

TRIBUNALE DI SPOLETO

**Sezione
Esecuzioni Immobiliari**

* * * * *

**GIUDICE: Dott. ALBERTO CAPPELLINI
ESECUZIONE IMMOBILIARE
RGE N. 113/2024**

PARTI:

- CREDITORE: BANCA DI CREDITO COOP. DI SPELLO E DEL VELINO SOC. COOP.
- DEBITORE ESECUTATO: [REDACTED]

* * * * *

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELAZIONE DI STIMA
DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE**

* * * * *

Spoleto lì 4 luglio 2025

**Il C.T.U.
Geom. Federico Gentili**



TRIBUNALE DI SPOLETO
RELAZIONE DI STIMA C.T.U. ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 113/2024
GIUDICE: DOTT. A. CAPPELLINI

INDICE:

- PREMESSA	Pag. 1
- ELENCO SINTETICO DELLE OPERAZIONI SVOLTE	Pag. 2
- RISPOSTE AI QUESITI	Pag. 3
- DESCRIZIONE DEI BENI	Pag. 5
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE DEL COMPENDIO	Pag. 6
- PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE E CALCOLO SUPERFICI	Pag. 7
- DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE	Pag. 8
- TITOLARITA' DEI BENI	Pag. 10
- ELENCAZIONE TITOLI EDILIZI	Pag. 11
- SCOPO DELLA STIMA E CRITERI DI VALUTAZIONE	Pag. 13
- CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI VENDIBILI E STIMA DEI BENI	Pag. 15
- VALORE DEL LOTTO UNICO DI VENDITA	Pag. 16
- CONCLUSIONI	Pag. 17
- ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI	Pag. 17

PREMESSA:

In data 02/01/2025, a mezzo PEC, il sottoscritto Geom. Federico Gentili riceveva notifica di nomina quale Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) da parte del Giudice dell'Esecuzione, Dott. Alberto Cappellini, presso il Tribunale di Spoleto. La nomina riguardava l'incarico di redazione della perizia estimativa relativa alla procedura esecutiva immobiliare n. 113/2024 R.G.E.

Nell'ambito di detta procedura, il creditore procedente: **Banca di Credito Cooperativo di Spello e del Velino Soc. Coop.**, con sede in Spello (PG), domiciliata presso lo studio dell'**Avv. Roberto Antonini** PEC: roberto.antonini@avvocatiperugiapec.it, sito in Giano dell'Umbria, Piazza Matteotti n. 12, agiva nei confronti della parte debitrice esecutata, [REDACTED]

[REDACTED], C.F. e P. IVA [REDACTED], con sede legale in [REDACTED].

Il Giudice disponeva le modalità e i termini per l'accettazione dell'incarico e per il giuramento di rito, da effettuarsi entro il **05.02.2025**, nonché i termini per il deposito della perizia, fissati in 150 giorni decorrenti dalla data del giuramento, con scadenza al **05.07.2025**. Su istanza dello scrivente, veniva successivamente concessa una proroga di ulteriori 40 giorni, motivata dall'assenza della parte esecutata al primo sopralluogo, con conseguente nuova scadenza fissata al **14.08.2025**.

Il consulente veniva in ultimo invitato a trasmettere copia della perizia ai creditori procedenti e al debitore almeno 30 giorni prima dell'udienza già fissata per il **18.09.2025**. Nel provvedimento di nomina, v. allegato (**Doc. 1**), sono riportati i quesiti rivolti al C.T.U.



ELENCO SINTETICO DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.:

