

TRIBUNALE DI SPOLETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 189/2019 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:
Dott. Simone Salcerini

OGGETTO:

PERIZIA DI STIMA C.T.U.

**Consulenza Tecnica d'Ufficio nella
stima degli immobili pignorati**

TECNICO INCARICATO C.T.U.:
Dott. Arch. Simona Proietti

Via Aldo Moro, 6

06049 Spoleto (PG)

Cell.: 347.4308709

e-mail: proiettisim@gmail.com

pec: simona.proietti@archiworldpec.it



PREMESSA

La sottoscritta Dott. Arch. Simona Proietti, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Perugia al n°1157, in data 17/12/2019 riceveva nomina di esperto per la valutazione dei beni pignorati e per la conseguente determinazione del prezzo base di vendita, decreto R.G.E. N° 189/2019 del Tribunale di Spoleto, dal Giudice dell'esecuzione Dott. Simone Salcerini.

Il giorno 23/01/2020 alle ore 9.30, la sottoscritta compariva davanti al Giudice e dopo aver prestato giuramento di rito, accettava di depositare l'incarico entro il termine di 120 giorni dallo stesso, quindi entro e non oltre il giorno 21/05/2020 rispondendo ai quesiti formulati, in seguito testualmente riportati, prestandosi ad avvisare i creditori ed il debitore, laddove reperibile, del deposito della perizia in via telematica, a mezzo posta ordinaria, o a mezzo posta elettronica, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 11/06/2020.

Il suddetto termine di deposito, a causa del diffondersi dell'emergenza sanitaria provocata dal Covid-19 che ha di fatto impossibilitato lo svolgere dei sopralluoghi presso gli immobili oggetto di pignoramento e gli accessi agli atti presso gli enti, veniva prorogato fino al giorno 30/09/2020 previa autorizzazione dell'Ill.mo Giudice, all'istanza di proroga depositata dalla scrivente il giorno 08/05/2020, con rinvio dell'udienza al giorno 05/11/2020.

OPERAZIONI PERITALI

Con il conferimento dell'incarico e ai fini di una prima valutazione, la scrivente controllava e acquisiva per via telematica gli atti depositati nei fascicoli della procedura esecutiva e si accingeva nei giorni successivi a svolgere le seguenti operazioni:

- il giorno 25/02/2020 tramite visura telematica provvedeva a richiedere copia dell'estratto di mappa (ALLEGATO 2), provvedendo all'identificazione planimetrica del bene, alla tipologia e alla sua esatta localizzazione all'interno del territorio comunale;
- il giorno 27/02/2020 tramite visura telematica provvedeva a richiedere copia della visura storica per immobile (ALLEGATO 1) e della planimetrie catastale (ALLEGATO 3);
- il giorno 11/03/2020 provvedeva tramite mail PEC a fare richiesta di accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Collazzone;
- il giorno 19/05/2020 si recava, previo appuntamento (causa Covid-19), presso il S.U.A.P.E. del Comune di Collazzone, per visionare i fascicoli contenenti tutta la documentazione tecnico-amministrativa dell'immobile (ALLEGATO 4 e 5);
- il giorno 25/05/2020 provvedeva a comunicare alle parti, a mezzo posta R.R. e tramite mail



PEC la data del sopralluogo;

- il giorno 04/06/2020 si recava, previo appuntamento (causa Covid-19), presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, Ufficio Conservatoria per visionare copia dell'atto di compravendita trascritto il 22/11/1985 al n°18417/12633;
- il giorno 10/06/2020 alle ore 10.00 come da comunicazioni, iniziava in Collazzone il sopralluogo presso i beni oggetto del pignoramento e stilando apposito verbale (ALLEGATO 7) effettuava il rilievo dello stato di fatto e fotografico (ALLEGATO 9);
- il giorno 17/07/2020 si recava, presso il S.U.A.P.E. del Comune di Collazzone, per informazioni sugli usi civici, sulla sanabilità dell'intervento e sui relativi costi;
- il giorno 11/08/2020 provvedeva tramite mail PEC a fare richiesta presso l'Ufficio Stato Civile di Deruta dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e ne riceveva copia (ALLEGATO 6).

RISPOSTE AI QUESITI

IL GIUDICE INDICA:

“Che l'esperto dovrà rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti”.

Per facilità di lettura si riportano qui di seguito i (Q.n.) quesiti contenuti nel mandato con le (R.n.) relative risposte.

