

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

Esecuzione Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 2-2023

promossa da

GROGU SPV S.R.L.

***e per essa quale mandataria Prelios Credit Solutions S.P.A.
(Creditore Procedente)***

contro

***in persona del legale rappresentante pro tempore
(Debitore/Esecutato)***

Creditori intervenuti:

AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. Alberto CAPPELLINI

- CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO -

Tecnico incaricato in qualità di esperto: geom. Marco PROIETTI

Procuratori Legali delle parti:

Avv. **Daniele FIORELLI**, Via Durini n. 4 – 20122 Milano (MI)
PEC: daniele.fiorelli@milano.pecavvocati.it
(Procuratore legale del Creditore procedente)

Sig. **Sergio QUADRACCIA**, domiciliato a Perugia, Strada delle Fratte n. 2/i, loc. Strozcapponi.
PEC: umb.procedure.cautelari.immob.conc@pec.agenziariscossione.gov.it
(primo Intervenuto)

DATE:

Giuramento: 06/07/2023

Termine per il deposito della relazione di stima: 18/04/2024

Stesura definitiva della relazione di stima: 26/03/2024 con conseguente invio mediante P.S.T.

Udienza di comparizione delle parti: 23/05/2024



INDICE

3	Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile	4
4	Vincoli o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (art.63 co.2°c.c.)	4
5	Esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche), o usi civici, con evidenziazione degli oneri di affrancazione o riscatto	4
6	Formalità, vincoli e oneri da cancellare o che comunque opponibili all'acquirente, con indicazione dei costi	4
7	Descrizione immobile oggetto di pignoramento	5
7.1	Dati ubicativi generali dei beni immobili pignorati	5
7.2	Individuazione catastale dei singoli beni	5
7.3	Caratteristiche dei beni pignorati	5
7.4	Determinazione della superficie commerciale	7
8	Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento immobiliare	7
9	Aggiornamenti catastali	8
10	Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	8
11	Conformità urbanistica del compendio immobiliare pignorato	8
11.1	Accesso agli atti detenuti dall'ente comunale	8
11.2	Rispondenza ai titoli abilitativi rilasciati o eventuale descrizione degli abusi rilevati	8
11.3	Sanabilità degli abusi rilevati	9
11.4	Sanabilità degli abusi rilevati	9
12	Stato di possesso	9
13	Altre informazioni utili (stato civile, ecc.)	10
14	Immobile occupato/non occupato da coniuge separato	10
15	Caratteristiche degli impianti (e eventuali costi di adeguamento)	11
16	Divisibilità dei beni immobiliari e individuazione dei lotti di vendita	11
17	Stima dei lotti	11
17.1	Determinazione del valore unitario	12
17.2	Determinazione del valore di mercato	12
18	Caso di immobile pignorato in solo pro-quota	13
19	Caso di immobile pignorato per la sola nuda proprietà o per il solo diritto di usufrutto (o immobile gravato dal diritto di abitazione)	13
20	Caso di immobili abusivi e non sanabili	13
21	Elenco degli allegati alla Consulenza Tecnica d'ufficio	13
-	Fascicolo riepilogativo	14-16



PREMESSE

Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari

Con Ordinanza del 11/05/2023 il Giudice dell'Esecuzione dott. Alberto CAPPELLINI nominava quale Esperto per l'Esecuzione Immobiliare rubricata al n. 2-2023 di R.G.E. il sottoscritto geom. Marco PROIETTI, iscritto al collegio dei geometri e geometri laureati della provincia di Perugia col numero 4825 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Spoleto, con l'incarico di redigere una relazione tecnica ed estimativa di beni immobiliari da porre ad asta giudiziaria, relativi alla procedura predetta, promossa dal GROGU SPV S.R.L. e per essa quale mandataria Prelios Credit Solutions S.P.A., contro la per la quota di 1/1 di proprietà del complesso immobiliare ubicato nel Comune di Bevagna (PG), Via Renare s.n.c., costituito da due corpi di fabbrica ad uso artigianale, uffici, magazzino e corte pertinenziale, il tutto censito al N.C.E.U. foglio 41 particella 9 sub. 1, 2 e 3.

Prestando il rituale giuramento in via telematica in data 06/07/2023, il sottoscritto si impegnavo a rispondere a diversi quesiti, così come articolati dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione nel decreto di nomina dell'Esperto (**all. 1**, Nomina, quesiti e verbale di giuramento).

Il giorno 10/09/2023 alle ore 9,00 venivano aperte le operazioni peritali presso lo studio dello scrivente, come precedentemente indicato nel verbale di giuramento. Alla sola presenza del sottoscritto si effettuava una attenta disamina della documentazione agli atti, ai sensi dell'art. 567 c.p.c.

In data 09/02/2024 veniva comunicata alle parti la data del sopralluogo presso i beni pignorati, fissato per il 28/02/24 (**all. 2**, comunicazione sopralluogo). Il giorno del sopralluogo, con la scorta della documentazione reperita è stato possibile effettuare i rilievi (metrici e fotografici) dello stato dei luoghi, dopo il quale sono state chiuse le operazioni di rilievo (**all. 3**, Verbali) ed è stato possibile concludere la presente relazione.