- In data 31/01/2025, il sottoscritto trasmetteva, quale accettazione dell'incarico, il giuramento di rito mediante invio telematico attraverso la piattaforma PST Giustizia;
- in data 10/02/2025, effettuava accesso presso l'Ufficio del Territorio della Provincia di Perugia per eseguire visure catastali attuali, storiche e planimetriche, finalizzate all'esatta individuazione dei beni oggetto di esecuzione. Nella medesima data trasmetteva, tramite PEC, istanza di accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Marsciano (PG);
- in data 18/03/2025, l'Ufficio Tecnico del Comune di Marsciano comunicava di aver reperito i fascicoli d'archivio. Pertanto, lo scrivente si recava presso detto ufficio per prenderne visione ed estrarne copia, al fine di accertare la situazione urbanistica del bene oggetto di esecuzione;
- in data 26/03/2025, riceveva dal Comune di Marsciano la documentazione dei beni in esame;
- in data 09/04/2025, lo scrivente notificava, mediante PEC e raccomandata A/R (cfr. **Doc. 2**), al creditore procedente, alla società esecutata, al legale rappresentante della medesima nonché all'IVG di Perugia, la data del sopralluogo, fissato per il giorno **06/05/2025 alle ore 11:00**, presso i beni oggetto di esecuzione siti in Marsciano (PG), Via Acqua Calda n. 4;
- in data 06/05/2025, lo scrivente si recava presso i beni oggetto di perizia, alla presenza del delegato dell'IVG di Perugia per la presa in custodia degli stessi da parte di quest'ultima e per eseguire le operazioni peritali. Tuttavia, si accertava l'impossibilità di accesso per assenza della parte esecutata, come da verbali allegati (**Doc. 3**);
- in data 18/05/2025, decorso il termine di giacenza della raccomandata A/R inviata al legale rappresentante della società esecutata, lo scrivente presentava istanza al Giudice per essere autorizzato a procedere con accesso forzoso, richiedendo contestualmente una proroga di 40 giorni. Entrambe le istanze venivano accolte con nota della Cancelleria in data 21/05/2025, notificata a mezzo PEC (**Doc. 4**);
- in data 03/06/2025, lo scrivente notificava, tramite PEC e raccomandata A/R (cfr. **Doc. 5**), al creditore procedente, alla società esecutata, al suo legale rappresentante, nonché alla Forza Pubblica e all'IVG di Perugia, la data del secondo sopralluogo, fissato per il giorno **19/06/2025 alle ore 10:00**, presso i beni oggetto di esecuzione siti in Marsciano (PG), Via Acqua Calda n. 4;
- in data 19/06/2025, lo scrivente si recava presso i beni oggetto di perizia, alla presenza del delegato dell'IVG di Perugia. Verificata nuovamente l'impossibilità di accesso per assenza della parte esecutata, il custode giudiziario procedeva all'accesso forzoso con l'ausilio di un fabbro, alla presenza di un incaricato della Polizia Locale del Comune di Marsciano. Le operazioni peritali si svolgevano regolarmente, come da verbali allegati (**Doc. 6**).
- in data 04/07/2025, terminata la relazione, lo scrivente, ne trasmetteva copia alle parti mediante PEC e raccomandata A/R (cfr. **Doc. 15**), in ossequio alle disposizioni del Giudice;



RISPOSTE AI QUESITI:

Quesito 1 – *Verifichi la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. ..omissis:*

La documentazione in riferimento ai beni pignorati è risultata essere completa.

Quesito 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;*

Si è provveduto al reperimento presso gli archivi catastali delle relative schede planimetriche, v. allegato (**Doc. 7**) e presso quelli comunali delle planimetrie dell'ultimo progetto approvato (**Doc. 8**). Si precisa a tale riguardo che le scansioni trasmesse dal Comune di Marsciano presentano una forte alterazione grafica pertanto la stampa in scala dei grafici non risulta attendibile. E' stato infine acquisito il titolo di provenienza al debitore (**Doc. 9**).

Quesito 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.);*

Si è provveduto ad effettuare le Ispezioni Ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate ed estrarre elenco delle Iscrizioni e trascrizioni (**Doc. 10**).

Quesito 4 – *Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio... omissis*

Dagli accertamenti eseguiti non sussistono vincoli o oneri di natura condominiale in quanto trattasi di un Capannone ad uso opificio con corte esclusiva annessa.

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

Dall'esame degli atti non risultano diritti demaniali né servitù pubbliche gravanti sull'immobile, ad eccezione della Convenzione Edilizia stipulata con il Comune di Marsciano con Rogito notarile Patrizia Sara Siciliano (Rep. 9676 del 28/06/2006), relativa a un più ampio compendio che comprende anche il bene di cui alla presente esecuzione. Tale convenzione è richiamata nell'atto di provenienza a rogito del Notaio Andrea Sartore Rep. 18093 del 25/06/2014 (**Doc. 9**) ed è possibile consultarne la trascrizione in quanto inclusa nell'elenco delle formalità (**Doc. 10**).



TRIBUNALE DI SPOLETO
RELAZIONE DI STIMA C.T.U. ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 113/2024
GIUDICE: DOTT. A. CAPPELLINI

Quesito 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;

I costi necessari alla cancellazione delle formalità si stimano essere i seguenti:

1)	Oggetto:	Iscrizione Ipoteca Volontaria derivante da: 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO €. 200.000,00					
		Nota di iscrizione del	27/06/2014	Reg. gen.	13620	Reg. part.	1731
	Calcolo costi di cancellazione:						
	Stima per spese notarili da sostenere per la pratica di cancellazione						€ 300,00
	Tassa fissa ipotecaria						€ 35,00
	Bolli						€ 59,00
	tassazione calcolata sullo 0,5% del valore del capitale minimo (imposta fissa minimo 200,00 €)						
	capitale	€ 200 000,00	percentuale	0,50%	=		€ 1 000,00
	Totale costo di cancellazione della presente formalità						€ 1 394,00

