n. 28238 serie 1T, un contratto in cui la società [redacted] con sede in Cannara, via Bevagna, strada Provinciale Torgiano, codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle Imprese della C.C.I.A.A. di Perugia 02023830546 e numero Rea PG-174521, concede in affitto per un periodo di sei anni, alla società [redacted] con sede in Albano laziale, via del Mare 192, codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle Imprese della C.C.I.A.A. di Roma 12894251003 e numero Rea PG-1408290, l'impianto costituito da:

- l'area ricompresa nella consistenza degli Enti Urbani del Comune di Cannara al foglio [redacted] particella [redacted] (parte);
- porzione di fabbricato con destinazione d'uso ufficio al servizio del distributore e censito al N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio [redacted] particella [redacted]

In virtù del suddetto contratto di affitto, "la società [redacted]", vista la conformazione dell'area e della residua proprietà della società [redacted], nonché in considerazione della necessità di mantenere da parte della famiglia [redacted] l'accesso alla propria abitazione, concede diritto di passaggio, pedonale e carrabile, da ambo i lati del piazzale. Inoltre la [redacted] concede il diritto di passaggio/accesso ai locali prospicienti la suddetta stazione di rifornimento, autorizzando la società [redacted]."

LOTTO 4 – foglio [redacted] particella [redacted] e LOTTO 5 – foglio [redacted] parti [redacted]

15)precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

UNITA' NEGOZIALE 1

LOTTO 1 – foglio [REDACTED] – civile abitazione

A seguito dei lavori di "RIPRISTINO E MIGLIORAMENTO SISMICO AI SENSI DELLA L. 61/98" autorizzati dal Comune di Cannara con Concessione Edilizia n. 30 del 07/06/2002, risulta quanto segue:

IMPIANTO ELETTRICO

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione. E' stato realizzato sottotraccia a partire dalla centralina, da dove si snodano i fili conduttori. Gli ambienti sono serviti in modo adeguato da prese, interruttori e punti luce. Non sono stati riscontrati dispositivi di illuminazione di sicurezza che garantirebbero un livello minimo di illuminamento in caso di assenza di tensione elettrica.

IMPIANTO TERMICO

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione. L'impianto di riscaldamento risulta costituito da una caldaia a metano indipendente che alimenta dei termosifoni. Inoltre la stessa è predisposta per la produzione di acqua calda sanitaria in corrispondenza dei bagni e della cucina.

L'immobile non è corredato di raffrescamento estivo.

IMPIANTO IDRICO

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione. L'adduzione di acqua potabile avviene dall'acquedotto principale e serve l'unità immobiliare tramite i bagni e la cucina. L'impianto di scarico è di tipo a gravità, I servizi igienici sono completi di tutti i sanitari.

Come già riportato, nella soffitta è stato ricavato, senza autorizzazione urbanistica, un appartamento indipendente anche dal punto di vista impiantistico, svincolato dall'abitazione sottostante. Si ritiene che, essendo stato un intervento non autorizzato, la conformità degli impianti non sia mai stata rilasciata.

LOTTO 2 – foglio [REDACTED] – locale commerciale

A seguito dei lavori di "RIPRISTINO E MIGLIORAMENTO SISMICO AI SENSI DELLA L. 61/98" autorizzati dal Comune di Cannara con Concessione Edilizia n. 30 del 07/06/2002, risulta quanto segue:

IMPIANTO ELETTRICO

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione. E' stato realizzato sottotraccia a partire dalla centralina, da dove si snodano i fili conduttori. Gli ambienti sono serviti in modo adeguato da prese, interruttori e punti luce. Non sono stati riscontrati dispositivi di illuminazione di sicurezza che garantirebbero un livello minimo di illuminamento in caso di assenza di tensione elettrica.

IMPIANTO TERMICO

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione. L'impianto di riscaldamento risulta costituito da una caldaia a metano che si trova nel bagno, che è stato realizzato senza autorizzazione urbanistica, che alimenta dei ventilconvettori. Inoltre la stessa è predisposta per la produzione di acqua calda sanitaria. L'immobile non è corredato di raffrescamento estivo.

IMPIANTO IDRICO

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione. L'adduzione di acqua potabile avviene dall'acquedotto principale e serve l'unità immobiliare tramite i bagni e la cucina. L'impianto di scarico è di tipo a gravità, I servizi igienici sono completi di tutti i sanitari.