Nelle more della stesura finale della relazione tecnica si eseguivano tutti gli accertamenti e verifiche del caso presso i vari uffici. Compilate tutte le operazioni, si procedeva alla stesura definitiva della Relazione Tecnica e di Stima.

1)- Verifica completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.

Si è verificata la completezza della documentazione ipo-catastale ed in particolare la Certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. datata 07 febbraio 2023 a firma della dott. Niccolò TIECCO di Perugia.

2)- Integrazione della documentazione mancante.

Nel corso delle operazioni si è provveduto ad integrare la documentazione mancante presso gli uffici competenti; in particolare:

- Ufficio del Territorio e Agenzia delle Entrate: acquisendo l'Attestazione relativa all'esistenza di contratti di locazione sui beni immobili pignorati e, per l'integrazione della documentazione catastale, copia delle planimetrie, nonché per l'espletamento del necessario aggiornamento catastale.
- Ufficio della CC.RR.II. di Perugia: per l'aggiornamento ipotecario.



- Uffici tecnici del Comune di Bevagna: per l'acquisizione dei titoli abilitativi per la verifica di legittimità urbanistico-edilizia delle unità immobiliari pignorate.

3)- Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile (All. 6)

1. Ipoteca Volontaria trascritta a Spoleto il 14/12/2007 al n. 1798 di R.P., emesso in virtù di Atto notaio Andrea SARTORE di Foligno presso il Tribunale di Spoleto in data 12/12/2007 rep. 10753/2133.

A favore: BANCA POPOLARE DI ANCONA S.p.A., con sede in Jesi c.f. 00078240421, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Contro: per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Immobili: magazzino, fabbricato industriale e corte siti in Bevagna voc. Renare s.n.c., censiti al NCEU foglio 41 part. 9 sub. 1, 2 e 3 e al NCT al foglio 41 part. 9 (ente urbano di mq 760).

2. Ipoteca legale trascritta a Spoleto il 01/02/2016 al n. 36 di R.P., emesso in virtù di Atto di Equitalia Centro S.P.A. in data 27/01/2016 rep. 1670/8016, derivante da ipoteca di riscossione.

Capitale €165.720,19 Totale € 331.440,38.

A favore: EQUITALIA CENTRO S.p.A., con sede in Firenze c.f. 03078981200, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Contro: (sopra generalizzata) per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Immobili: oltre maggiore consistenza, magazzino e fabbricato industriale siti in Bevagna, censiti al NCEU foglio 41 part. 9 sub. 2 e 3.

3. Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Spoleto il 03/02/2023 al n. 379 di R.P., emesso in virtù di Atto Giudiziario dell'U.N.E.P. presso il Tribunale di Spoleto in data 29/12/2022 rep. 1248.

A favore: GROGU SPV S.p.A., con sede a Conegliano TV c.f. 05197150260, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Contro:

Immobili:

4)- Vincoli o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (art.63 comma 2° c.c.).

Il caso non si pone per la presente perizia.

5)- Esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche), o usi civici, con evidenziazione degli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o di uso civico trascritti.

6)- Formalità, vincoli e oneri da cancellare o che comunque opponibili all'acquirente, con indicazione dei relativi costi.

1. Ipoteca Volontaria trascritta a Spoleto il 14/12/2007 al n. 1798 di R.P.

€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria, € 59,00 per bolli, € 200,00 per imposta Fissa



2. Ipoteca legale trascritta a Spoleto il 01/02/2016 al n. 36 di R.P.

€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria, € 59,00 per bolli, € 828,60 (pari allo 0,5% del capitale)

3. Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Spoleto il 03/02/2023 al n. 379 di R.P.

€ 35,00 per tassa fissa ipotecaria, € 59,00 per bolli, € 200,00 per imposta Fissa

Totale costi di Cancellazione € 1.510,60

7)- Descrizione immobili oggetto di pignoramento.

7.1 DATI UBICATIVI GENERALI DEI BENI

Provincia	Comune	Località/via	Civ.	Piano	Scala	Int.
Perugia	Bevagna	Via Renare	7	T	-	-

7.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE, ATTUALE, DEL SINGOLO BENE (cfr. All. 6)

Catasto Fabbricati del Comune di Bevagna (Provincia di PERUGIA)

Fgl.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita	
41	9	1	Bene comune non censibile (corte comune ai su. 2 e 3)					
41	9	2	D/7				€ 4.087,24	
41	9	3	C/2	3	81 mq	90 mq	€ 125,50	

I beni sono catastalmente intestati alla

per

il diritto di proprietà di 1/1.

L'area è altresì individuata al **Catasto Terreni** del Comune di Bevagna:

Fgl.	Part.	qualità	Superficie	Reddito Dominicale	Rendita Agrario
41	9	Ente urbano	Mq 3.857	///	///

7.3 CARATTERISTICHE DELLE PORZIONI DI FABBRICATO (cfr. doc. fotografica All. 7)

POSIZIONE: il compendio si trova nella zona industriale di Bevagna, che dista circa 2 km dal capoluogo, in direzione est.