2)	Oggetto:	Trascrizione Atto Giudiziario esecutivo derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI					
		Nota di iscrizione del	19/09/2024	Reg. gen.	26071	Reg. part.	19385
	Calcolo costi di cancellazione:						
	Stima per spese notarili da sostenere per la pratica di cancellazione						€ 300,00
	Tassa fissa ipotecaria						€ 35,00
	Bolli						€ 59,00
	tassazione calcolata sullo 0,5% del valore del capitale minimo (imposta fissa minimo 200,00 €)						
	capitale	€ 0,00	percentuale	0,50%	=		€ 0,00
	Totale costo di cancellazione della presente formalità						€ 394,00

TOTALE COSTI CANCELLAZIONE FORMALITA'						€ 1 788,00
--	--	--	--	--	--	-------------------

Quesito 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.);

UBICAZIONE E INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE:

UBICAZIONE:

I beni oggetto di esecuzione sono ubicati nel Comune di Marsciano (PG) [Cod. E975], Via Acqua Calda n. 4 (*) al Piano Terra.

INQUADRAMENTO:

Il compendio è costituito da un capannone ad uso opificio, situato in una zona a destinazione mista (residenziale, artigianale e commerciale) nella prima periferia di Marsciano, in posizione



pianeggiante sul versante nord, a poche centinaia di metri dal centro cittadino.

L'edificio si colloca tra tre strade, di cui la prima comunale (Via Acqua Calda o Vocabolo Acqua Calda), le altre due (latistante e retrostante) appaiono di libero accesso, in quanto conducono ad un palazzo posto sul retro, ma di fatto risultano catastalmente intestate a: "██████████". Il compendio è servito da importanti vie di comunicazione, quali la S.S. 3 bis Tiberina, la Strada Provinciale 363, le cui intersezioni si trovano a circa 5 km di distanza.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE SINTETICA DEL COMPENDIO:

Il compendio oggetto della presente perizia è costituito da un capannone prefabbricato a un solo piano, con corte pertinenziale annessa su tre lati. L'accesso principale avviene da Via Acqua Calda, tramite un cancello carrabile scorrevole. Attualmente, la corte risulta accessibile anche da un varco pedonale di circa 80 cm posto tra il "Locale Pesa" e una recinzione in rete metallica e pali in ferro, in parte danneggiata, apparentemente coincidente con un frustolo di terreno che perimetra il compendio su due lati. La porzione terminale della corte posta a nord risulta liberamente accessibile dall'esterno. Analogamente, il retro del capannone confina direttamente con un'area aperta, apparentemente di uso pubblico, ma intestata in catasto ad altra ditta. Il Capannone si identifica nel Catasto del Comune di Marsciano (PG) come segue:

Catasto Fabbricati:

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categ.	Classe	Rendita
144	1834		Via Acqua Calda n. 4 Piano T		D07		€. 5550,00

Catasto Terreni:

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	R.d.	R.a.	Partita
144	1834		Ente Urbano		00	17	82			0000001

Confini: ██████████ su più lati (partt. 1839-1972), ██████████ (part. 736), ██████████ (part. 518), ██████████ (part. 520), salvo altri;

Si fa presente che la categoria catastale D/7 identifica i "fabbricati costruiti o adattati per