Q.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;”*

R.1) Dall'esamina dei documenti contenuti nel fascicolo risulta la completezza degli stessi di cui all'ex art. 567 c.p.c. e precisamente è stato depositato il Certificato Notarile prodotto dal dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, il quale riporta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari dei beni pignorati. (Piccole inesattezze riscontrate dalla scrivente nell'atto di pignoramento e nel certificato notarile, sono state segnalate (ALLEGATO “A”) al giudice e al creditore procedente con PEC del 05/06/2020. Le inesattezze, oltre alla corretta identificazione del bene in oggetto, riguardano per lo più la dichiarazione della superficie dell'immobile.)

Si allegano copie, delle visure catastali storiche (ALLEGATO 1).

Q.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;”*



R.2) Si allegano i seguenti documenti richiesti e non depositati:

- Copia estratto di mappa, il bene in oggetto, un frantoio (*fabbricato ad uso agricolo-produttivo*) è censito al C.T.: al Foglio 2 Particella 540 e C.F.: al Foglio 2, Particella 540, Subalterno 3 (ALLEGATO 2).
- Copia della planimetria urbana depositata al N.C.E.U, Foglio 2, Particella 540, subalterno 3 (ALLEGATO 3).
- Copia degli elaborati dei progetti depositati presso l'ufficio tecnico del Comune di Collazzone, relativi alle Varianti in corso d'opera al Permesso a Costruire n° 1235 del 13/09/2008, per *“Lavori di Ristrutturazione e cambio di Destinazione d'Uso da stalla e fienile a frantoio e magazzino”*, negli immobili identificati al Foglio 2 con le Particelle 540 (*da stalla a frantoio*) e 541 (*da fienile a magazzino*). Nello specifico si allegano gli elaborati planimetrici dell'immobile interessato, identificato con la Particelle 540, oggetto della presente perizia, riguardante la realizzazione del frantoio e l'ampliamento per la realizzazione di una tettoia per l'essiccazione delle olive (ALLEGATO 4) con le relative autorizzazioni (ALLEGATO 5).

Q.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 urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc);”*

R.3) Le Visure Catastali Storiche, la disamina degli atti notarili oltre che degli atti catastali, la documentazione tecnica ed anagrafica acquisita presso l'Ufficio Tecnico e l'Ufficio Stato Civile del Comune di Collazzone, non hanno rivelato esistenza alcuna di riferimenti a vincoli e/o pesi gravanti sull'immobile, ad eccezione di quanto derivante dal procedimento di esecuzione in corso.

Si determina dunque che sul bene pignorato:

- Non risultano atti di cessione di cubatura e di asservimento;
- Risulta VINCOLO IDROGEOLOGICO;
- Risulta ISCRIZIONE di IPOTECA VOLONTARIA e precisamente:
iscrizione n. 33058/7707 del 02/11/2009 , Ipoteca a garanzia di mutuo a favore della Banca Popolare di Spoleto Società per Azioni - sede Spoleto (PG), C.F. 01959720549, contro il sig. *“OMISSIS”*.
- Risulta TRASCRIZIONE di VERBALE di PIGNORAMENTO e precisamente:
trascrizione verbale di pignoramento n. 25696/18187 del 22/10/2019, a favore di 2



Worlds S.r.l. - sede Conegliano (TV), C.F. 004946290261, contro la sig.ra "OMISSIS".

Q.4) *"Accerti l'esistenza di 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.);"*

R.4) Il quesito non ricorre.

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

R.5) Dopo aver consultato l' Ufficio Urbanistica, si può dichiarare che per il Comune di Valtopina non è stata mai disposta verifica demaniale, non è quindi possibile certificare l'esistenza o meno dell'uso civico o altro peso;

Q.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;"*

R.6) Dalla documentazione ipotecaria si sono rilevate le formalità indicate alla presente e per quanto riguarda i costi necessari alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni, la scrivente da quanto ha potuto apprendere, indica orientativamente gli oneri in questione:

- Iscrizione Ipoteca Volontaria del 02/11/2009 al n. 33058/7707 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore della Banca Popolare di Spoleto Società per Azioni, sede Spoleto (PG), C.F. 01959720549;

- Spese per cancellazione iscrizione: € 35,00 (euro 35,00 per tassa ipotecaria).