La zona è pianeggiante, ben collegata sia con la città che con la Strada Regionale S316 che conduce alla Statale Flaminia SS3.

In particolare il lotto costeggia con il lato corto Via Renare, mentre sugli altri lati è circondato da altri lotti a destinazione industriale.

CARATTERISTICHE GENERALI: il compendio è composto da due capannoni inseriti in una corte. Un capannone di grandi dimensioni destinato a laboratorio, posto in prossimità della strada, e uno più piccolo posto sul retro destinato ad autorimessa.

Corte. La corte, dalla sagoma assimilabile ad una "L", si affaccia sulla pubblica Via, da cui è accessibile mediante un ampio cancello carrabile e un cancello pedonale. La corte è delimitata sul lato strada da una



recinzione composta da muretti intonacati e porzioni di recinzione in ferro verniciato. Sugli altri lati è delimitata da rete metallica su paletti, infissa su muretto in c.a. o in blocchi di cemento. In particolare il lato sud ovest è solo parzialmente recintato e un tratto del confine di proprietà non è delineato in alcun modo.

La corte è pianeggiante, presenta il calpestio in parte in breccino, in parte a prato rustico e in parte in battuto di cemento. La corte è utilizzata come parcheggio e come deposito di materiali vari connessi all'attività.

La superficie catastale complessiva è pari a mq 3.857, mentre la superficie scoperta, cioè al netto dei fabbricati che vi insistono, è pari a mq 2.544 circa

Capannone grande - Laboratorio (part. 9 sub. 2). Disposto sul solo piano terra, dimensioni generali ml 20x60 circa. L'edificio è composto da un laboratorio e dai locali accessori destinati a uffici, spogliatoi e bagni. L'edificio è accessibile su tutti i lati: dal lato corto a sud si accede alla zona uffici, mentre al laboratorio si accede dal lato corto nord mediante due portoni carrabili e dai lati lunghi mediante due porte pedonali. Tutti i locali, ad eccezione dei bagni e spogliatoi, sono provvisti di finestra.

L'edificio è composto da un grande vano rettangolare, privo di pilastri interni, destinato a laboratorio (mq 972 circa), con ricavato al suo interno un piccolo vano dedicato ai contatori, e da una serie di locali accessori tutti posti sul lato corto del fabbricato, lato strada, ossia: ingresso/disimpegno (mq calpestabili 44,1), n. 5 uffici (mq 23,1 – 24,4 – 32 – 22,4 – 16,9) disimpegno (mq 6,3), antibagno (mq 4,2), n. 4 wc (mq 2,5 – 2,5 – 2,5 – 3,1), spogliatoio (mq 9,1), ripostiglio (mq 5).

Il locale laboratorio è collegato ai locali accessori in tre punti: tramite lo spogliatoio, il disimpegno che si apre sull'ingresso/corridoio di distribuzione agli uffici e tramite un ufficio.

L'edificio è una struttura prefabbricata intelaiata in cemento armato, con tamponature in pannelli di cemento. Il solaio di copertura è realizzato con pannelli ondulati di cemento amianto, oltre ad alcuni pannelli in polycarbonato con funzione di lucernario. L'altezza interna del locale laboratorio è pari a ml 4,5 sotto trave, mentre gli altri locali sono controsoffittati tutti ad altezza ml 2,63.

I pavimenti sono in cemento industriale, ad eccezione dei bagni che presentano pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica. I soffitti dei locali accessori (uffici, bagni ecc.) sono controsoffittati con pannelli in gesso su struttura metallica. Le porte interne sono in tamburato liscio, con finitura legno naturale. Le finestre sono in alluminio a taglio freddo.

Superficie utile: mq 1.170 circa (di cui mq 972 per il laboratorio e mq 198 per i locali accessori).

Altezza utile dei locali: ml 4,5 nel laboratorio e ml 2,63 nei locali accessori.

Superficie Lorda mq 1.220 circa.

Esternamente al fabbricato sono addossati due macchinari per l'aspirazione.

I pannelli di copertura in cemento amianto dovranno essere rimossi in quanto non si presentano integri.

Si rilevano diffuse infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura, che hanno danneggiato i controsoffitti e l'impianto elettrico.

Si rilevano inoltre due lesioni nella parete che separa il laboratorio dai locali accessori, la cui riparazione comporta un costo stimabile in € 500,00 circa.



Tutto ciò premesso, le condizioni igienico sanitarie e di sicurezza non appaiono soddisfacenti ai fini dell'agibilità.

Capannone piccolo - Laboratorio (part. 9 sub. 3). L'edificio è una struttura prefabbricata intelaiata in cemento armato, disposto sul solo piano terra, dimensioni generali ml 5,85x15,40 circa, accessibile mediante due portoni carrabili in metallo. Il locale è illuminato da tre finestre con infisso in metallo protetto da inferriata metallica. Il solaio di copertura è realizzato con pannelli ondulati di cemento amianto. Il pavimento è in cemento industriale.

Superficie utile mq 82.

Altezza utile dei locali ml 4,5.