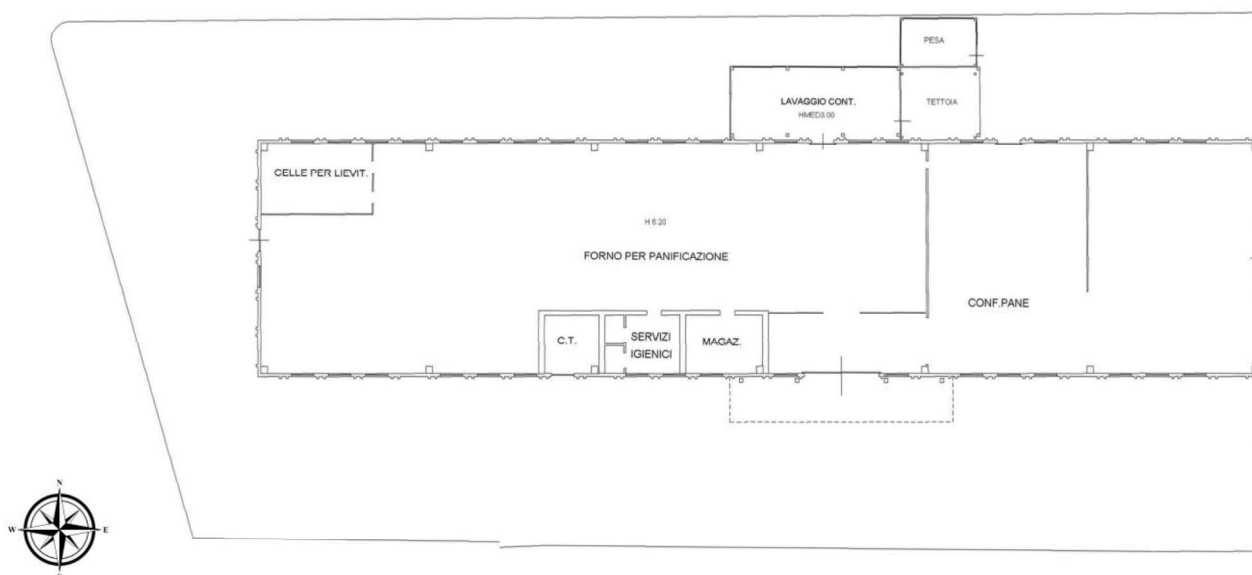


speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni".

L'identificazione dell'immobile è stata effettuata mediante confronto tra mappa e scheda catastale dell'immobile, i riferimenti nei titoli edilizi e la documentazione agli atti. (*) Si segnala, in tal senso l'assenza della targa indicante il numero civico all'ingresso, oltre a una toponomastica poco chiara: nello stradario comunale, infatti, "Via Acqua Calda" risulta essere la strada trasversale che si interseca con la strada "Vocabolo Acqua Calda", sulla quale affaccia l'ingresso del capannone. Tali circostanze rendono difficoltosa la chiara individuazione dell'immobile.

PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE E CALCOLO SUPERFICI:

A seguire, si riporta la planimetria dell'immobile con il calcolo delle superfici utili per singolo reparto nonché la superficie coperta del capannone.



PIANTA PIANO TERRA

CALCOLO SUPERFICI UTILI			
	SUPERFICI PRINCIPALI	SUPERFICI ACCESSORIE	ALTRE SUPERFICI ACCESSORIE
PIANO TERRA			
1 INGRESSO	27,75 mq.		
2 REPARTO FORNI PANIFICAZIONE	350,45 mq.		
3 MAGAZZINO	13,00 mq.		
4 SERVIZI IGIENICI	12,70 mq.		
5 REPARTO LIEVITAZIONE	22,80 mq.		
6 REPARTO CONFEZIONAMENTO 1	106,35 mq.		
7 REPARTO CONFEZIONAMENTO 2	114,35 mq.		
8 REPARTO LAVAGGIO	35,40 mq.		
9 LOCALE PESA	10,25 mq.		
10 TETTOIA		16,55 mq.	
11 CENTRALE TERMICA		7,93 mq.	
12 CORTI ESCLUSIVE			1017,80 mq.
TOTALE mq.	693,05	24,48	1017,80

NOTA: Le destinazioni d'uso corrispondono a quelle riportate nella scheda catastale (planimetria);

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'UNITA' IMMOBILIARE:

Si tratta di un capannone industriale indipendente situato in una zona urbana a carattere prevalentemente residenziale/commerciale e, come descrive la Zona B/1 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Marsciano: *"formalmente sconnesso con la struttura urbana esistente e soggetta a destinazioni d'uso complementari all'insediamento residenziale"*.

L'immobile si sviluppa su una superficie di circa 765,00 mq. coperti e con un'altezza utile interna di 6 ml. ca. che consente l'utilizzo di scaffalature industriali e macchinari di grandi dimensioni.

Il capannone versa attualmente in uno stato di abbandono, con evidenti condizioni di degrado, sporcizia, residui di lavorazioni e presenza di infestazione da ratti. Tuttavia si presume la sua precedente destinazione a *"Panificio industriale"*, con presenza di macchinari, forni e varie attrezzature industriali, v. documentazione fotografica (**Doc. 11**).

La struttura dell'edificio principale è di tipo prefabbricato in C.A.P. e si compone di: ingresso, reparto *open space*, zona servizi igienici con adiacente magazzino e centrale termica, quest'ultima avente accesso indipendente dall'esterno. Ad ovest vi è un altro grande reparto, a suo tempo adibito al confezionamento, dotato di porta carraia.

Adiacente al corpo principale, sul lato nord posteriore, si trova una struttura metallica tamponata con pannelli sandwich, realizzata in ampliamento, adibita in origine a *zona lavaggio contenitori*, dotata d'ingresso indipendente dall'esterno ma nel contempo comunicante col reparto principale. E' presente un ulteriore corpo di modeste dimensioni destinato a 'locale pesa', affiancato da una tettoia aperta, sempre in adiacenza al capannone.

L'intero complesso è dotato in prevalenza di pavimentazione industriale in cemento al quarzo. Gli infissi, risalenti all'epoca costruttiva, sono anch'essi di tipo industriale, realizzati interamente in metallo; le finestre sono provviste di vetri retinati.