- Trascrizione Verbale Immobile del 22/10/2019 al n.25696/18187 a favore di 2 Worlds S.r.l., sede Conegliano (TV), C.F. 004946290261;

- Spese per cancellazione trascrizione: € 294,00 (euro 200,00 per imposta ipotecaria, euro 59,00 per imposta di bollo, euro 35,00 per tassa ipotecaria).

TOTALE DEI COSTI PER LA CANCELLAZIONE = € 35,00 + € 294,00 = EURO 329,00

Q.7) *"Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);"*

R.7) Il bene in oggetto, un "immobile intercluso", è identificato con la Particella 540 del Foglio 2, sorge in Località il Pino, nel Comune di Collazzone e più precisamente in zona agricola (ALLEGATO 9). Si giunge nei pressi dell'area, percorrendo la strada di Castelleone, mediante la Provinciale 419 e da una stradina privata e brecciata, costeggiata da cipressi, si arriva sino al



piazzale antistante gli edifici identificati con le Particelle 540 e 541. Gli edifici e la stradina di accesso, ricadono nel lotto di terreno identificato con la particella 539, gli stessi, al tempo del rogito, erano di proprietà del sig. "Omissis" intestatario dello stesso, ma nell'atto di mutuo non si fa menzione alcuna per l'accesso alla particella 540. (La stradina, come da documentazione fotografica allegata alla presente perizia (ALLEGATO "B"), esisteva già dagli anni 2000 ossia prima della realizzazione degli edifici e della loro trasformazione. In mappa catastale, risulta tracciata ed evidenziata come strada privata che costeggia il confine della particella 539 e anche, se "imprecisa" è la sua localizzazione, appare evidente che la strada di accesso al fondo sia sempre esistita.)

Indirizzo: Strada San Mariano piano T.;					Catasto Fabbricati: Foglio 2, Part. 540, Sub. 3						
Unità immobiliare: di Proprietà per 1/1					Indirizzo: Strada San Mariano piano T.;						
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Cat.	Clas	Cons.	Superficie Catastale	Rendita
1		2	540	3			D/10				Euro 2254,00
					Catasto Terreni: Foglio 2, Part. 540						
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							
	Foglio	Particella	Subalterno	Porz	Qualità/Classe	Superficie mq ha are ca	Ded	Reddito			
								Domenicale	Agrario		
1		2	540		Ente Urbano	03 17					

L'immobile in esame, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 2 Particella 540 subalterno 3 del Comune di Collazzone, è un fabbricato ad uso produttivo-agricolo (D/10) ed è attualmente destinato ad accogliere l'attività di frantoio oleario, al Catasto Terreni è identificato al Foglio 2 Particella 540 come Ente Urbano di 317 mq. L'edificio, realizzato su un unico livello, è caratterizzato da una forma stretta ed allungata, le cui campate, realizzate con pilastri e puntoni in acciaio costituiscono la struttura portante, mentre tutto l'involucro è costituito da semplice tamponatura. Gli ingressi pedonali e di servizio così come le finestrate, sono posti nei lati lunghi a Sud-Est e Nord-Ovest, l'ingresso principale-carrabile è posto su uno dei fronti più stretti, a Nord-Est ed è coperto da una tettoia, di s.u.n. = 81,10 mq, realizzata anch'essa con struttura in ferro e adibita al deposito delle olive.



DESTINAZIONE Fabbricato ad uso Produttivo - Agricolo "Frantoio"	S.U.N. sup.utile netta	A.U. MIN. alt. utile min.	A.U. altezza utile	A.U. MAX. alt. utile min.	S.U.L. superficie utile lorda
Tettoia	81,10 mq	2,90 mt	*****	3,67 mt	81,25 mq
P.T. - Frantoio	130,95 mq	2,58 mt	*****	2,93 mt	148,82 mq
P.T.- Imbottigliatura	57,28 mq	2,58 mt	*****	2,93 mt	62,32 mq
P.T. - Disimpegno	12,00 mq	2,70 mt	*****	3,05 mt	13,69 mq
P.T.- Spogliatoio	12,80 mq	2,70 mt	*****	3,05 mt	14,52 mq
P.T.- Antibagno	6,15 mq	2,70 mt	*****	3,05 mt	7,92 mq
P.T.- Bagno	6,56 mq	2,70 mt	*****	3,05 mt	8,40 mq
TOTALE	306,84 MQ	*****	*****	*****	336,92 MQ