Superficie Lorda mq 93 circa.

Esternamente al fabbricato è addossato un manufatto metallico (alluminio/ferro) realizzato per l'alloggio dei compressori dei macchinari della verniciatura installati dentro il fabbricato medesimo, dimensioni ml 5x1,6 e altezza ml 2,4. Superficie lorda mq 8.

Non si riporta il rilievo metrico dei fabbricati in quanto sostanzialmente coincidenti con la planimetria catastale e con le planimetrie di progetto allegate ai titoli edilizi (cfr. Par. 11), salvo alcune modifiche distributive descritte al par. 11 di cui si è tenuto conto nel calcolo della superficie utile.

7.4 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La Superficie Commerciale Vendibile dei fabbricati è calcolata seguendo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" emesse dall'Agenzia delle Entrate.

La Superficie Commerciale Vendibile omogeneizzata delle varie parti del compendio è quindi così composta:

100% delle superfici utili calpestabili e delle superfici delle pareti divisorie interne e delle pareti perimetrali;

50% delle superfici delle pareti confinanti, fino ad un massimo di 25 cm;

100% delle superfici delle pareti perimetrali sino ad uno spessore max di 50 cm;

10% della superficie scoperta della corte (bene comune non censibile comune ai due fabbricati).

mq (1.220+ 93)x100% + 2.544x10% = mq 1567,4 = S.C.V. mq 1.567

N.B.: Nel calcolo della superficie dei fabbricati non si comprende la superficie del piccolo ricovero addossato al capannone sub. 3 e dei macchinari esterni di aspirazione addossati al capannone sub. 2, in quanto risultano illegittimi e dovranno essere rimossi. L'area di sedime dei suddetti manufatti è invece ricompresa nella superficie della corte.

8)- Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento immobiliare

La descrizione dei beni contenuta nel pignoramento corrisponde allo stato attuale degli stessi.



9)- Aggiornamenti catastali

E' necessario aggiornare la planimetria catastale del laboratorio grande (part. 9 sub. 2) per rappresentare la reale distribuzione interna dei locali accessori.

Si prevede un costo di € 1.500,00 comprensive degli accessori di legge e spese vive.

10)- Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

L'area su cui sorge l'immobile ricade, in base al Programma di Fabbricazione vigente, in Zona D1 completamente Commerciale Artigianale.

L'area ricade in piccola parte tra quelle tutelate per legge ai sensi del D.lgs 490/99 art. 146 aree di rispetto dei corsi d'acqua e dei laghi.

11) - Conformità Urbanistica del compendio immobiliare pignorato

11.1 ACCESSO AGLI ATTI DETENUTI DALL'ENTE COMUNALE

Dalle ricerche esperite presso il Comune di Bevagna è risultato che relativamente agli immobili pignorati sono state prodotte le seguenti pratiche edilizie:

n.	Tipo di autorizzazione	Pratica	Data	Oggetto/ rilasciata a:
1	Concessione Edilizia n. 150	155/1986	31/10/1986	Rilasciata a per la costruzione di un laboratorio ed una rimessa attrezzi
2	Concessione Edilizia n. 32	1/1987	28/02/1987	Rilasciata a in Variante in corso d'opera alla C.E. 150/86 della rimessa automezzi
3	Concessione Edilizia n. 60	36/1987	13/05/1987	Rilasciata a in Variante alla C.E. 150/86 per modifiche di alcuni divisori interni della zona uffici del laboratorio
4	Concessione Edilizia n. 89	59/1987	23/07/1987	Rilasciata a in Variante in corso d'opera alla C.E. 32/87 per modifiche aperture della rimessa automezzi
5	Concessione Edilizia n. 25	5/1988	26/04/1988	Rilasciata a in Variante alla C.E. 150/86 per modifiche ai divisori interni del laboratorio
6	Permesso di agibilità n. 12/88		27/12/1988	

Successivamente nel 1991 la _____ ha presentato un titolo edilizio per il cambio di destinazione del capannone piccolo (sub. 3) da autorimessa a laboratorio. Il titolo (n. 109/1991) non è stato mai ritirato pertanto è decaduto.

11.2 RISPONDEZA AI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O EVENTUALE DESCRIZIONE DEGLI ABUSI RILEVATI

Capannone grande (part. 9 sub. 2). L'edificio risultano DIFFORME dagli elaborati progettuali allegati



all'ultimo titolo edilizio (C.E. 25/88) in quanto:

- è stata variata la distribuzione interna dei locali accessori (apertura n.2 porte interne e realizzazione di un tramezzo a suddividere un ufficio);
- sono stati installati due macchinari esterni per l'aspirazione, in assenza di autorizzazione;

Capannone piccolo (part. 9 sub. 3). L'edificio risulta DIFFORME dall'ultimo titolo edilizio (C.E. 89/1987) in quanto è di fatto utilizzato come laboratorio, mentre è stato autorizzato come Rimessa Automezzi. E' stato richiesto nel 1991 un titolo edilizio per tale mutazione d'uso, ma non è stato mai rilasciato, ancorché rilasciabile.

