

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
del Dott. Ing. Carlo Rossi

Tribunale di Spoleto - Esecuzione Immobiliare N. 129/2019

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE: Dott. Alberto Cappellini

promossa da:

Intesa San Paolo S.p.a.

(con in Torino, piazza San Carlo n. 156, C.F. 00799960158)

Avv. Maria Giovanna Galligari

contro:

(sede legale

[REDACTED]



– **PREMESSO CHE**

Il sottoscritto Dott. Ing. Carlo Rossi, residente in Foligno Via Santa Lucia, n.8, con studio in Foligno Via dei Molini, n.8/C c/o Studi8 Progettazione, professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A3331 ed iscritto presso l'albo dei Periti Giudiziari del Tribunale di Spoleto al n.28/2017, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe in data 31/10/2019.

Nel corso dell'udienza, dopo aver prestato il giuramento di rito, la S.V. poneva il seguente quesito tecnico: "Provveda esso esperto:

1. A verificare la completezza della documentazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c. come modificato dalla L. 3.8.98 n. 302 segnalando immediatamente al Giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancati o inidonei;
2. Provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati:
 - a. planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;
 - b. anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;
3. Predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravami sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'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.);
4. Accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art.63 secondo comma disp. att. c.c.);
5. Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;



6. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;
7. Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; 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.);
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 difformità:
 - a. se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentano 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;
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 della unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
10. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
11. Indichi la conformità o meno della costruzione all'autorizzazione 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;
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;
 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) acquisisce copia delle stesse presso i competenti uffici;
 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);
 15. Descriva sommariamente le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
 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 carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa;



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

– **IL G.E. RINVIAVA L'UDIENZA AL 11/07/2024**

Accettato l'incarico il C.T.U. verificava la completezza della documentazione presente nel fascicolo come previsto ai sensi dell'art.567 c.p.c. come modificato dalla Legge n.302 del 03.08.1998.

In data 17.05.2024 estrapolavo dal sistema telematico dell'Agenzia del Territorio di Perugia le planimetrie dei fabbricati ed i certificati catastali inerenti agli immobili in oggetto (Allegato 2 e 3).



In data 30.09.2024, spedivo mediante PEC e contattavo la proprietà dell'immobile tramite raccomandata A/R.

In data 09.10.2024 mi recavo presso l'immobile nel Comune di Gualdo Cattaneo, alla presenza dell'I.V.G., si procedeva all'ingresso negli immobili di proprietà.

In data 04.02.2025 facevo richiesta presso il Comune di Gualdo Cattaneo, di accesso agli atti presenti presso gli uffici comunali.

TUTTOCIÒ PREMESSO

Sulla base di quanto rilevato il C.T.U. è in grado di redigere la seguente



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

INDICE

1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI
2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E CONDIZIONE DEGLI IMMOBILI
3. ACCERTAMENTI
4. STATO DI OCCUPAZIONE
5. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI E STIMA DEL BENE
6. PROVENIENZA