LOTTO 3 - [REDACTED] - stazione di servizio

A seguito dei lavori di autorizzati dal Comune di Cannara con Permesso di Costruire n. 101 del 02/12/2011, risulta quanto segue:

IMPIANTO ELETTRICO

Le caratteristiche dell'impianto elettrico è del tipo previsto dalla normative CEI 64-8 e dall'appendice "C" delle norme CEI 64-2, 31-30, 31-35° (impianti elettrici in luoghi con pericolo di esplosione e/o incendio), in particolare sono impiegati cavi elettrici del tpo "non propaganti la fiamma" conformi alle norme CEI 20-22 essi ricorrono in cunicoli in PVC di sezione variante da mm 50 a mm 150 e risultano perfettamente sfilabili.

In corrispondenza delle deviazioni e delle derivazioni sono realizzati appositi pozzetti in muratura di mattoni ad una testa o prefabbricati in cemento vibrato muniti di appositi chiusini in ghisa carrabile; la sezione dei cavi varia da mmq 1,6 a mmq 2,5.

Le apparecchiature elettriche nei luoghi classificati AD sono del tipo Exd; tutte le utenze di luce e forza motrice hanno linee indipendenti munite di protezioni termiche che confluiscono nel quadro elettrico posto all'interno dell'ufficio (Lotto 5 di questa perizia - identificato al foglio 7 particella 232 sub. 2) dove sono posizionati anche gli interruttori generali magnetotermici per luce e forza motrice e gli interruttori per le singole utenze; vi trovano inoltre posto i telesalvamotori per i motori degli erogatori.

A valle dei contatori sono installati dei interruttori differenziali per luce e forza motrice con soglia d'intervento di 0,5 ampere a protezione di tutte le linee e le apparecchiature da pericoli di basso isolamento.

IMPIANTO TERMICO

Assente.

IMPIANTO IDRICO

L'impianto di scarico delle acque reflue è di tipo industriale e costituito dalle acque reflue di dilavamento dei piazzali dell'impianto, le quali confluiscono in corpo idrico superficiale previo impianto di trattamento acque (pozzetto scolmatore – separatore fanghi – separatore oli coalescente).

LOTTO 4 - foglio [redacted] - officina

A seguito dei lavori di autorizzati dal Comune di Cannara con S.C.I.A. n. 13 del 01/03/2017, risulta quanto segue:

IMPIANTO ELETTRICO

E' stato realizzato a vista con canaline esterne a partire dalla centralina, da dove si snodano i fili conduttori. L'ambiente è servito in modo adeguato da prese, interruttori e punti luce. Non sono stati riscontrati dispositivi di illuminazione di sicurezza che garantirebbero un livello minimo di illuminamento in caso di assenza di tensione elettrica.

IMPIANTO TERMICO: Assente.

IMPIANTO IDRICO: Assente.

LOTTO 5 - foglio [redacted] - officina

A seguito dei lavori di autorizzati dal Comune di Cannara con S.C.I.A. n. 13 del 01/03/2017, risulta quanto segue:

IMPIANTO ELETTRICO

L'unico locale servito è l'ufficio dove si trova la centralina che gestisce elettricamente tutto l'impianto del distributore (Lotto 3 – foglio [redacted]). Le caratteristiche sono quelle già descritte sopra per Il Lotto 3.

IMPIANTO TERMICO: Assente.

IMPIANTO IDRICO: Assente.

16) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti. In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o

impiantistiche tali da poterne considerare un frazionamento che ne produca un aumento del valore rispetto alla vendita unitaria.

Per quanto sopra si ritiene che l'unità immobiliare non possa essere frazionabile in più lotti.

LOTTO 3 - [redacted] - stazione di servizio

L'immobile che fa parte del **Lotto 3** riguarda una stazione di erogazione carburante costituita da uno spazio esterno su cui è ubicata una pensilina metallica e i vari distributori per l'erogazione del carburante.

Viste le caratteristiche dell'unità immobiliare in questione, si ritiene assolutamente infattibile un frazionamento dell'unità stessa.