Inoltre occorre smantellare il piccolo manufatto in lamiera addossato all'autorimessa, realizzato in assenza di titolo abilitativo.

Si rileva l'errata rappresentazione grafica del prospetto D, in cui le finestre non sono raffigurate, vale tuttavia la pianta in cui le finestre sono invece presenti, così come allo stato attuale dell'edificio.

11.3 SANABILITÀ DEGLI ABUSI RILEVATI

Le irregolarità sopra descritte (modifiche interne al laboratorio grande e cambio d'uso del laboratorio piccolo) sono sanabili mediante un titolo edilizio in accertamento di conformità.

In esito alla regolarizzazione di quanto sopra sarà necessario acquisire un nuovo titolo di agibilità, nel quale dovrà altresì essere tenuta in considerazione l'attività che sarà al momento svolta negli edifici in questione e quindi l'eventuale necessità di redazione di specifica pratica di prevenzione incendi (D.P.R. n.151/2011).

I manufatti esterni ai fabbricati (ricovero in metallo e macchinari di aspirazione) dovranno essere smantellati e rimossi.

11.4 COSTI DELLA SANATORIA

Si prevedono spese tecniche per la pratica edilizia di sanatoria pari ad € 3.000,00 (oltre IVA e contributi), esclusa la sanzione che il dirigente del Comune di Bevagna vorrà disporre in ragione dell'entità dell'abuso.

Per la dichiarazione di Agibilità (o atto equipollente) si prevede un costo per spese tecniche di € 500,00 (oltre IVA e contributi) oltre alle spese per l'aggiornamento catastale, già valutate al par. 9, e oltre ai costi per l'adeguamento degli impianti, valutate al par. 15.

Per lo smontaggio e rimozione delle opere esterne abusive si stima un costo di € 7.000,00.

Sono esclusi i costi necessari per spese tecniche e adeguamento della struttura e degli impianti ai fini della eventuale conformità alla normativa di prevenzione incendi.

12)- Stato di possesso

... Riguardo all'occupazione dei beni immobili pignorati

Da quanto verificato in sede di sopralluogo e dichiarato dall'esecutato, il fabbricato principale (laboratorio, part. 9 sub. 2) risulta occupato dal conduttore in forza di contratto di affitto di ramo d'azienda del 28/04/2015 e successiva modifica di contratto d'affitto di ramo d'azienda del



26/02/2016. Entrambi i contratti, a rogito del Notaio Sartore di Foligno, sono stati regolarmente registrati. Oggetto del contratto è l'affitto del ramo d'azienda corrente in Bevagna, loc. Renare n. 7 avente ad oggetto l'attività di _____ esercitata nei locali di proprietà della _____ e censiti al NCEU al foglio 41 part. 9 sub. 2.

I contratti quindi non riguardano il capannone piccolo sub. 3.

Il canone annuo è di € 18.000,00 oltre iva, pari ad € 1.500,00 mensili.

La durata del contratto è di anni 6 a partire dal 01/05/2015, con tacito rinnovo alla prima scadenza per altri 6 anni, quindi fino al 30/04/2027.

... Riguardo alla provenienza dei beni immobili pignorati (all. 4)

Dall'esame della certificazione notarile in atti e dopo aver effettuato ulteriori visure tendenti all'aggiornamento che nulla sia variato, si riferisce che le unità immobiliari pignorate sono di proprietà per l'intero della ditta eseguita per averli acquisiti con decreto di trasferimento del Tribunale Fallimentare di Perugia nel 1998 (n. 1). Successivamente nel 1999 la società ha modificato ragione sociale da _____ in _____ (n. 2). Di seguito

la sintesi degli atti suddetti:

1. Atto di giudiziario di trasferimento immobili trascritto a Spoleto il 16/11/1998 al n. 3464 di formalità, per atto del Tribunale fallimentare di Perugia rep. 252 del 23/10/1998.

A favore:

per l'intero diritto di piena proprietà.

Contro:

per l'intero diritto di piena proprietà.

Oggetto: Complesso immobiliare costituito da due corpi di fabbrica, ad uso laboratorio artigianale, uffici, magazzino e corte pertinente in Bevagna, zona industriale Via Renare, censiti al NCEU al foglio 41 part. 9 sub. 1, 2 e 3.

2. Atto di trasformazione di società trascritto a Spoleto il 07/07/1999 al n. 1827 di formalità, a rogito notaio Maria Luigia FINO di Foligno rep. 182697 del 22/05/1999.

A favore:

per l'intero diritto di piena

proprietà.

Contro:

per l'intero diritto di piena proprietà.

Oggetto: Fabbricati siti in Bevagna, Via Renare. Laboratori artigiani censiti al NCEU al foglio 41 part. 9 sub.2 e 3, e corte censita al NCEU al foglio 41 part.9 sub. 1 e al NCT al foglio 41 part. 9.

13) Altre informazioni utili (stato civile)

Non pertinente per la presente perizia.

14) Immobile occupato da coniuge separato

Non pertinente per la presente perizia.