L'interno è caratterizzato da sei locali: l'area di ingresso, un locale di s.u.n. = 130,95 mq, adibito ad ospitare l'attività di frantoio è collegata all'area imbottigliatura di s.u.n. = 57,28 mq e all'area riservata al personale; quest'ultima costituita da un disimpegno di s.u.n. = 12,00 mq, uno spogliatoio di s.u.n. = 12,80 mq, un bagno di s.u.n. = 6,56 mq con antibagno di s.u.n. = 6,15 mq. L'altezza utile interna dei locali misura 2,58 mt in gronda e 2,93 nel colmo. Un unico piano di calpestio regola il "rapporto" tra lo spazio interno e l'esterno, ad eccezione dell'area a servizi che è ad una quota inferiore rispetto al piano stesso. Tutti gli infissi sono a toppa caratterizzati da intelaiatura in ferro, le finestre sono del tipo normale e a nastro con apertura a vasistas e munite di grata esterna, le porte a battente unico presentano apertura rivolta all'esterno, ad eccezione della porta elettrica basculante e "da riparare", di collegamento alla tettoia. I pavimenti sono del tipo a cemento industriale, ad eccezione dell'area a servizi che presenta semplice monocottura, le superfici destinate ad imbottigliatura e a servizi sono isolate in copertura mentre tutte le superfici interne ed esterne sono intonacate. L'impianto di condizionamento è del "tipo a split", mentre l'impianto elettrico è del "tipo a vista". In ultimo si può dichiarare, che le condizioni strutturali, di manutenzione e di finiture del bene in oggetto, risultano buone.



Il calcolo della superficie commerciale (superficie vendibile) attraverso l'uso dei coefficienti ponderali sarà:

DESTINAZIONE Fabbricato ad uso Produttivo - Agricolo "Frantoio"	S.U.L. superficie utile lorda	CONDIZIONI di manutenzione	COEFF. ponderale	S.L.V. superficie lorda vendibile (SUP. COMMERCIALE)
Tettoia	81,25 arr. 81,00 mq	"buono"	50%	40,50 mq
P.T. - Frantoio	148,82 arr. 149,00 mq	"buono"	100%	149,00 mq
P.T.- Imbottigliatura	62,32 arr. 62,00 mq	"buono"	100%	62,00 mq
P.T.- Disimpegno	13,69 arr. 14,00 mq	"discreto"	100%	14,00 mq
P.T.- Spogliatoio	14,59 arr. 15,00 mq	"discreto"	100%	15,00 mq
P.T.- Antibagno	7,92 arr. 8,00 mq	"discreto"	100%	8,00 mq
P.T.- Bagno	8,40 arr. 8,00 mq	"discreto"	100%	8,00 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 296,50 MQ				

Q.8) "Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità;

a) Se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) Se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) Se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;"

R.8) Secondo quanto accertato, ((come da segnalazione (ALLEGATO "A") della scrivente in data 05/06/2020 al quesito (Q.1) del G.E.: "Inidonea individuazione del bene oggetto di esecuzione immobiliare nel certificato di pignoramento e nella certificazione notarile in riferimento alle visure catastali storiche e all'atto di finanziamento di credito fondiario")) si può dichiarare che i dati del pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile. Gli stessi corrispondono ai dati dell'atto di finanziamento di credito fondiario del 30/11/2009 e non sono stati aggiornati.

Dal riferimento con la visura storica **al Catasto Terreni del Foglio 2**, la storia del compendio pignorato è così evidenziata:

- Dal 19/03/2001: Origine della Particella 540 di superficie 146.00 mq a seguito di frazionamento della Particella 65 con soppressione di quest'ultima.
- Dal 22/07/2010: Variazione della Particella 540 di nuova superficie 317.00 mq, a seguito dell'accorpamento con la Particella 642 con soppressione di quest'ultima.

Mentre dal riferimento con la visura storica **al Catasto Fabbricati del Foglio 2**, la storia del compendio è così:



- Dal 09/05/2007: Passaggio della Particella 540 (*intera*) al catasto fabbricati con categoria C/6 (*stalla*) di superficie 145,00 mq.
- Dal 21/10/2008: Variazione della destinazione (*da stalla a frantoio*) soppressione particella 540 (*intera*) e costituzione del subalterno 1 con categoria C/3 (*laboratorio*) di superficie 223,00 mq.
- Dal 19/10/2010: Variazione per ampliamento con soppressione del subalterno 1 e costituzione del subalterno 2 con categoria C/3 (*laboratorio*) di superficie 291,00 mq.
- Dal 09/01/2013: Variazione per richiesta di ruralità con soppressione del subalterno 2 e costituzione del subalterno 3 con categoria D/10 (*Fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole*).

