

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

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Terza Sezione Civile

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

**Procedura n. 134/2023 R.G. riunita alla
Procedura n. 171/2022 R.G.**

G.E. dott.ssa SARA FIORONI

Promossa da:

Contro:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

L'esperto
Geom. Massimo Mezzasoma



Ill.mo sig. Giudice Esecuzione

PREMESSA

Con provvedimento del 31/07/20253 (ricevuto dal sottoscritto via mail pec in pari data) il G.E. dott.ssa Sara Fioroni nominava quale esperto nel procedimento 134/2023 (riunito con il procedimento n. 171/2022) il sottoscritto geom. Massimo Mezzasoma, libero professionista, iscritto al Collegio dei geometri della Provincia di Perugia al n. 3515 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n. 2466, con invito a provvedere entro il termine di giorni 10 ad iniziare le operazioni peritali.

Nel Provvedimento di nomina si chiede al CTU di rispondere, relativamente al bene oggetto della procedura, allo stesso quesito già proposto per la procedura 171/2022 (di cui è stata depositata relazione in forma telematica in data 14/03/2023) e che di seguito si riporta:

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



parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

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



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

- *ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e , in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini e le eventuali attività necessarie per il frazionamento, nel caso richiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuarlo ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

- *a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE" (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub. 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc.) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);*

- *a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se via sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

- *che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*



- *accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizione di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni di stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura medesima limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico – catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; consideri a tal fine anche l'assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente;*
- *ad identificare, **nel caso di pignoramento di quota indivisa**, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; **qualora ritenga il bene non comodamente divisibile**, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;*
- ***Ad individuare il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto;***
 - *ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due **fotografie** esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;*
- *a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al G.E., della intenzione di procedere all'accesso forzoso;*
- *referire immediatamente al Giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);*



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

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

Il G.E. concedeva al C.T.U. termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza (fissata per il giorno 14/11/2023) per il deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione di tutti gli atti previsti nel provvedimento di incarico e contestualmente all'invio della relazione alle parti a mezzo mailpec o posta.

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI:

L'attuale procedura esecutiva 134/2023 R.G. è riunita alla Procedura Esecutiva 171/2022 che aveva come oggetto i beni distinti al C.E.U. del Comune di Costacciaro come segue:

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

Nella relazione depositata per la procedura 171/2022, il sottoscritto Esperto aveva stimato i beni sopra indicati in n. 2 LOTTI e precisamente:



LOTTO N. 1

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

LOTTO N. 2

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

L'attuale **Procedura Esecutiva n. 134/2023** ha come oggetto la porzione immobiliare distinta al C.E.U. del Comune di Costacciaro al **Foglio ... part. sub.**

Tale subalterno è stato dal sottoscritto CTU menzionato nella perizia depositata per l'esecuzione immobiliare 171/2022 in quanto propedeutico e necessario per l'accesso al sub. (subalterno pignorato nella procedura 171/2022).

Il subalterno era stato inserito nel LOTTO n. 1 unitamente al subalterno anche se i due cespiti non erano tra loro collegati ma solo ed esclusivamente per non operare un'eccessiva creazione di lotti; precisando altresì che comunque l'unità distinta con il sub. 18 gode di un accesso indipendente e che perciò risulta fruibile singolarmente ed in più è di attuale godimento dell'esecutato mentre l'unità identificata con il sub.....era, già a suo tempo, in uso alla soc. "....." in forza di preliminare di compravendita stipulato con la società proprietaria ma NON trascritto e perciò non opponibile alla procedura.

Alla luce di quanto sopra, il sottoscritto Espero ritiene che, considerando la totalità delle porzioni immobiliari pignorate sia con la procedura esecutiva 171/2022 che con la Procedura Esecutiva 134/2023 (riunita alla precedente), possa essere utile, per una migliore gestione delle procedure e per rendere più appetibili le porzioni immobiliari in fase di vendita, rimodulare la consistenza dei lotti considerandoli nell'interezza delle procedure riunite.