Non è stato possibile verificare la natura fisica e chimica della copertura a causa della sua inaccessibilità. Pertanto, non è possibile escludere con certezza la presenza di materiali potenzialmente pericolosi per la salute, quali fibre di amianto. Tuttavia, si segnala che il sito ha ospitato un'attività industriale alimentare presumibilmente operativa fino al 2021/2022, come indicato dalla data dell'ultima ispezione, rilevata nella targhetta degli estintori. In tale contesto, la normativa vigente avrebbe imposto l'eventuale rimozione o bonifica preventiva di materiali contenenti amianto, ma ciò non è dato a sapersi. Si precisa, pertanto, che l'accertamento definitivo dell'eventuale presenza di fibre di amianto o di altri materiali nocivi per la salute potrà avvenire esclusivamente mediante campionamento e successive analisi chimiche di laboratorio, attività non incluse nella presente perizia.

Il piazzale esterno, pavimentato in cemento in condizioni piuttosto deteriorate, si sviluppa su tre lati dell'edificio ed è idoneo al transito e alla sosta di autoveicoli, furgoni e automezzi di media portata. L'accesso carrabile avviene tramite un cancello scorrevole, la cui funzionalità non è stata possibile verificare a causa dell'assenza di alimentazione elettrica. Si segnala, tuttavia, la presenza



di consistenti accumuli di terra e detriti all'interno della guida del cancello, che potrebbero comprometterne il corretto funzionamento.

Come già accennato in merito allo stato di degrado manutentivo, si segnalano ulteriori criticità emerse nel corso del sopralluogo attraverso esame visivo, tra cui: tracce di infiltrazioni d'acqua in copertura; presenza di umidità su pannelli prefabbricati e pavimentazioni; diverse lesioni e scrostamenti riscontrati su alcuni pannelli di tamponamento; lesioni varie con distacco parziale localizzato sull'architrave della porta carraia posta sul retro dell'edificio. A tal proposito, lungo l'intera parete ovest (retro del capannone), si segnala la presenza di una struttura esterna in acciaio con tiranti a croce, apparentemente riconducibile a un sistema di puntellatura strutturale. Tuttavia, la sua funzione effettiva appare incoerente sotto il profilo statico e non risponde a criteri strutturali chiaramente identificabili. Si evidenzia che tale struttura insiste di fatto al di fuori del compendio risultando interamente installata sulla proprietà confinante, come si evince dalle immagini (*Foto 1 e 2*) e dalle risultanze catastali dello stralcio di mappa (*Fig. 1*) che seguono.



Foto 1 e 2 - Il retro del capannone con la struttura in acciaio sopra menzionata;

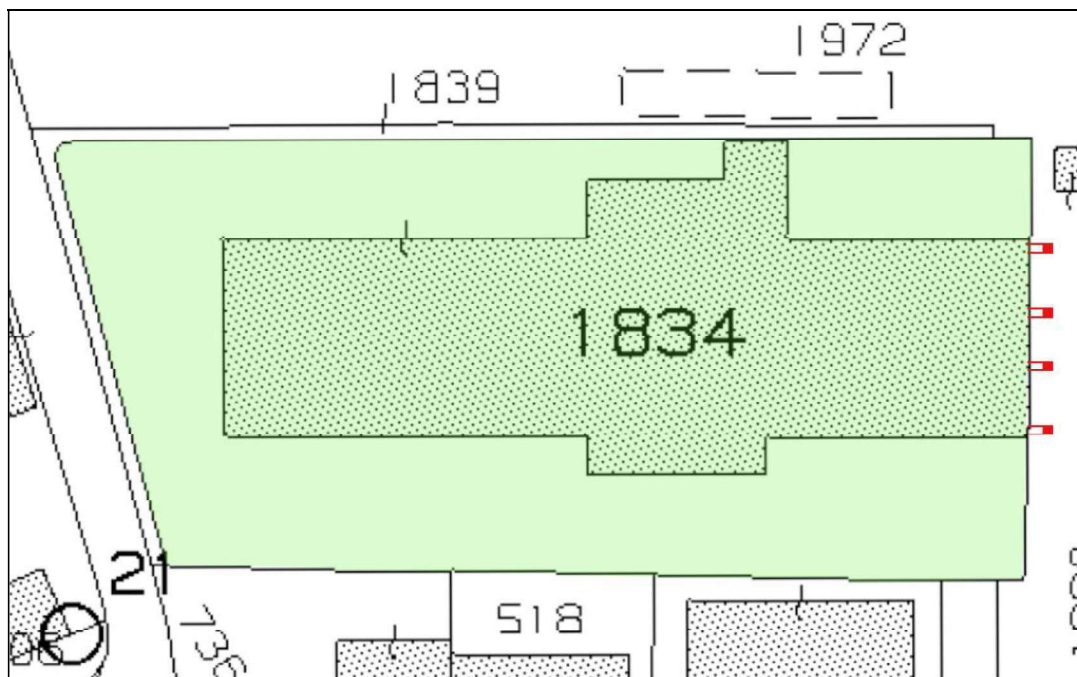


Fig. 1 - in verde il compendio in esame, in rosso la struttura di cui sopra schematicamente rappresentata;