In conclusione, dal confronto delle visure catastali storiche, a seguito dei vari passaggi, si evidenzia che l'immobile è attualmente identificato:

- **Al Catasto Terreni**, Foglio 2 con la particella 540, ente urbano di 317,00 mq.
- **Al Catasto Fabbricati**, Foglio 2 con la particella 540, subalterno 3, categoria D/10.

Q.9) *“Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;”*

R.9) Secondo quanto accertato, l'immobile è conforme alla planimetria catastale ad eccezione di piccole inesattezze riguardanti il posizionamento delle aperture. Pertanto si ritiene opportuno eseguire variazioni al catasto solo dopo aver provveduto ad eseguire le relative modifiche con il S.U.A.P.E..

Q.10) *“Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;”*

R.10) Per quanto riguarda l'utilizzazione attuale prevista dallo strumento urbanistico del Comune di Collazzone, il bene ricade secondo il vigente PRG in aera agricola E2 (ALLEGATO 8).

Q.11) *“Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione 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;”*

R.11) Dall'esame degli atti amministrativi conservati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Collazzone, si è potuta verificare la conformità del bene alle:

- Varianti al Permesso di Costruire n° 1235/2008 per lavori di ristrutturazione e cambio di



destinazione d'uso da stalla e fienile a frantoio e magazzino, a cura dello Studio Tecnico Associato Errebi di Deruta.

In fase di sopralluogo sono state riscontrate delle inesattezze ed incompletezze alle due Varianti al Permesso di Costruire depositate, e precisamente:

- (variante al P. di C. n°1235 - PROT. 5391/2008) per l'edificio destinato a frantoio, le inesattezze sono riferite al posizionamento e/o localizzazione (in pianta ed in prospetto) delle aperture (di porte e finestre), inoltre ci sono delle incongruenze tra le misure interne/esterne dichiarate, ma risulta depositato il certificato di agibilità.

- (variante al P. di C. n°1235 - PROT. 6112/2008) per la tettoia destinata al deposito delle olive (tettoia "A"), non risulta depositato il certificato di agibilità, la fine lavori strutturali con relazione a strutture ultimate e il collaudo strutturale. La mancanza e/o smarrimento dei provini sui materiali, non ha permesso il completamento della pratica (*edilizio/urbanistica e sismica*) stessa.

- Infine è stato riscontrato un abuso edilizio, nella realizzazione di una seconda tettoia (tettoia "B"), di collegamento tra gli edifici tettoia-magazzino (*particelle 540-541*), realizzata con struttura in legno e appoggiata alle coperture degli stessi.

Per i costi relativi alla sanabilità dell'intervento, si preventivano due ipotesi e ai fini della presente perizia verrà scelta la soluzione meno onerosa e con maggior grado di garanzia.

L'ipotesi "1" prevede la sanatoria per la difformità al posizionamento delle aperture del frantoio, la rimozione delle due tettoie (tettoia "A" e tettoia "B") ed il ripristino dello stato dei luoghi.

L'ipotesi "2" prevede la sanatoria per la difformità al posizionamento delle aperture del frantoio, il completamento della pratica edilizia per l'acquisizione di Agibilità (tettoia "A") e la rimozione della tettoia in legno (tettoia "B") abusiva.

Le ipotesi con i relativi oneri presunti riguardano:

IPOTESI "1" e "2":

- Presentazione S.C.I.A. in sanatoria per allineamento aperture con correzione del rapporto tra le misure interne/esterne dichiarate riferite all'immobile frantoio, di cui;

- 1.300,00 € - Spese Tecniche per presentazione S.C.I.A., rilievo ed elaborati grafici e relazione tecnica asseverata.
- 600,00 € - Sanzione S.C.I.A. in sanatoria.
- 300,00 € - Diritti di Segreteria S.C.I.A. in sanatoria.

Totale del costo per presentazione S.C.I.A. in sanatoria per allineamento aperture con correzione del rapporto tra le misure interne/esterne dichiarate € 2.200,00 (costo per ipotesi "1" e "2"), riferito



all'immobile frantoio.