A tale scopo, il sottoscritto Esperto, ritiene che possano essere creati n. 3 lotti e precisamente:



LOTTO N. 1 che sostituisce il LOTTO 1 della perizia del 07/03/2023

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

LOTTO N. 2 vedi perizia del 07/03/2023

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

- **LOTTO N. 3** nuovo lotto

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

Stante quanto sopra, nella presente relazione, si procederà alla descrizione e stima ex novo del solo sub. mentre, per quanto concerne i subb. si riproporrà quanto già riportato nella perizia a mia firma del 13/03/2023.

Non saranno trattati in questa perizia i subb. (LOTTO n. 2) in quanto rimangono invariati rispetto alla precedente perizia.

In calce al presente elaborato, nella sinossi delle valutazioni, saranno riportati i valori dei singoli lotti creati.

OPERAZIONI PERITALI, ACCESSI E SOPRALLUOGHI:

- In data 04/08/2023 il sottoscritto Esperto inviava mail pec all'esecutato e alla società detentrica del sub. 14 fissando appuntamento per il sopralluogo del bene per il 04/09/2023 alle ore 10.00; constatando che all'indirizzo pec della società Esecutata la missiva ritornava al mittente con dicitura "mancata consegna" in data 05/08/2023 è stata inviata giusta lettera all'Esecutato mediante raccomandata 1 confermando i termini dell'appuntamento sopra citati;



- In data 04/09/2023, previo appuntamento comunicato formalmente con raccomandata 1 alla proprietà e mediante mailpec alla società occupante l'unità, aveva luogo il sopralluogo del cespite oggetto di pignoramento con l'assenza dell'esecutato; nell'occasione è stata eseguita accurata visita del cespite, misurazione completa con dispositivo laser-disto e sono state scattate numerose fotografie a supporto; vista l'assenza dell'esecutato e del titolare della società occupante il cespite, non è stato redatto verbale di sopralluogo.

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

- L'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Perugia – Ufficio Pubblicità Immobiliare, dove si è proceduto:
 - All'aggiornamento dei gravami sugli immobili oggetto di esecuzione a tutto il 04/09/2023;
- L'Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro – sede di Perugia dove si è provveduto ad effettuare visura a nome degli esecutati per verificare l'esistenza di contratti di locazione, comodato etc.. L'accesso atti è stato effettuato in data 04/08/2023 e le risultanze da parte dell'Agenzia sono pervenute in data 08/09/2023;
- Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, ove si sono effettuate visure catastali ed estrapolato planimetrie attuali del bene pignorato;

DESCRIZIONE CATASTALE PRELIMINARE:

Dall'esame della documentazione rilevata all'interno del fascicolo consegnato al C.T.U. si rileva che IL Procedimento 134/2023 riguarda l'unità immobiliare di seguito descritta:

Quota di 1/1 in proprietà a

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



- **Foglio ... part. sub. ... cat. D/7 cl. mq. R.C € 646,00**
Per completezza si riporta anche l'identificazione e consistenza delle unità già oggetto di stima nella relazione riferita alla procedura 171/2022 e che saranno oggetto dei lotti 1 – 3:
- **Foglio ... part. sub. ... cat. C/3 cl. 2 mq. 395 R.C € 714,00**
- **Foglio ... part. sub. ... cat. C/3 cl. 2 mq. 124 R.C € 224,14**

Dalle risultanze del sopralluogo e delle indagini effettuate, l'unità identificata con il sub. è in uso e disponibilità del proprietario mentre le unità identificate con i subb..... sono in uso alla soc. “.....” in forza di preliminare di compravendita stipulato con la società proprietaria ma NON trascritto e perciò NON OPPONIBILE alla procedura.

PRECISAZIONI CATASTALI:

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

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



CIO' PREMESSO

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

distinta nei seguenti capitoli:

LOTTO N. 1

1. - INDIVIDUAZIONE DEI BENI
2. - UBICAZIONE
3. - DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E DESCRIZIONE CONTESTO
4. - DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI
5. - INDAGINI URBANISTICHE ED ACCERTAMENTI TECNICI
6. - STATO DI POSSESSO , PROVENIENZA E STORIA VENTENNALE
7. - VINCOLI E GRAVAMI
8. - SITUAZIONE CONDOMINIALE
9. - STIMA VALORE COMMERCIALE