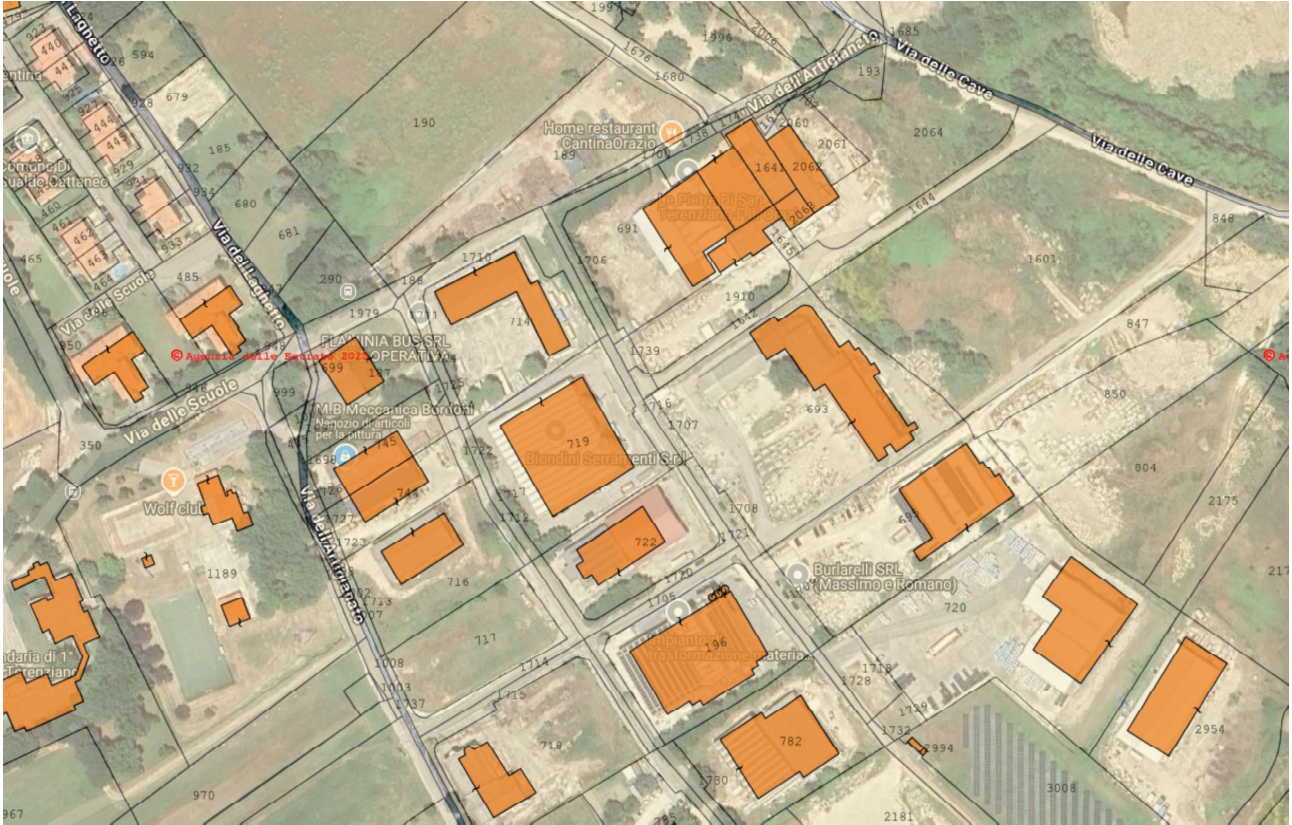
ALLEGATI

- Allegato 1.** DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- Allegato 2.** VISURA FABBRICATI
- Allegato 3.** PLANIMETRIE CATASTALI
- Allegato 4.** VERBALE DI SOPRALLUOGO
- Allegato 5.** PLANIMETRIE CATASTALI CON DIFFORMITÀ
- Allegato 6.** CONTRATTO DI AFFITTO



1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

I beni oggetto di esecuzione risultano identificati come segue: Comune di Gualdo Cattaneo Fraz. San Terenziano.



In ottemperanza al quesito ricevuto dal Giudice, il sottoscritto C.T.U. ha effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione ricevuta; in conseguenza di ciò ha proceduto all'inizio delle operazioni peritali effettuando in primo luogo una ricerca della documentazione catastale degli immobili oggetto di esecuzione, presso l'Agenzia del Territorio, da cui ha reperito le planimetrie catastali dell'edificio come di seguito identificato:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	CONSIST.	RENDITA
65	719	-	D/7	-	-	EURO 9.812,68

I beni oggetto di esecuzione risultano intestati nel seguente modo:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETÀ PER 1/1

Studi8 Progettazione - Ing. Carlo Rossi

Via dei Molini, 8/C - Foligno
Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n. 129/2019



In occasione del sopralluogo è stato fatto un rilievo metrico di verifica degli ambienti interni e degli accessori esterni, nonché un rilievo fotografico, al fine di verificarne la rispondenza con le planimetrie catastali.

È stata quindi analizzata la documentazione presente agli atti in Comune per reperire tutti gli atti autorizzativi, che hanno portato alla costruzione degli immobili in oggetto come appaiono allo stato attuale.

Per l'immobile sito in Fraz. San Terenziano, è stata reperita la documentazione presente presso gli uffici Comunali di Gualdo Cattaneo. Si segnala che lo stesso, per quanto riguarda le planimetrie presenti presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, risulta non conforme a quanto realizzato prima dell'avvio dell'ultimo titolo edilizio presentato per la ristrutturazione.

Per quanto concerne in esito di un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso sul luogo nel corso delle operazioni peritali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dal Giudice, lo scrivente C.T.U. si ritiene in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E CONDIZIONI DEGLI IMMOBILI

Il bene oggetto di valutazione è situato nel Comune di Cattaneo in Fraz. San Terenziano.

Il bene immobile da stimare è un'unità immobiliare sita nella zona industriale della frazione, nelle immediate vicinanze del centro abitato dell'abitato. Il bene oggetto della presente perizia consiste in un capannone industriale con relativa area esterna, sviluppato su due piani fuori terra, con struttura portante in cemento armato prefabbricato, tamponamenti in pannelli prefabbricati e copertura a doppia falda in pannelli.