IPOTESI "1":

- Rimozione della tettoia in acciaio (tettoia "A") e della tettoia in legno (tettoia "B") con ripristino dello stato dei luoghi, di cui;

- 600,00 € - Presentazione pratica C.I.L.A. per demolizione manufatto esistente-legittimato (tettoia "A"), con rilievo ed elaborati grafici, relazione tecnica asseverata, etc,
- 50,00 € - Diritti Di Segreteria C.I.L.A. (tettoia "A")
- 400,00 € - Variazione catastale, per la modifica della superficie edificata e demolita e la trasformazione in corte o area urbana (tettoia "A")
- 100,00 € - Diritti Agenzia Delle Entrate (tettoia "A")
- 400,00 € - Relazione Tipo Mappale (tettoia "A")
- 44,00 € - Diritti per Richiesta Estratto di Mappa (tettoia "A")
- 65,00 € - Approvazione del Tipo Mappale (tettoia "A")
- 300,00 € - Elaborazione P.O.S. (tettoia "A" e "B")
- 800,00 € - Noleggio piattaforma (tettoia "A" e "B")
- 3.500,00 € - Smontaggio della tettoia "A" degli elementi strutturali in ferro, dei pannelli, del manto di copertura e loro accatastamento. Smontaggio della tettoia "B" degli elementi strutturali in legno, dei pannelli, del manto di copertura e loro accatastamento.
- 2.500,00 € - Demolizione massetto con smaltimento in discarica, livellamento con imbrecciamento del terreno.

Totale del costo per la rimozione della tettoia in acciaio (tettoia "A") e della tettoia in legno (tettoia "B") con ripristino dello stato dei luoghi, **€ 8.759,00** (costo per ipotesi "1").

IPOTESI "2":

- Completamento della Pratica Edilizia per l'acquisizione di Agibilità - tettoia "A", di cui;

- 4.000,00 € - Prove in loco sui materiali, per mancanza dei provini (calcestruzzo e ferro).
- 1.000,00 € - Fine Lavori Strutturali.
- 1.000,00 € - Collaudo strutturale.
- 150,00 € - Onere forfettario collaudo.
- 32,00 € - Marche da bollo.
- 400,00 € - Relazione Tipo Mappale (tettoia "A")
- 44,00 € - Diritti per Richiesta Estratto di Mappa (tettoia "A")



- 65,00 € - Approvazione del Tipo Mappale (*tettoia "A"*)
- 500,00 € - Dichiarazione di agibilità.
- 50,00 € - Diritti di Segreteria.

- Rimozione della tettoia in legno (*tettoia "B"*) con ripristino dello stato dei luoghi, di cui;

- 300,00 € - Elaborazione P.O.S. (*tettoia "B"*)
- 500,00 € - Noleggio piattaforma (*tettoia "B"*)
- 2.000,00 € - Smontaggio della tettoia "B", degli elementi strutturali in legno, dei pannelli, del manto di copertura e loro accatastamento.

Totale del costo di completamento della Pratica Edilizia per l'acquisizione di Agibilità (*tettoia "A"*) e per la rimozione della tettoia in legno abusiva (*tettoia "B"*) con ripristino dello stato dei luoghi, € 10.041,00 (costo per ipotesi "2").

IL TOTALE DEL COSTO presunto per l'adeguamento alle normative vigenti:

- con ipotesi di intervento presunto "1", è;
INTERVENTO "1" = (2.200,00 + 8.759,00) = € 10.959,00 oltre oneri di legge
- con ipotesi di intervento presunto "2", è;
INTERVENTO "2" = (2.200,00 + 10.041,00) = € 12.241,00 oltre oneri di legge.

Q.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 di 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;"*

R.12) Relativamente allo stato di possesso del bene, si precisa che alla data del sopralluogo l'immobile non risulta occupato da terzi.

Q.13) *"Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;"*

Q.13) Dopo aver fatto richiesta presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Deruta, si allegano i documenti ricevuti (ALLEGATO 6).



Q.14) *“Ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);”*

R.14) Il quesito non ricorre.

Q.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;”*

Q.15) Caratteristiche degli impianti:

IDRICO - tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale,
scarico: allaccio alla pubblica fognatura, rete di smaltimento: pubblica
condizioni: non rilevabili, conformità: non rilevabile.

ELETTRICO - tipologia: sfilabile a vista con punti luce e prese esterne,
conformità: non rilevabile.

ACQUA CALDA SANITARIA - tipologia: caldaia, alimentazione: elettrica,
conformità: non rilevabile.

CONDIZIONAMENTO - tipologia: SPLIT, alimentazione: elettrico,
conformità: non rilevabile.

- NOTA: L'unità immobiliare è priva dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi della vigente legislazione in materia e gli impianti risultano conformi alle normative vigenti al tempo della loro realizzazione.