LOTTO N. 3

10. - INDIVIDUAZIONE DEI BENI
11. - UBICAZIONE
12. - DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E DESCRIZIONE CONTESTO
13. - DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI
14. - INDAGINI URBANISTICHE ED ACCERTAMENTI TECNICI
15. - STATO DI POSSESSO , PROVENIENZA E STORIA VENTENNALE
16. - VINCOLI E GRAVAMI
17. - SITUAZIONE CONDOMINIALE



18. – STIMA VALORE COMMERCIALE

- SINOSSI DELLE VALUTAZIONI
- CONCLUSIONI
- ALLEGATI

LOTTO N. 1

1) INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Oggetto di stima risultano i seguenti beni:

Comune di COSTACCIARO

Catasto Fabbricati:

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

Visura catastale intestata a :

-
- **(proprietà per 1/1)**

L'intestazione catastale risulta **corretta**.

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

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

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



2) UBICAZIONE

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

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

3) DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E DESCRIZIONE CONTESTO

- **Unità immobiliare destinata a laboratorio posta al piano terra di un edificio industriale/artigianale di maggior consistenza;** il tutto sito in Provincia di Perugia, Comune di Costacciaro,

Oggetto di stima è un'unità immobiliare a destinazione laboratorio posta al piano terra di un edificio industriale/artigianale di maggior consistenza; più precisamente:

- L'unità in questione è identificata con il sub. 18 prende accesso autonomo sul lato fronte dell'edificio ed è attualmente nella disponibilità del proprietario;

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

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



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

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

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

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

4) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

- **Unità immobiliare destinata a laboratorio poste al piano terra di un edificio industriale/artigianale di maggior consistenza;** il tutto sito in Provincia di Perugia, Comune di Costacciaro,

Oggetto di stima è una superficie ad uso laboratorio situata al piano terra di un edificio di maggior consistenza e precisamente:

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

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

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



- . **pavimento:** pavimento in monocottura sul locale ingresso, disimpegno centrale e ufficio mentre è in graniglia sulla restante superficie;
- . **infissi :** porta di ingresso a tre ante di cui una in alluminio e due in alluminio e vetro;

Dal punto di vista impiantistico si rileva quanto segue:

- . **impianto di riscaldamento:** ASSENTE; è esistente la schermatura dell'impianto originario alimentato a gasolio ma che, allo stato attuale, risulta completamente disattivato e la caldaia non presente;
- . **impianto elettrico:** il locale in oggetto presenta un impianto comune unitamente ai locali identificati con i subb. (oggetto del lotto n. 2) ed allacciati ad unico contatore. L'impianto è del tipo a canaline esterne con quadro elettrico generale;
- . **impianto idrico:** i locali in oggetto non hanno allaccio idrico;

Stato degli impianti.

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

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

5) INDAGINI URBANISTICHE ED ACCERTAMENTI TECNICI

Per accertare la conformità Edilizia del cespite in questione è stato effettuato "accesso atti " presso il Comune di Costacciaro – Sportello unico per l'edilizia e



le attività produttive – in data 14/12/2022 ed accesso atti presso l’Ufficio Fallimentare del Tribunale di Perugia (essendo l’immobile pervenuto agli attuali proprietari in forza di Decreto di Aggiudicazione da Fallimento).

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

- **Licenza Edilizia n.**

Successivamente, per opere eseguite in assenza e/o difformità dalla Licenza originaria, è stata presentata Pratica di Condono Edilizio prot. 0164692002 - 1/2/3.

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

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

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

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

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



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

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

CONSIDERAZIONI TECNICHE:

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

Le difformità riscontrate riguardano la distribuzione interna e precisamente:

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

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

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



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

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

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

Durante il sopralluogo effettuato, si è provveduto a misurare i vari fabbricati per accertare la superficie dei tratti di copertura in eternit onde poter procedere al calcolo sommario della spesa occorrente per la rimozione e smaltimento del materiale e per, altresì, calcolare il costo di sostituzione della copertura con altro materiale assimilabile.

Per avere contezza dei costi sopradetti, sono state contattate Ditte specializzate allo scopo che hanno fornito le informazioni necessarie.

Per quanto concerne l'unità formante questo lotto, risulta che la superficie di copertura del sub. 18 risulta essere ancora quella originaria anche se, parte della superficie, risulta essere controsoffittata con elementi in cartongesso.