TITOLARITA' DEI BENI:

Come risulta dalle visure catastali (**Doc. 12**) e dalla documentazione allegata agli atti di causa, alle quali si rinvia integralmente, il bene oggetto di esame risulta intestato come segue:

Elenco intestati:

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
1	con sede in FOLIGNO (PG)		Proprietà	1/1

Quesito 8 – Verifichi, in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie di accesso allo stesso, omissis ...;

I beni oggetto di esecuzione (capannone uso opificio) risultano liberamente accessibili.

Quesito 9 – 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;

La descrizione dei beni oggetto di esecuzione sono conformi a quelli indicati in atti.

Quesito 10 – 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;

Non sono emerse difformità tra le planimetrie catastali (**Doc. 7**) e lo stato dei luoghi, ad eccezione di lievi incongruenze che, ai sensi del comma 3 della Circolare n. 2 del 09.07.2010 della Direzione Centrale dell'Agenzia del Territorio, non comportano modifiche di classe o consistenza, né rendono necessarie variazioni catastali.

Quesito 11 – Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

L'immobile oggetto di esecuzione è attualmente individuato nella Cartografia di P.R.G. del Comune di Marsciano (Fig. 2) in Zona BC "Aree soggette a piani attuativi di ristrutturazione" Prevedono in tale Zona le Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) [Parte Operativa] al CAPO II - DISCIPLINA DELLE ZONE DI CONSOLIDAMENTO E RIQUALIFICAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI - "Art.14-1.-Le macroaree del consolidamento e della conservazione prevalentemente residenziale individuate nel PRG Parte Strutturale (Rur) sono identificate nella Parte Operativa con acronimo B e sono articolate nelle seguenti sottozone: ... omissis ... Zone BC-BC* che individuano gli ambiti, costituiti da aree sostanzialmente libere o



TRIBUNALE DI SPOLETO
RELAZIONE DI STIMA C.T.U. ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 113/2024
GIUDICE: DOTT. A. CAPPELLINI

caratterizzati da insediamenti recenti, incompiuti e formalmente sconnessi con la struttura urbana esistente; tali zone sono pertanto destinate dal Piano Operativo a completamenti mediante interventi di ristrutturazione urbanistica o a destinazioni d'uso complementari all'insediamento residenziale e per questo sottoposte prevalentemente ad interventi di riorganizzazione urbanistica ed ambientale mediante Piani Attuativi."



Fig. 2 – Stralcio di P.R.G. Comune di Marsciano – Tav. 1/b - Zona BC: Aree Soggette e Piani Attuativi di Ristrutturazione

Quesito 12 – 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; verifichi l'esistenza di eventuali oneri concessori non pagati;

Non sono state riscontrate difformità dello stato dei luoghi rispetto all'ultimo progetto approvato, ad eccezione di modeste incongruenze planimetriche e dimensionali risultate coeve alla costruzione e rientranti nelle tolleranze edilizie ai sensi del D.P.R. 380/2001 (T.U. Edilizia) esm, L.R. 1/2015 n. 1 e L.R. 16/2021.

ELENCAZIONE DEI TITOLI EDILIZI:

Il capannone in esame è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi edilizi (**Doc. 13**):

	TITOLO	Numero	Data	Descrizione intervento
1	Concessione Edilizia	N. 1	del 27.01.1983	Titolo originario
2	Concessione Edilizia	N. 152	del 26.03.1983	Variante
3	Concessione Edilizia	N. 341	del 16.08.1983	Variante
	Certificato di Agibilità	N. 38	del 29.06.1984	Rif. C.E. 152-341
4	Autorizzazione Edilizia	N. 2396	del 01.10.1991	Apertura Porta
5	Concessione Edilizia	N. 777	del 23.12.1998	Pensilina
6	Concessione Edilizia	N. 1252	del 07.08.1999	Locale lavaggio contenitori
7	Concessione Edilizia	N. 2110	del 18.12.2000	Locale confezionamento
8	Concessione Edilizia	N. 900	del 27.08.2002	Variante
9	Permesso di Costruire	N. 3220	del 22.11.2004	Uscita Sicurezza
10	Certificato di Agibilità	N. 33-60	del 22.07.2005	Rif. C.E. 2110-900 – PdC. 3220

Si segnala che, in data 26/02/2005, è stato altresì rilasciato il Permesso di Costruire n. 3669 per un

“Progetto di Ristrutturazione”, mai attuato né formalmente archiviato. In assenza di comunicazioni agli atti da parte degli uffici comunali e considerato il mancato avvio dei lavori nei termini di legge, sulla base delle indagini svolte, è lecito ritenere il titolo decaduto.