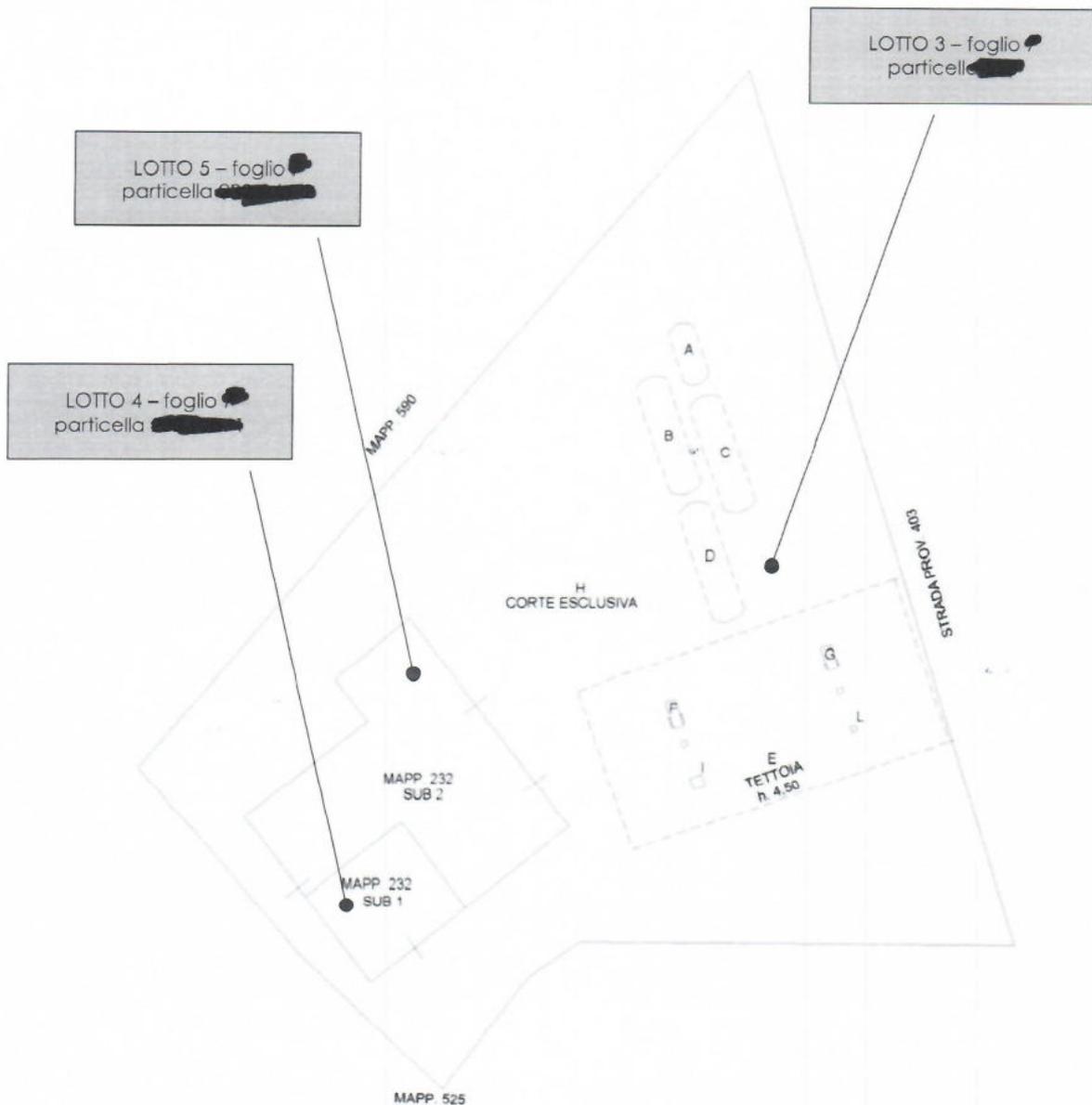
LOTTO 4 - foglio [redacted] LOTTO 5 - foglio [redacted] (locali artigianali)

A seguito dell'intervento di "Ristrutturazione edilizia per modifiche esterne e manutenzione straordinaria per diversa distribuzione interna" autorizzato dal Comune di Cannara con S.C.I.A. n. 13 del 01/03/2017, le due unità immobiliari sopra descritte costituiscono un fabbricato con destinazione d'uso artigianale.



Si è già messo in evidenza che, a seguito dell'intervento di cui sopra, la distribuzione interna dei locali e le loro rispettive superfici siano variate rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali, rendendo i due lotti (3 e 4) ancor più facilmente riconducibili ad un unico fabbricato artigianale da considerare nella sua interezza.

Inoltre la particolare ubicazione del fabbricato, anche dal punto di vista catastale, all'interno della particella 526 (Lotto 3 di questa perizia) la rende ancor più identificabile come un fabbricato a servizio del distributore stesso.