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

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

- Sub. mq. 430,00

Calcolo costi :

Ai fini del calcolo dei costi da sostenere, possono essere riassunti nelle seguenti voci riportate in tabella:



- *Consegna del Piano di Lavoro alla USL competente ai sensi dell'art. 256 del D.Lgs. 81/08. Analisi del materiale di risulta per la classificazione del rifiuto. Vidimazione e compilazione del registro di carico e scarico. Oneri per spedizioni e comunicazioni ASL competenti.*
n. 1 x € 700,00..... € 700,00

 - *Smaltimento materiale contenente Amianto: Copertura in lastra singola ,
Trattamento incapsulante, smontaggio, calo a terra (se necessario),
confezionamento, trasporto a discarica autorizzata con rilascio certificati di
avvenuto conferimento:*
mq. 430,00 x 12,00 €/mq..... € 5.160,00

 - *Fornitura e posa in opera copertura in lamiera standard. Le lastre saranno
ancorate a mezzo di idonei fissaggi completi di guarnizione a tenuta sulle
strutture esistenti. Profilo: grecato standard – retto; spessore: 8/10 colore: a
scelta:*
mq. 430,00 x 22,00 €/mq..... € 9.460,00
-
- | | |
|---------------|--------------------|
| Totale | € 15.320,00 |
| Arrot. | € 15.000,00 |

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

- Superfici:

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

- a.) il 100% delle superfici calpestabili;
- b.) il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti;



c.) il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti (sino ad uno spessore massimo di cm. 25) e perimetrali (sino ad uno spessore massimo di cm. 50);

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

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

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

Destinazione	Sup. Netta mq.	Coeff.	Sup. Ponderata mq.
Divisori interni	4,50	1,00	4,50
Muri comuni	30,00	0,50	15,00
Muri perimetrali	4,50	1,00	4,50
Totale			24,00

Riepilogo superfici:

- Superficie ponderata..... mq. 397,00
- Superficie divisori interni..... mq. 4,50



- Superficie murature..... mq 19,50

Totale mq. 421,00 **arr. mq. 420,00**

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

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile risulta che l'unità immobiliare in oggetto è nella piena disponibilità del proprietario esecutato ed attualmente occupata da menù materiali non appartenenti al proprietario;

Dall'esame della relazione notarile allegata al fascicolo depositato presso il Tribunale di Perugia e dalle verifiche comunque effettuate presso L'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Perugia – Ufficio Pubblicità Immobiliare, si attesta la seguente provenienza ventennale:

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

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

A livello catastale veniva trasferita:

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

Foglio part. sub.



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

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

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

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

Tutte le altre provenienza sono ante ventennio.

7) VINCOLI E GRAVAMI

Per l'accertamento di vincoli e gravami è stata presa a riferimento la Certificazione Ventennale allegata al fascicolo depositato presso il Tribunale di Perugia; l'Esperto ha provveduto altresì ad effettuare presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Perugia – Ufficio Pubblicità Immobiliare visura aggiornata a tutto il 04/09/2023 e ad effettuare visura presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro – tutte le sedi - a tutto il 08/09/2023.

Vincoli e gravami da cancellare :

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

L'iscrizione grava sui seguenti beni:

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

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

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



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

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

L’iscrizione grava sui seguenti beni:

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

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

Foglio part. ... sub. – sub.

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

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

L’iscrizione grava sui seguenti beni:

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

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

Foglio ... part. ... sub. ... – sub.

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

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

L’iscrizione grava sui seguenti beni:

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



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

Foglio ... part. ... sub. ... – sub.

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

Nascente da ruolo emesso da– sede di del rep.

L’iscrizione grava sui seguenti beni:

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

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

Foglio ... part. ... sub. ... – sub.

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

La Trascrizione grava sui seguenti beni:

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

Foglio part. sub.– sub.– sub. – sub.

Si segnala che, nel fascicolo telematico del Tribunale di Perugia, risulta depositato **Atto di Intervento** da parte – sede di per € **referito alla procedura n.**

In data 04/08/2023 è stato effettuato accesso atti presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro di Perugia al fine di accertare l’esistenza di contratti di Locazione e/o comodato riferiti alle unità pignorate; in data 08/09/2023



L'agenzia delle Entrate ha inviato al sottoscritto via mailPEC la risposta all'interrogazione effettuata ed attesta che, per le unità in oggetto NON risultano contratti registrati attivi alla data attuale.