La superficie coperta complessiva è suddivisa in:

Area produttiva (falegnameria): dotata di impianti per la lavorazione del legno (macchine fisse e mobili, impianto di aspirazione trucioli, ecc.);

Area ristoro e showroom espositivo.

Zona magazzino/deposito: con scaffalature e stoccaggio materiale;



Area uffici e servizi igienici: realizzati al piano primo in struttura in acciaio interna, dotata di impianto elettrico e termico.

Le pavimentazioni del capannone sono in calcestruzzo industriale al quarzo, in buone condizioni generali;

Impianto elettrico trifase a norma, con quadri di distribuzione adeguati per le lavorazioni;

Impianto di aspirazione centralizzato per trucioli e polveri di legno, con sistema di raccolta esterno.

Impianto antincendio con estintori e segnaletica di sicurezza (assenza di impianto sprinkler).

Impianto di illuminazione a luci alogene con sufficiente distribuzione dei corpi illuminanti.

Presenza di uscite di emergenza e vie di esodo segnalate, secondo normativa vigente.

L'immobile si presenta in condizioni generali buone, con ordinaria manutenzione effettuata e senza evidenti segni di degrado strutturale. Gli impianti risultano funzionanti e conformi alle normative di sicurezza vigenti per attività artigianali con rischio medio. Non si rilevano infiltrazioni, crepe strutturali né anomalie gravi.

Si segnalano diverse difformità presenti rispetto allo stato assentito, come di seguito elencate:

- **Piano Terra:** i locali adibiti a showroom e magazzini, hanno una diversa distribuzione interna, rispetto a quanto presente sugli elaborati consegnati al Comune di Gualdo Cattaneo. Sulla parte retrostante del capannone, è presente una struttura prefabbricata, realizzata con pannelli tipo Elcom e copertura inclinata, di circa 20 mq adibita all'alloggio del bruciatore a biomassa (trucioli di segatura). Inoltre, sempre sulla parte retrostante del capannone, si trovano n. 2 Silos per i quali non si è riscontrato, presso gli uffici comunali, il titolo edilizio con il quale sono stati installati. Sul fronte principale, è presente una scala in acciaio che consente l'accesso agli uffici posti al Piano Primo.
- **Piano Primo:** sulla parte anteriore del capannone è presente lo sbarco della scala in ferro descritta sopra. Risulta essere presente un'intera area adibita a Magazzino/Disimpegno, completamente abusiva e per la quale non sono state realizzate né pratiche edilizie, né depositi strutturali presso gli uffici della Sismica, vista



la natura dell'opera. Gli uffici hanno una diversa disposizione, con dei divisori realizzati su quella che, in planimetria, era identificata come una grande stanza.

Per le differenze del realizzato rispetto a quanto presente sugli elaborati planimetrici in catasto, si rimanda alle planimetrie allegate con l'identificazione delle difformità (**Allegato 05**).

Dal punto di vista urbanistico e catastale, l'immobile risulta non essere conforme. Risulta essere presente tutta un'intera area non autorizzata sia presso gli uffici Comunali che presso la Regione Umbria.

Tutte le finestre, risultano avere infissi con doppio vetro e telaio in alluminio e porte dello stesso materiale.

Si riporta di seguito il calcolo delle superfici commerciali dei manufatti edilizi compresi nella proprietà oggetto di esecuzione. Le superfici commerciali sono state calcolate a seguito di verifica di consistenza edilizia e restituzione grafica con programma di disegno tecnico ed omogeneizzate secondo i criteri impartiti dall'Agenzia del Territorio nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

NUMERO LOCALI E DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA LOCALI IN M ²	COEFFICIENTE IN %	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA IN M ²
IMMOBILE (F.65 - P.719)			
PIANO TERRA			
OFFICINA	1.473 M ²	100%	1.473 M ²
SHOWROOM	215 M ²	100%	215 M ²
IMMOBILE (F.65 - P.719)			
PIANO PRIMO			
UFFICI	215 M ²	100%	215 M ²
PORZIONE ABUSIVA			
PIANO PRIMO	35 M ²	100%	35 M ²



3. ACCERTAMENTI

È stata fatta richiesta della documentazione presente in Comune di Gualdo Cattaneo relativa ad eventuali titoli abitativi esistenti:

- Pratica n. 1390/97 prot. 2572/77;
- Pratica n. 6/92 – Concessione n. 40 del 23/03/1992;
- Pratica n. 795/96 – Concessione n. 64 del 31/07/1996.

Ho eseguito un'ispezione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia per verificare l'eventuale presenza di nuove formalità.