15) Impianti

IMPIANTO ELETTRICO: realizzato in vista nel laboratorio e sottotraccia o al di sopra del controsoffitto nei locali accessori. L'impianto appare funzionante ma danneggiato dalle infiltrazioni d'acqua e certamente richiede revisione e manutenzione, anche ai fini delle dichiarazioni di conformità degli impianti per l'Agibilità.

IMPIANTO TERMICO: presente solo in alcuni dei locali accessori, realizzato con ventilconvettori a gas, non funzionante.

IMPIANTO IDRICO SANITARIO: allacciato all'acquedotto e alla pubblica fognatura, come riportato nel certificato di Agibilità, realizzato sottotraccia.

IMPIANTO ANTINCENDIO: n. 3 idranti posizionati all'esterno dei fabbricati. Non è stata fornita in visione allo scrivente la documentazione attestante la regolare revisione e manutenzione dell'impianto.

Tutti gli impianti necessitano di revisione e devono essere acquisite le dichiarazioni di rispondenza, per questo si prevede un costo complessivo di € 2.000,00 fatta salva l'eventuale necessità di eseguire interventi di manutenzione straordinaria o sostituzione, che lo scrivente non è in grado di quantificare con le informazioni disponibili. Sono escluse le spese eventualmente necessarie per l'adeguamento dell'impianto antincendio.

16)- Divisibilità dei beni immobiliari e individuazione dei lotti di vendita

In considerazione della localizzazione, della natura, delle caratteristiche degli immobili, della loro destinazione d'uso e della provenienza, si ritiene opportuno costituire **un unico lotto di vendita:**

LOTTO UNICO DI VENDITA: Diritti di piena proprietà su due fabbricati con corte, siti in Bevagna (PG) Via Renare n. 7, censiti al NCEU al foglio 41 part. 9 sub. 1, 2 e 3.

17)- Stima del lotto

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato del lotto immobiliare oggetto di esecuzione.

In considerazione dell'aspetto economico e dello scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello sintetico comparativo in quanto consente di formulare un giudizio di stima su basi attendibili ed oggettive.

Non si ritiene opportuno valutare l'immobile mediante il metodo del saggio di capitalizzazione riferito al canone di locazione, in quanto il canone attuale è stato determinato dalla necessità da parte del conduttore di ridurre drasticamente l'importo iniziale, per sopraggiunte difficoltà economiche, ed è quindi un canone fuori mercato. D'altra parte il canone originario risale al 2015 e quindi la quantificazione dell'importo risulta comunque ormai superata.

Le indagini sono state rivolte al mercato immobiliare residenziale del Comune di Bevagna, le fonti di informazione sono state: Agenzia delle Entrate, Camera di Commercio, dati di agenzie immobiliari della zona, osservatori di mercato ed esperienze professionali in merito, infine tenendo in debito conto anche i



valori unitari di riferimento relativi a compravendite di immobili con destinazioni d'uso similari.

I valori rilevati sono stati successivamente perequati dallo scrivente in relazione alle caratteristiche degli immobili ed ai comodi e scomodi di cui godono.

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato per la stima è stato definito nella superficie commerciale vendibile (paragrafo 7.4) già decurtata delle porzioni illegittime (par. 11).

Nella determinazione del valore di mercato dei lotti si è tenuto conto delle aggiunte e detrazioni (caratteristiche di straordinarietà) a correzione della stima.

17.1 Determinazione del valore unitario

I valori della Borsa Immobiliare dell'Umbria emessi dalla Camera di Commercio non sono disponibili per il comune di Bevagna, ma solo per i comuni limitrofi. Tali valori per il 4° trim. 2023 per capannoni artigianali agibili oscillano tra €/mq 250,00 e 450,00 nel Comune di Foligno, tra €/mq 100,00 e 200,00 nel Comune di Gualdo Tadino, €/mq 300,00 e 400,00 nei Comuni di Montefalco e Spoleto.

I valori dell'Agenzia delle Entrate nella zona censita al 2° sem. 2023 per i laboratori in stato conservativo normale oscillano tra €/mq 295,00 e € 440,00.

In base agli studi condotti per reperire informazioni dell'attuale andamento di mercato si è tenuto conto, tra le altre: della posizione, delle caratteristiche, della destinazione urbanistica e del livello di finitura e di completamento e dello stato conservativo del compendio pignorato. In particolare si è tenuto conto delle cattive condizioni igienico sanitarie e di sicurezza del capannone grande, anche in riferimento alla presenza di pannelli di cemento amianto non perfettamente integri. Ne discende un Valore Unitario Vu: €/mq 350,00.

A tale valore si ritiene di applicare una riduzione del 15% circa in ragione del fatto che l'immobile è occupato, con contratto valido fino all'aprile 2027. Pertanto il Valore Unitario si attesta su: **€/mq 300,00**.