Vincoli derivanti da CENSO, LIVELLO o USI CIVICI

Dalle verifiche effettuate risulta che il Comune di Costacciaro non ha effettuato la verifica demaniale e l'affrancazione per cui non è possibile oggettivo riscontro; sentiti i periti demaniali di zona si attesta che il terreno ove è inserito il contesto in oggetto NON è gravato da uso civico su terre private e che lo stesso terreno NON è gravato da Censo e Livello.

8) SITUAZIONE CONDOMINIALE

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

9) STIMA VALORE COMMERCIALE

CRITERI E METODI DI STIMA

In relazione alla tipologia degli immobili in oggetto e dello scopo della seguente relazione peritale, i beni verranno stimati in base al più probabile valore di mercato all'attualità e, a tal proposito, lo scrivente ritiene opportuno utilizzare il metodo "*sintetico – comparativo*".

Tale procedimento consente infatti di formulare un giudizio di stima fondato su parametri e dati oggettivi, previa effettuazione di un'analisi preliminare del mercato volta ad individuare un range di prezzi determinatisi per transazioni di beni assimilabili, per caratteristiche generali, a quelli in oggetto.

Per avere una casistica più ampia di prezzi di mercato, è stata preliminarmente effettuata una indagine conoscitiva presso professionisti ed agenzie immobiliari operanti sul territorio e riferita sia alla zona ove sono ubicati i cespiti in oggetto sia in altre aventi caratteristiche assimilabili al fine di reperire valori attendibili realmente praticati nel corso di transazioni; gli *Asking Price* della zona infatti,



seppur diano un'indicazione unilaterale del mercato che può non coincidere con il prezzo di mercato, costituiscono comunque i soli valori trasparenti facilmente reperibili e difficilmente lontani dal valore di mercato poiché l'offerente non esaspererà mai l'acquirente con estenuanti ed inutili trattative se il suo scopo è quello di alienare il bene.

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

Successivamente lo scrivente ha provveduto ad adeguare i valori ordinari apportando ad essi correttivi positivi e negativi in percentuale a discrezione sulla scorta della propria esperienza professionale.

In relazione alle indagini svolte, la stima terrà conto, in ultimo, anche dell'attuale situazione congiunturale del mercato immobiliare oltre che della modalità di vendita da effettuare.

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

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

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

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



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

CALCOLO VALORE DI STIMA:

Come già ampiamente illustrato nei capitoli precedenti, attualmente il compendio in stima risulta libero.

CALCOLO VALORE DI STIMA:

- Valori unitari applicati:

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

Riepilogo superfici:

- Superficie ponderata compendio..... **mq. 420,00**

- VALORE COMMERCIALE:

- Compendio..... mq. 420,00 x 200,00 €/mq..... € **84.000,00**

A Scalare:

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

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

Totale € 66.000,00

Valore definitivo lotto € 66.000,00

(Sessantaseimila/00)



LOTTO N. 3

10) INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Oggetto di stima risultano i seguenti beni:

Comune di COSTACCIARO

Catasto Fabbricati:

N.	Foglio	Part.	Sub.	Z.C	Cat.	Classe	Consistenza (mq e/o vani)	Rendita €
1)		D/7			646,00
2)		C/3	2	124,00	224,14

Visura catastale intestata a :

-
- (proprietà per 1/1)

L'intestazione catastale risulta **corretta**.

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

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

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

sub.: sub. – sub..... – sub. – sub.

11) UBICAZIONE

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



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

12) DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E DESCRIZIONE CONTESTO

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

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

- L'unità identificata con il sub. prende accesso autonomo sul lato retro;
- L'unità identificata con il sub. prende esclusivamente accesso dalla porzione identificata con il sub.;

Va precisato che attualmente, sia il sub. che il sub. sono detenuti in uso dalla soc. "....." in forza di preliminare di compravendita stipulato con la società proprietaria in data che NON risulta Trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliare e al quale non è mai seguita la stipula di rogito Notarile per l'effettivo passaggio di proprietà.

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



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

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

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

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

13) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

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

Oggetto di stima sono due distinte superfici ad uso laboratorio situate al piano terra di un edificio di maggior consistenza; le due unità sono tra loro comunicanti.