Quesito 13 – *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;*

Il bene risulta nel possesso del Debitore Esecutato, non risultando contratti di affitto o locazione come dalle risultanze di accesso agli atti amministrativi A.d.E. e relative attestazioni rilasciate dall’Agenzia delle Entrate di Perugia (**Doc. 14**).

Quesito 14 – *Alleggi, 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 ... omissis;*

Il caso non sussiste.

Quesito 15 – *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);*

Il caso non sussiste.

Quesito 16 – *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;*

L’intero complesso risulta dotato di impianto di illuminazione con plafoniere al neon, impianto elettrico, idrico e antincendio; tuttavia, in assenza delle forniture di energia elettrica e acqua, non è stato possibile verificarne il regolare funzionamento.

In merito alla conformità degli impianti alla normativa vigente, si segnala che l’ultimo Certificato di Agibilità disponibile risale al 2005. Il certificato menziona, tra gli allegati, le “Dichiarazioni congiunte” e le “Dichiarazioni di Conformità” relative all’impianto elettrico e all’impianto antincendio/C.P.I.; si precisa tuttavia che tali documenti non sono stati trasmessi dall’amministrazione pubblica al C.T.U.

Alla luce di quanto sopra, sulla base della documentazione disponibile, non è possibile accertare l’effettiva rispondenza degli impianti alle normative tecniche oggi in vigore, né stimare in modo attendibile i costi necessari per un eventuale adeguamento. Tali aspetti potranno essere determinati esclusivamente a seguito della redazione di un apposito *Progetto di Adeguamento Impiantistico*, da elaborarsi a cura di un tecnico qualificato.



Quesito 17 – 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 ... omissis;

Data la conformazione del compendio: Capannone industriale con corte annessa, risulta possibile formare un **LOTTO UNICO** di vendita.

LOTTO UNICO DI VENDITA

**TRIBUNALE DI SPOLETO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
R.G.E. 113/2024**

- *Diritti di Piena Proprietà (1/1) su immobile urbano sito in Comune di Marsciano (PG), Via Acqua Calda n. 4.* costituito da:

- *Capannone prefabbricato di tipo industriale elevato ad un piano fuori terra di mq. 765,00 coperti circa, incluso accessori; con annessa corte scoperta su tre lati di mq. 1017,00 circa, avente l'accesso principale dalla pubblica via mediante cancello carrabile.*

distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marsciano (E975):

- *Foglio 144 – Part. 1834 - Via Acqua Calda n. 4 - Piano Terra - Categoria D/07 – R.C. € 5550,00*

e al Catasto Terreni:

- *Foglio 144 – Part. 1834 - Ente Urbano – Ha. 00.17.82 – Partita 0000001*

Quesito 18 – Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione ...omissis;

SCOPO DELLA STIMA E CRITERI DI VALUTAZIONE:

La finalità della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di valutazione, ai fini della sua commercializzazione. A tal fine, si è ritenuto opportuno adottare una media dei valori risultanti dall'applicazione dei seguenti criteri estimativi:

- 1- STIMA PER VIA SINTETICA IN BASE A VALORI COMPARABILI

Il *Market Comparison Approach* (Mca) è una procedura di stima immobiliare basata sul confronto sistematico tra il bene oggetto di valutazione e altri immobili aventi caratteristiche tecnico-economiche simili, recentemente compravenduti o offerti nello stesso segmento di mercato.

Tale metodologia consente di determinare, in modo oggettivo, scientifico e dimostrabile, il presumibile valore di mercato o il potenziale reddito di un immobile. [Per inciso tale strumento possiede un alto grado di attendibilità poiché consente l'accesso ai corrispettivi dichiarati nell'ambito delle compravendite immobiliari, ricavati dai modelli unificati per la trascrizione, voltura e registrazione degli atti.] Il principio alla base dell'MCA è che *"il mercato attribuisce a un immobile un valore analogo a quello già espresso per immobili comparabili"*. In altre parole, un potenziale acquirente non sarà disposto a pagare per un immobile un prezzo superiore a quello richiesto per un altro bene dalle analoghe caratteristiche, ubicato nella stessa area di riferimento.