17.2 Determinazione del valore di mercato

Valore di Mercato = mq 1.567x €/mq 300,00 = € 470.010,00 (euro quattrocentosettantamila/00)

Sul valore di mercato così calcolato occorrerà applicare una riduzione, stimata del 15%, riferita all'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi e differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, pari a € 70.515,00, attestando l'importo della piena proprietà in € 399.585,00 che arrotondato è pari a:

Valore a base d'asta (ridotto del 15%) = € 400.000,00 (euro quattrocentomila/00)

A tale Valore occorrerà applicare le ulteriori decurtazioni dovute a spese, **da intendersi come obblighi di fare, a carico della procedura ovvero dell'assegnatario:**

- Costo vivo per la cancellazione delle formalità = **€ 1.510,60**
- Spese tecniche per aggiornamento catastale = **€ 1.500,00**
- Spese tecniche per sanatoria = **3.843,00 ***
- Spese tecniche per Dichiarazione che tiene luogo dell'Agibilità = **€ 640,50**
- Costo per rimozione manufatti abusivi = **€ 7.000,00**



– Revisione Impianti e dichiarazioni di conformità = € 2.000,00

Totale spese valutabili: € 16.494,10 (sedicimilaquattrocentonovantaquattro/10)*.

* è esclusa la sanzione che il dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale vorrà comminare in ragione dell'entità dell'abuso; sono altresì esclusi gli eventuali costi per spese tecniche e adeguamento impianti e strutture ai fini della eventuale conformità alla normativa di prevenzione incendi.

18)- Caso di immobile pignorato solo pro-quota

Il caso non si pone per la presente perizia.

19)- Caso di immobile pignorato per la sola nuda proprietà o per il solo diritto di usufrutto (o immobile gravato dal diritto di abitazione)

Il caso non si pone per la presente perizia.

20)- Valore del terreno in caso di immobili abusivi e non sanabili

Il sedime dei manufatti non sanabili (due macchinari per aspirazione e ricovero compressori) è stato computato nella Superficie Commerciale Vendibile del compendio pignorato, in quanto ricadente nella corte, part. 9 sub. 1

21)- Elenco degli allegati al fascicolo A della Consulenza Tecnica d'Ufficio

Allegato n. 1 – Nomina e quesiti posti dal G.E.

Allegato n. 2 – Comunicazioni

Allegato n. 3 – Verbali;

Allegato n. 4 – Titolo di provenienza

Allegato n. 5 – Integrazione Ipocatastale

Allegato n. 6 – Documentazione catastale

Allegato n. 7 – Documentazione fotografica

Allegato n. 8 – Documentazione Urbanistica;

Con la sottoscrizione della presente, il nominato esperto ritiene di aver espletato l'incarico ricevuto, con rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile; avendo dato riscontro a tutti i quesiti posti in fede, per obiettività e nel solo interesse di giustizia.

Si ringrazia la S.V. ill.ma per la fiducia accordata rassegnando la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, costituita da **13 pagine oltre a 11 allegati e 1 fascicolo di vendita.**

Spoleto li, 26/03/2024

L'ESPERTO
geom. Marco PROIETTI



- LOTTO UNICO DI VENDITA -

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

Procedura Esecutiva Immobiliare rubricata al numero di R.G.E. 2/2023

PIENA PROPRIETÀ' DI 1/1 su:

Compendio immobiliare formato da due capannoni artigianali con corte esclusiva.
Il compendio è sede di una attività artigianale attualmente in esercizio.

Capannone (part. 9 sub. 2). L'edificio è una struttura prefabbricata intelaiata in cemento armato, è disposto sul solo piano terra, dimensioni generali ml 20x60 circa. L'edificio è composto da un grande vano destinato a laboratorio e da locali accessori destinati a uffici, spogliatoi e bagni. L'edificio è accessibile su **tutti** i lati, anche con accessi carrabili. Tutti i locali, ad eccezione dei bagni e spogliatoi, sono provvisti di finestra.

Superficie utile: mq 1.170 circa (di cui mq 972 per il laboratorio e mq 198 per i locali accessori).

Altezza utile dei locali: ml 4,5 nel laboratorio e ml 2,63 nei locali accessori.

Superficie Lorda mq 1.220 circa.

Capannone (part. 9 sub. 3). L'edificio è una struttura prefabbricata intelaiata in cemento armato, è disposto sul solo piano terra, dimensioni generali ml 5,85x15,40 circa, accessibile mediante due portoni carrabili e illuminato da tre finestre.

Superficie utile mq 82.

Altezza utile dei locali ml 4,5.

Superficie Lorda mq 93 circa.

Esternamente al fabbricato è addossato un manufatto metallico di superficie lorda mq 8 che dovrà essere smantellato.

Corte. Accessibile dalla pubblica via mediante un cancello carrabile e uno pedonale, delimitata da recinzione su tutti i lati tranne un tratto del confine ovest, non delineato in alcun modo.

La corte è pianeggiante, presenta il calpestio in parte in breccino, in parte a prato rustico e in parte in battuto di cemento; è utilizzata come parcheggio e come deposito di materiali vari connessi all'attività.

Superficie catastale mq 3.857.

Superficie scoperta mq 2.544 circa.