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

- **Unità sub.:** superficie di ca. 190,00 mq interni suddivisa con unico locale open-space; tale unità prende accesso diretto sul lato retro dell'edificio mediante porta a due ante; il locale è dotato di finestrature a tetto.
- **Unità sub.:** superficie di ca. 125,00 mq costituita da unico locale open-space; lo stesso prende accesso unicamente dall'unità immobiliare a confine identificata con il sub.;



Come già precisato nel precedente capitolo, sia il sub. ... che il sub. ... sono detenuti dalla soc. “.....” in forza di preliminare di compravendita stipulato con la società proprietaria ma NON trascritto e perciò non opponibile alla procedura.

Ai fini della presente stima le unità saranno considerate come libere.

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

- . **pavimento:** sia il sub. ... che il sub. presentano pavimento in graniglia.
- . **infissi :** porta di ingresso locale sub. a due ante in alluminio; finestre di entrambe le unità a tetto in alluminio con vetro semplice

Dal punto di vista impiantistico si rileva quanto segue:

- . **impianto di riscaldamento:** ASSENTE; è esistente la schermatura dell'impianto originario alimentato a gasolio ma che, allo stato attuale, risulta completamente disattivato e la caldaia non presente;
- . **impianto elettrico:** i locali in oggetto presentano un impianto comune unitamente ai locali identificati con i subb. (oggetto del lotto n. 2) ed allacciati ad unico contatore anche se, attualmente, i locali oggetto di questo lotto risultano allacciati al contatore della proprietà che ne usufruisce. L'impianto è del tipo a canaline esterne con quadro elettrico generale;
- . **impianto idrico:** i locali in oggetto non hanno allaccio idrico;

Stato degli impianti.

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

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



14) INDAGINI URBANISTICHE ED ACCERTAMENTI TECNICI

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

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

- **Licenza Edilizia n. del**

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

-

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

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

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

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



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

In ultimo, risulta rilasciata la Concessione Edilizia n. del prot. riguardante la ristrutturazione di edificio residenziale (sub.) che è posto all’interno del lotto di terreno identificato con la part. La Concessione NON è di per sé pertinente alle unità oggetto della presente perizia ma viene segnalata in quanto, nella stessa, è segnalato il rilascio dell’autorizzazione allo scarico di acque reflue ai sensi della L. 319/76 nel quale viene segnalato ANCHE il capannone industriale ove sono poste le unità oggetto di perizia.

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

CONSIDERAZIONI TECNICHE:

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

L’attuale situazione generale del complesso è conforme a quanto riportato nell’elaborato planimetrico depositato in data dal quale si evince che l’attuale subalterni scaturisce dal frazionamento del sub. (come definito dall’elaborato planimetrico presentato presso l’UTE nel 2004 e che già differiva dalle suddivisioni riportate nella DIA sopra citata) mentre il sub. ... scaturisce dal frazionamento del sub. (come definito dall’elaborato planimetrico presentato presso l’UTE nel 2004 e che già differiva dalle suddivisioni riportate nella DIA sopra citata)

Si presume che il frazionamento sia stato messo in atto propedeuticamente al fatto che poi, sia il subalterno ... che il sub., sono stati oggetto di preliminare



di compravendita stipulato in data (preliminare al quale non è seguito il rogito notarile).

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

Durante il sopralluogo effettuato, si è provveduto a misurare i vari fabbricati per accertare la superficie dei tratti di copertura in eternit onde poter procedere al calcolo sommario della spesa occorrente per la rimozione e smaltimento del materiale e per, altresì, calcolare il costo di sostituzione della copertura con altro materiale assimilabile.

Per quanto concerne le due unità formanti questo lotto, risulta che la superficie di copertura sia dell'unità distinta con il sub. 19 che quella distinta con il sub. 14 sono state a suo tempo oggetto di bonifica (non di sostituzione).