4. STATO DI OCCUPAZIONE

Il seguente immobile (F.65 – P.719) risulta essere utilizzato dalla [REDACTED] [REDACTED], come da contratto prodotto (Allegato 07) dagli esecutati. Soltanto 4 vani ad uso uffici al piano primo del compendio pignorato, sono occupati dall'esecutata, mentre tutto il resto dell'immobile, in parola, è occupato dalla [REDACTED], così come dichiarato dai signori [REDACTED] e [REDACTED].

5. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI E STIMA DEL BENE

Il C.T.U. analizzati i documenti precedentemente descritti riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento, R.G.E. 129/2019, sulla scorta del sopralluogo effettuato in data 09.10.2024, ha individuato n. 1 Lotto, come di seguito descritto.

Il mercato immobiliare del Comune di Gualdo Cattaneo è caratterizzato da un medio frazionamento delle consistenze immobiliari; in ogni singola zona immobiliare è ben identificata dalle tipologie di immobili che sostanzialmente la costituiscono e che quindi ne individuano il valore immobiliare.

Nella valutazione degli immobili del Comune di Gualdo Cattaneo si devono pertanto considerare, come principali indicatori del valore immobiliare, le zone e le tipologie del comune stesso e della zona, il territorio è diviso in diverse zone ed i valori immobiliari cambiano sensibilmente da zona a zona. La zona centrale, la zona periferica, la zona suburbana ed infine la zona rurale.



Il valore immobiliare inoltre è dato dalla tipologia, dalla vetustà e dalle caratteristiche architettoniche che contraddistinguono la singola zona.

Nello scegliere i criteri di stima da adottare per definire il valore dei fabbricati, si è ritenuto opportuno considerare tre metodi con cui applicare la ponderazione, tali da rappresentare le quotazioni al metro quadrato dei beni suddivisi per tipologia di utilizzo e per lo stato generale di conservazione.

- Il primo criterio di valutazione è quello di mercato, inteso come applicazione del principio secondo il quale il prezzo scaturisce tra l'incrocio di domanda e di offerta relativa alla compravendita di fabbricati simili o porzioni di essi, tenendo comunque presenti le caratteristiche intrinseche dei beni in oggetto, in quanto conservano alcune peculiarità, che possono in caso di richiesta attrarre o meno l'acquirente. Relativamente al fabbricato residenziale è stato preso come riferimento il listino immobiliare della Camera di Commercio di Perugia (Anno 2025, 1° trimestre), confrontata con la valutazione on-line e con i pochi esempi di valutazione di immobili abitativi assimilabili in zona agricola analoga.
- Il secondo criterio di valutazione è quello di selezionare i dati attraverso l'O.M.I., l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione dei fabbricati sull'intero territorio italiano e li suddivide per aree geografiche.
- Il terzo criterio di stima è un metodo analitico.

Nel nostro caso, utilizzeremo il primo criterio di valutazione.

Banca dati delle quotazioni immobiliari, Anno 2025 1° Trimestre: Gualdo Cattaneo, Produttivo, Periferia:



	VALORE €/M ²		VALORE ASSUNTO €/M ²	SUPERFICIE COMMERCIALE DEL LOTTO M ²	VALORE DEL LOTTO €
	MIN €/M ²	MAX €/M ²			
LOTTO 1					
CAPANNONE	300 €	400 €	350 €	1.473 M ²	515.550,00 €
UFFICI E SHOWROOM	500 €	1.200 €	600 €	430 M ²	258.000,00 €
COSTI PER REGOLARIZZAZIONE ABUSI EDILIZI E/O DEMOLIZIONE					- 35.000,00 €
VALORE TOTALE DEGLI IMMOBILI:					738.550,00 €

VALORE TOTALE DEI BENI = 738.550,00 €

Per quanto sopra determinato si ritiene che il più probabile prezzo di mercato degli immobili in argomento, possa valutarsi in € 738.550,00 (settecentotrentottomilacinquecentocinquantta/00).

L'immobile potrebbe essere venduto in n.1 lotto così come diviso allo stato attuale:

- Lotto 1 (F.65 - P.719): **738.550,00 €**;

6. PROVENIENZA

Questi gli atti di compravendita relativamente ai beni oggetto di Esecuzione Immobiliare n. 129/2019:

- Non ci sono atti di compravendita stipulati ne ventennio.



Con la presente perizia, redatta in pagine n. **16** e n. **5** allegati, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene di avere adempito all'incarico, restando comunque a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi delucidazione o chiarimento sia ritenuto necessario.

L'elaborato viene depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Spoleto, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, insieme agli allegati.

In fede.

Foligno, 27 maggio 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Carlo Rossi