Superficie Commerciale Vendibile COMPLESSIVA del lotto S.C.V. Mq mq 1.567 (*)

() si precisa che la Superficie Commerciale Vendibile esclude le porzioni illegittime come meglio descritte ai par. 7.4 e 11, il cui sedime viene computato nella superficie scoperta della corte.*

Valore di Mercato = € 64.200,00 € 470.010,00 (euro quattrocentosettantamila/00)

Valore a base d'asta (rid. del 15% e arrotondato) = € 400.000,00 (euro quattrocentomila/00)

**SPESE A CARICO DELLA PROCEDURA (ovvero dell'assegnatario)
da intendersi come obblighi di fare: € 16.494,10 (sedicimilaquattrocentonovantaquattro/10)***

* oltre alla sanzione che il dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale vorrà comminare, in ragione dell'entità dell'abuso, e oltre ad eventuali costi di adeguamento degli impianti.
Inoltre non sono inclusi i costi necessari per spese tecniche e adeguamento di impianti e strutture ai fini della eventuale conformità alla normativa di prevenzione incendi.



QUADRO RIASSUNTIVO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E DELLE ISCRIZIONI CHE NON POSSONO ESSERE CANCELLATE DALLA PROCEDURA:

Nessuna

QUADRO RIASSUNTIVO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E DELLE ISCRIZIONI DA CANCELLARE (O RESTRINGERE) AL MOMENTO DEL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ' IMMOBILIARE:

1. Ipoteca Volontaria trascritta a Spoleto il 14/12/2007 al n. 1798 di R.P.
2. Ipoteca legale trascritta a Spoleto il 01/02/2016 al n. 36 di R.P.
3. Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Spoleto il 03/02/2023 al n. 379 di R.P.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI

Catasto Fabbricati del Comune di Bevagna (Provincia di PERUGIA)

Fgl.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita	
41	9	1	Bene comune non censibile (corte comune ai su. 2 e 3)					
41	9	2	D/7				€ 4.087,24	
41	9	3	C/2	3	81 mq	90 mq	€ 125,50	

La corte è altresì individuata al **Catasto Terreni** del Comune di Bevagna:

Fgl.	Part.	qualità	Superficie	Reddito Dominicale	Rendita Agrario
41	9	Ente urbano	Mq 3.857	///	///

Titoli abilitativi inerenti il compendio immobiliare pignorato:

n.	Tipo di autorizzazione	Pratica	Data	Oggetto/ rilasciata a:
1	Concessione Edilizia n. 150	155/1986	31/10/1986	Rilasciata a per la costruzione di un laboratorio ed una rimessa attrezzi
2	Concessione Edilizia n. 32	1/1987	28/02/1987	Rilasciata a in Variante in corso d'opera alla C.E. 150/86 della rimessa automezzi
3	Concessione Edilizia n. 60	36/1987	13/05/1987	Rilasciata a in Variante alla C.E. 150/86 per modifiche di alcuni divisori interni della zona uffici del laboratorio
4	Concessione Edilizia n. 89	59/1987	23/07/1987	Rilasciata a in Variante in corso d'opera alla C.E. 32/87 per modifiche aperture della rimessa automezzi
5	Concessione Edilizia n. 25	5/1988	26/04/1988	Rilasciata a in Variante alla C.E. 150/86 per modifiche ai divisori interni del laboratorio
6	Permesso di agibilità n. 12/88		27/12/1988	



Osservazioni:

- Il capannone grande risulta OCCUPATO in ragione di contratto di affitto di ramo d'azienda, regolarmente registrato e trascritto, con validità fino ad aprile 2027.
- A ridosso dei capannoni si trovano dei manufatti non autorizzati che dovranno essere smantellati e rimossi (macchinari di aspirazione e ricovero compressori). La superficie di tali porzioni non è stata computata ai fini della valutazione economica dei fabbricati, ma il sedime è stato valutato nella superficie della corte scoperta.
- Le condizioni igienico sanitarie e di sicurezza nel capannone grande non appaiono soddisfacenti ai fini dell'agibilità, si rileva infatti la presenza di pannelli di copertura in cemento amianto non perfettamente integri, che dovranno essere rimossi e smaltiti, e di numerose infiltrazioni di acqua dalla copertura che hanno danneggiato i controsoffitti e l'impianto elettrico; si rileva infine la presenza di lesioni nella parete che separa il laboratorio dai locali accessori.
- Occorre effettuare degli aggiornamenti catastali.
- Occorre revisionare gli impianti e acquisire le dichiarazioni di conformità degli stessi.
- Occorre presentare un titolo edilizio in accertamento di conformità per regolarizzare il cambio d'uso del capannone piccolo (da rimessa automezzi a laboratorio) e le modifiche interne apportate ai locali accessori del capannone grande; occorre quindi acquisire l'attestazione che tiene luogo dell'agibilità per entrambi i fabbricati.
- Ai fini dell'agibilità dovrà altresì essere tenuta in considerazione l'attività che sarà al momento svolta negli edifici in questione e quindi l'eventuale necessità di redazione di specifica pratica di prevenzione incendi (D.P.R. n.151/2011).

N.B.: SI VEDANO LE OSSERVAZIONI FINALI INSERITE NEI VARI PARAGRAFI.

Spoletto li, 26 Marzo 2024

*L'ESPERTO
geom. Marco PROIETTI*