Q.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 carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetri esplicativa;”*

R.16) Si può dichiarare che non è possibile suddividere l'immobile in lotti separati, si rende pertanto obbligatoria la vendita del bene su unico lotto.

Q.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);”

R.17) Il criterio di valutazione scelto dalla scrivente, è quello sintetico-comparativo; per la ricerca del più probabile valore di mercato si è scelto di fare riferimento alla Banca Dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio O.M.I., aggiornato al secondo semestre del 2019. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, periodicamente monitora la compravendita dei fabbricati nei Comuni dell'intero territorio italiano e li suddivide per fasce e zone omogenee comunali, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione per zone, del valore di mercato immobiliare locale, che oscilla tra un prezzo minimo e massimo, all'interno di fasce comunali omogenee. La scelta del prezzo stesso in ultimo avviene attraverso la valutazione delle “peculiarità” intrinseche/estrinseche dell'immobile con l'ulteriore comparazione dei prezzi della zona tramite informazioni apprese con le Agenzie Immobiliari ed il Borsino Immobiliare.

Nel Comune di Collazzone, per le zone extraurbane R1, i valori di mercato (euro/mq) per fabbricati ad uso produttivo-agricolo non sono definiti.

Per la stima, la scrivente ha ricercato i valori di mercato di fabbricati in aree agricole tramite informazioni apprese con le Agenzie Immobiliari della zona ed il Borsino Immobiliare ed ha infine confrontato i riferimenti OMI dei valori di mercato di zone suburbane E1 sia del Comune di Collazzone che di quello di Deruta poco distante, prendendo come riferimento il valore di due diverse tipologie di immobile, ma simili al fabbricato oggetto di perizia.

Per il Comune di Collazzone il valore di mercato (euro/mq), in zona suburbana E1 a destinazione produttiva, con uno stato normale di conservazione, per capannoni tipici il prezzo oscilla tra un valore min. di 300 euro e 420 euro, per i laboratori oscilla tra un valore min. di 375 euro ed un valore max di 520 euro.

Mentre per il Comune di Deruta poco distante, il valore di mercato (euro/mq), in zona suburbana E1 a destinazione produttiva, con uno stato normale di conservazione, per capannoni tipici il prezzo oscilla tra un valore min. di 265 euro e 400 euro, per i laboratori oscilla tra un valore min. di 335 euro ed un valore max di 400 euro.

Sulla base delle premesse avanzate, considerando che le finiture dell'immobile sono recenti e non del “tipo” industriale e che lo stato di conservazione dello stesso risulta buono, si ritiene opportuno prendere a riferimento il valore medio-alto di mercato di 420,00 euro al mq; decurtandolo degli oneri relativi alla messa a norma.



A quest'ultimi, si aggiunge l'ennesimo aggravio, in quanto l'immobile "intercluso" è privo di accesso. Si formulano, per la stima degli ulteriori oneri da scomputare, ulteriori due ipotesi di cui; una inerente "l'acquisizione" di un diritto sulla strada esistente (IPOTESI "1") e l'altra relativa al "ripristino" della strada mappata (IPOTESI "2") e ai fini della presente perizia verrà scelta la soluzione più celere e con maggior grado di garanzia.

IPOTESI "1" - Si considera, che per la richiesta di servitù di passaggio coattiva sulla strada esistente ed insistente sulla particella 539 di proprietà dell'esecutata, gli oneri giuridici e le spese legali da improntare, possano oscillare tra un costo variabile minimo e massimo, compreso tra i 3.000,00 € e i 10.000,00 €.

IPOTESI "2" - Per il ripristino/realizzazione della strada evidenziata in mappa catastale come strada privata che costeggia il confine della particella 539, si considera per la sua realizzazione, una lunghezza 200 mt e larghezza 3,00 mt con un costo totale presunto di 13.800,00 €.

Prevedendo:

- circa 3.000 euro di spese per rilievo topografico, spese tecniche, burocratiche, e/o legali, ed eventuali che possano insorgere.

- circa 18,00 €/mq, per realizzazione della superficie stradale con mezzi meccanici, livellamento del manto stradale con proprio materiale e compattazione con rullo q. 120, creazione del colmo centrale per lo scolo naturale delle acque piovane, fornitura e posa in opera di stabilizzato, compreso di spianatura e rullatura con rullo statico 120 q. e finitura con breccino. Costo di realizzazione strada = $((200 \text{ mt} \times 3,00 \text{ mt}) \times 18,00 \text{ €/mq}) = 10.800,00 \text{ euro}$.