- Superfici:

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

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

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

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



Destinazione P.T.	Sup. Netta mq.	Coeff.	Sup. Ponderata mq.	Altezza media mt.	Esposizione
UNITA' sub.					
Locale principale	190,00	1,00	190,00	4,30/5,70	SO
Totale			190,00		
LOCALE sub. ...					
Locale principale	125,00	1,00	125,00	4,30/5,70	Interno
Totale			125,00		

Destinazione	Sup. Netta mq.	Coeff.	Sup. Ponderata mq.
Muri comuni	20,00	0,50	10,00
Muri perimetrali	4,00	1,00	4,00
Totale			14,00

Riepilogo superfici:

- Superficie ponderata..... mq. 315,00
- Superficie murature..... mq. 14,00

Totale mq. 329,00

15) STATO DI POSSESSO, PROVENIENZA E STORIA VENTENNALE

Dal sopralluogo effettuato l'immobile risulta che le unità in oggetto risultano: attualmente detenute, si ritiene, **SENZA TITOLO OPPONIBILE ALLA PROCEDURA**, dalla soc. “.....”; tale società infatti occupa



le unità in forza di contratto preliminare di compravendita stipulato in data 26/05/2009 ma NON TRASCRITTO presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliare.

Dall’esame della relazione notarile allegata al fascicolo depositato presso il Tribunale di Perugia e dalle verifiche comunque effettuate presso L’Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Perugia – Ufficio Pubblicità Immobiliare, si attesta la seguente provenienza ventennale:

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

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

A livello catastale veniva trasferita:

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

Foglio part. sub.

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

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

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

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

Tutte le altre provenienza sono ante ventennio.



PRECISAZIONE:

All'inizio del capitolo si è già accennato che le porzioni immobiliari facenti parte di questo lotto, sono oggetto di un **contratto preliminare di compravendita** stipulato in data 26/05/2009 ma NON TRASCritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliare.

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

16) VINCOLI E GRAVAMI

Per l'accertamento di vincoli e gravami è stata presa a riferimento la Certificazione Ventennale allegata al fascicolo depositato presso il Tribunale di Perugia; l'Esperto ha provveduto altresì ad effettuare presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Perugia – Ufficio Pubblicità Immobiliare visura aggiornata a tutto il 04/09/2023 e ad effettuare visura presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro – tutte le sedi - a tutto il 08/09/2023.

Vincoli e gravami da cancellare :

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

L'iscrizione grava sui seguenti beni:

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

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

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

PS. Attualmente valida solo per il **sub.** (derivante dal sub.)



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

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

L’iscrizione grava sui seguenti beni:

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

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

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

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

L’iscrizione grava sui seguenti beni:

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

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

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

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

L’iscrizione grava sui seguenti beni:



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

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

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

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

L'iscrizione grava sui seguenti beni:

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

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

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

La Trascrizione grava sui seguenti beni:

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

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

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



- **TRASCRIZIONE. n. del - Pignoramento immobiliare** a favore di “.....” contro “.....”

La Trascrizione grava sul seguente bene:

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

Foglio part. sub. ...

In data 04/08/2023 è stato effettuato accesso atti presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro di Perugia al fine di accertare l’esistenza di contratti di Locazione e/o comodato riferiti alle unità pignorate; in data 08/09/2023 L’agenzia delle Entrate ha inviato al sottoscritto via mailPEC la risposta all’interrogazione effettuata ed attesta che, per le unità in oggetto **NON** risultano contratti registrati attivi alla data attuale.

Vincoli derivanti da CENSO, LIVELLO o USI CIVICI

Dalle verifiche effettuate risulta che il Comune di Costacciaro non ha effettuato la verifica demaniale e l'affrancazione per cui non è possibile oggettivo riscontro; sentiti i periti demaniali di zona si attesta che il terreno ove è inserito il contesto in oggetto **NON** è gravato da uso civico su terre private e che lo stesso terreno **NON** é gravato da Censo e Livello.

17) SITUAZIONE CONDOMINIALE

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



18) STIMA VALORE COMMERCIALE

CRITERI E METODI DI STIMA

In relazione alla tipologia degli immobili in oggetto e dello scopo della seguente relazione peritale, i beni verranno stimati in base al più probabile valore di mercato all'attualità e, a tal proposito, lo scrivente ritiene opportuno utilizzare il metodo “ *sintetico – comparativo*”.

Tale procedimento consente infatti di formulare un giudizio di stima fondato su parametri e dati oggettivi, previa effettuazione di un'analisi preliminare del mercato volta ad individuare un range di prezzi determinatisi per transazioni di beni assimilabili, per caratteristiche generali, a quelli in oggetto.