La vendita dei Lotti 4 e 5 in maniera disgiunta dalla stazione di servizio, comporterebbe l'impossibilità di avere un accesso pedonale e carrabile indipendente (a meno di una servitù di passaggio), proprio perché completamente all'interno del Lotto 3.

A rafforzare tale considerazione c'è il contratto di affitto della [redacted] che prevedeva appunto non solo l'area di servizio di distribuzione (foglio [redacted] particella [redacted]), ma anche il fabbricato suddetto su cui tra l'altro, nel locale ufficio, è stata realizzata la centralina dell'impianto elettrico che gestisce il distributore stesso.

Per quanto sopra si ritiene che l'unità immobiliare del Lotto 3 (stazione di servizio) e quelle del Lotto 4 e 5 non possano essere venduti separatamente.

17) determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive (indicativamente circa il 15-20% di differenza), nonché considerando come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore al pignoramento; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale essi dovranno essere ritenuti opponibili alla procedura solo se trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente 26 anni – dell'ultimo dei figli);

LOTTO 1

L'immobile che fa parte del **Lotto 1** riguarda una civile abitazione identificata al N.C.E.U. del Comune di Cannara al foglio **[redacted]** e rispettiva corte censita al N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio **[redacted]** e identificato come Bene Comune non Censibile.

Come già esaminato nel quesito 16), la valutazione ai fini di una vendita è stata effettuata considerando l'immobile in un unico lotto. Il valore desunto dalla stima analitica, allegata alla perizia, è pari ad € **114.778,00** (euro centoquattordicimilasettecentosettantotto/00).

LOTTO 2

L'immobile che fa parte del **Lotto 2** riguarda un locale commerciale al N.C.E.U. del Comune di Cannara al foglio **[redacted]** e rispettiva corte censita al N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio **[redacted]** e identificato Bene Comune non Censibile.

Anche per questo immobile la valutazione, ai fini di una vendita, è stata effettuata considerandolo in un unico lotto. Il valore desunto dalla stima analitica, allegata alla perizia, è pari ad € **27.580,00** (euro ventisettemilacinquecentoottanta/00).

LOTTO 3 – LOTTO 4 e LOTTO 5

L'immobile che fa parte del **Lotto 3** riguarda un'area di servizio per la distribuzione del carburante censita al N.C.E.U. del Comune di Cannara al foglio **[redacted]**. Inoltre a tale valutazione vanno considerati gli immobili ad uso artigianale identificato al N.C.E.U. del

suddetto Comune al foglio ~~XXXXXXXXXXXX~~ che in questa perizia abbiamo identificato rispettivamente come **Lotto 4** e **Lotto 5**.

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato sono stati tenuti in considerazione tre diversi metodi di stima.

1. Il primo è in base alla rendita catastale della porzione della stazione e del fabbricato ad uso artigianale:

• Lotto 3 (distributore)	€ 47.680,92
• Lotto 4 (officina)	€ 5.101,74
• Lotto 5 (officina)	€ 18.903,78

totale = € 47.680,92 + € 5.101,74 + € 18.903,78 = € 71.686,44

2. Il secondo metodo invece tiene di conto del valore della locazione per la parte locata (Lotto 3 - distributore), mentre per la restante (Lotto 4 e Lotto 5 - locali artigianali) si è determinato il valore di mercato tramite la comparazione.

La formula è $Vm = Rn/r$ dove:

Vm = valore di mercato dell'immobile

Rn = reddito annuale netto

r è il saggio di capitalizzazione

$Vm = Rn/r = 9.180,00 / 0,06 = € 153.000,00$

A questa cifra dobbiamo sommare poi il prezzo di vendita del fabbricato artigianale pari ad € 51.455,00 (euro cinquantunomilaquattrocentocinquantacinque), come da stima analitica allegata.

totale = € 153.000,00 + € 51.455,00 = € 204.455,00

3. L'ultimo metodo riprende in considerazione la stima in essere nel piano delle alienazioni 2016, già effettuata negli anni precedenti per una porzione di piazzale pari a mq 600, proporzionandola alla nuova metratura di 1044 mq del lotto oggetto di stima.

Quindi $€ 150.000,00 * 1044 / 820 = € 190.975,61$

Procedendo quindi alla riconciliazione de valori determinati dai tre procedimenti di stima, ed effettuando quindi una media dei tre valori ottenuti, corrispondenti a:

- metodo 1 - € 71.686,44
- metodo 2 € 204.455,00
- metodo 3 € 190.975,61