IL TOTALE DEL COSTO presunto per l'acquisizione/realizzazione della strada di accesso :

- con ipotesi di intervento presunto "1", è;
INTERVENTO "1" = € 3.000 - € 10.000,00 oltre oneri di legge
- con ipotesi di intervento presunto "2", è;
INTERVENTO "2" = (3.00,00 + 10.800,00) = € 13.800,00 oltre oneri di legge.

Il valore di mercato del bene sarà dato dalla seguente tabella:

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie commerciale
CAPANNONI TIPICI	NORMALE	Min	Max	(296,50 - 40,50*) = 256,00 MQ
		300,00	420,00	



Alla superficie commerciale e totale, calcolata in risposta al Quesito 7 (Q.7), si detrae la superficie commerciale della tettoia*(40,50 mq), quest'ultima viene considerata come superficie destinata a corte del fabbricato stesso. Per il valore di mercato della corte, si prende a riferimento il prezzo minimo di €/mc 25,00 come valore di "cubatura" in area agricola, in quanto il requisito di edificabilità rimarrebbe sino alla rimozione della tettoia stessa.

Il valore della corte sarà = $(81,00 \times 3,00) \times 25,00 \text{ €/mc} = 6.075,00 \text{ €}$

La determinazione del valore di mercato del bene per la piena proprietà di (1/1) di un fabbricato ad uso produttivo-agricolo con destinazione a frantoio, ubicato in località il Colle, nel Comune di Collazzone sarà dato:

LOTTO UNICO: VALORE DI MERCATO DEL BENE = $(256,00 \text{ mq} \times 420,00 \text{ euro/mq}) + ((81,00 \times 3,00) \times 25,00) \text{ euro/mq} = 107.520,00 + 6.075,00 = 113.595,00 \text{ euro.}$

Come da normativa vigente, per la determinazione del prezzo a base d'asta, si procede alla detrazione dei costi valutati per via analitica ed adottando a discrezione, per l'assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto, un'ulteriore riduzione in termini percentuali del 10%. Tale procedura permette di abbattere il valore di mercato di una percentuale variabile dal 15-20%, come suggerito dalla comune esperienza circa la differenza fra libero mercato e vendite coattive.

LOTTO 1: DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA	
Valore di mercato del bene	€ 113.595,00
Spese per cancellazione di oneri, vincoli e formalità	€ 329,00
Spese tecniche per S.C.I.A. in sanatoria riferite all'immobile frantoio	€ 2.200,00
Costo per la rimozione della tettoia in acciaio (tettoia "A") e della tettoia in legno (tettoia "B") abusiva con ripristino dello stato dei luoghi (IPOTESI "1" - ipotesi scelta per la presente stima). Oppure: Completamento della pratica edilizia per l'acquisizione di Agibilità (tettoia "A") con rimozione della tettoia in legno (tettoia "B") abusiva (IPOTESI "2").	€ 8.759,00
Costo per il ripristino/realizzazione della strada evidenziata in mappa catastale come strada privata che costeggia il confine della particella 539 (IPOTESI "2" - ipotesi scelta per la presente stima). Oppure: Richiesta di servitù di passaggio coattiva sulla strada esistente insistente sulla particella 539 strada esistente insistente sulla particella 539 (IPOTESI "1").	€ 13.800,00
Ulteriore riduzione del valore di mercato del 10% per "assenza della garanzia per vizi occulti del bene venduto"	€ 13.595,00



TOTALE DEL PREZZO A BASE D'ASTA	€ 74.912,00
--	--------------------

PREZZO A BASE D'ASTA PROPOSTO:

LOTTO UNICO = € 74.900,00 (Settantacinquemila/00 euro) per la piena proprietà di (1/1) di un fabbricato "intercluso" ad uso produttivo-agricolo con destinazione a frantoio, ubicato in località il Colle nel Comune di Collazzone.

Q.18) *"Se l'immobile è pignorato solo pro-quota:*

- dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;

- proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;"

R.18) Gli immobili vengono pignorati per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Q.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;"*

R.19) Il caso non si pone.

Q.20) *"Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno."*

R.20) Il caso non si pone.

Si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'esecuzione e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Spoletto, lì 10 settembre 2020.

L'ESPERTO



Dott. Arch. Simona Proietti