Per avere una casistica più ampia di prezzi di mercato, è stata preliminarmente effettuata una indagine conoscitiva presso professionisti ed agenzie immobiliari operanti sul territorio e riferita sia alla zona ove sono ubicati i cespiti in oggetto sia in altre aventi caratteristiche assimilabili al fine di reperire valori attendibili realmente praticati nel corso di transazioni; gli *Asking Price* della zona infatti, seppur diano un'indicazione unilaterale del mercato che può non coincidere con il prezzo di mercato, costituiscono comunque i soli valori trasparenti facilmente reperibili e difficilmente lontani dal valore di mercato poiché l'offerente non esaspererà mai l'acquirente con estenuanti ed inutili trattative se il suo scopo è quello di alienare il bene.

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

Successivamente lo scrivente ha provveduto ad adeguare i valori ordinari apportando ad essi correttivi positivi e negativi in percentuale a discrezione sulla scorta della propria esperienza professionale.

In relazione alle indagini svolte, la stima terrà conto, in ultimo, anche dell'attuale situazione congiunturale del mercato immobiliare oltre che della modalità di vendita da effettuare.

Da tutte le indagini svolte non sono state reperite comparabili riferite alla zona specifica ove è posto il compendio in oggetto per cui si è cercato di reperire comparabili in zone assimilabili e rientranti nel comprensorio eugubino e di



Gualdo Tadino che possono esser considerate assimilabili; le comparabili esaminate hanno evidenziato un range di valori unitari compreso tra € 180,00 ed € 250,00 al mq, in considerazione di stato libero.

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

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

CALCOLO VALORE DI STIMA:

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

Gli eventuali sviluppi legali legati alla presenza di detto Contratto preliminare non possono rientrare nei giudizi del sottoscritto Esperto che perciò ai fini della stima, considererà le due porzioni immobiliari in stato libero.

CALCOLO VALORE DI STIMA:

- Valori unitari applicati:

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

Riepilogo superfici:

- Superficie ponderata.....	mq.	315,00
- Superficie murature.....	mq	14,00

Totale **mq. 329,00**



Suddivisa per singole unità:

- Superficie ponderata **sub.** mq. 190,00
- Superficie murature..... mq 7,00

Totale **mq. 197,00**

- Superficie ponderata sub. mq. 125,00
- Superficie murature..... mq 7,00

Totale **mq. 132,00**

- VALORE COMMERCIALE:

- sub. mq. 197,00 x 200,00 €/mq..... € 39.400,00
- sub. mq. 132,00 x 200,00 €/mq..... € 26.400,00

TOTALE € 65.800,00

Arr. € 66.000,00

Valore definitivo lotto 3 € 66.000,00

(Sessantaseimila/00)



● SINOSSI DELLE VALUTAZIONI

In questa sezione si riporta la consistenza dei LOTTI riferita all'intero compendio pignorato con le due procedure riunite.

LOTTO N. 1	€	66.000,00
LOTTO N. 2 (occupato).....	€	32.600,00 (vedi perizia es. 171/2022)
LOTTO N. 2 (libero).....	€	107.000,00 (vedi perizia es. 171/2022)
LOTTO N. 3	€	66.000,00

● CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U., rassegna il presente elaborato composto di 44 pagine interamente editate al computer e parte della 45^a completato dagli elencati allegati, ritenendo di aver risposto a tutti i quesiti posti.

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

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

● ALLEGATI

COMUNI A TUTTI I LOTTI

1. Corrispondenza con Esecutato e società detentrici,

PS.

La restante parte degli allegati comuni a tutti i lotti è quella allegata alla perizia depositata per l'esecuzione 171.2022.

LOTTO N. 1

2. Visura catastale storica;
3. Elaborato planimetrico attuale;
4. Planimetria catastale;



5. Aggiornamento agenzia delle Entrate;
6. Aggiornamento gravami;
7. Relazione fotografica LOTTO n. 1;

LOTTO N. 3

8. Visure catastali storiche;
9. Elaborato planimetrico attuale;
10. Planimetrie catastali;
11. Aggiornamento Agenzia Entrate;
12. Aggiornamento gravami;
13. Relazione fotografica LOTTO N. 3;

Perugia li 08/09/2023

L'Esperto Stimatore
Geom. Massimo Mezzasoma