- 2- STIMA PER VIA ANALITICA CON IL METODO DEI COEFFICIENTI DI MERITO

Questa metodologia estimativa si basa invece sull'analisi puntuale delle caratteristiche



intrinseche ed estrinseche dell'immobile. Il processo prevede la determinazione di un costo base, generalmente riferito ai valori di costruzione del nuovo, cui vengono applicati specifici coefficienti di merito – sia correttivi in aumento che in diminuzione – al fine di adattare il valore standard alle particolarità del bene in esame.

Tra i principali parametri considerati rientrano:

- la tipologia costruttiva,
- la zona geografica e l'ubicazione specifica dell'immobile,
- il piano di ubicazione (livello di piano),
- il grado di vetustà,
- lo stato di conservazione,
- il livello di efficienza energetica.

Questo metodo consente una stima più aderente alla realtà tecnica del fabbricato, soprattutto in assenza di sufficienti comparabili di mercato.

- 3 - VALUTAZIONE MEDIANTE ADOZIONE DEI VALORI OMI:

Il criterio estimativo basato sui valori OMI (*Osservatorio del Mercato Immobiliare*) si fonda sull'utilizzo di intervalli di valori minimi e massimi al metro quadro, riferiti a specifiche zone territoriali e tipologie immobiliari. Tali valori, pubblicati semestralmente dall'Agenzia delle Entrate, rappresentano un utile "indicatore di riferimento" per la determinazione del valore di mercato degli immobili, soprattutto in contesti dove mancano dati diretti di compravendita o comparabili attendibili.

- ANALISI DEL CASO DI SPECIE E DEI CRITERI DI VALUTAZIONE UTILIZZATI

Per quanto riguarda il primo criterio adottato – Stima per via sintetica basata su valori comparabili (*Market Comparison Approach – MCA*) – è stata condotta dallo scrivente un'indagine sul mercato di riferimento mediante consultazione della banca dati "Valori Immobiliari Dichiarati", messa a disposizione dall'Agenzia delle Entrate per il periodo 2020-2024. L'analisi, tuttavia, ha dato esito negativo: non sono state infatti rilevate, all'interno dell'area oggetto di studio, transazioni a titolo oneroso relative a immobili con caratteristiche assimilabili a quelle del capannone industriale in esame. Anche estendendo la ricerca all'intero territorio comunale, non è stato possibile reperire dati comparabili conformi ai parametri di riferimento.

Pertanto, in considerazione dell'inapplicabilità del criterio del confronto di mercato (*Market Comparison Approach – MCA*) per carenza dei comparabili, la stima del più probabile valore di mercato sarà effettuata facendo riferimento alla media dei valori ottenuti mediante gli altri metodi estimativi e indicatori utilizzati.

NOTA: - 1- per Superficie Coperta deve intendersi la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate dell'edificio considerando il 50% dei muri in comunione con altre proprietà; - 2 - per Superficie Commerciale Vendibile (Scv) deve intendersi la superficie convenzionale basata sulla conversione delle Superfici Coperte che compongono l'immobile attraverso l'applicazione di percentuali di riduzione a seconda che trattasi di locali principali o accessori.



CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI VENDIBILI E STIMA DEI BENI:

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICI COPERTE E DELLE SUPERFICIA COMMERCIALE VENDIBILE				
a) Calcolo superfici coperte:				
	SUPERFICI COPERTE	SUPERFICI COPERTE ACCESSORIE		SUPERFICI SCOPERTE
PIANO TERRA				
1	CAPANNONE	699,30		
2	CORPO AGGIUNTO	47,60		
3	SUPERFICI ACCESSORIE		17,30	
3	CORTI ESCLUSIVE			1017,80
	TOTALE mq.	746,90	17,30	1017,80
b) Determinazione delle superfici commerciali				
Superficie Convenzionale Vendibile (Scv):				
	SUPERFICI CALCOLATE	PERCENTUALE RIDUZIONE		SUPERFICIE CONV. VENDIBILE
1	CAPANNONE	699,30 x 100%	=	699,30
2	CORPO AGGIUNTO	47,60 x 100%	=	47,60
3	SUP. ACCESSORIE	17,30 x 35%	=	6,06
5	CORTI ESCLUSIVE	1 017,80 x 10%	=	101,78
	TOTALE Scv. mq.			854,74

DETERMINAZIONE DEL VALORE €/Mq. SULLA BASE DEI COEFFICIENTI DI MERITO				
PREZZO COSTO BASE NUOVE COSTRUZIONI 750,00 € [CTN]				
coeff. riduzione e maggiorazione:				
TIPOLOGIA	Produttiva	1,20		
DEMOGRAFIA ABITANTI	< 10.000	0,80		
UBICAZIONE ZONA	Ed. Perifer.	1,00		
LIVELLO PIANO	Terra	1,00		
VETUSTA' ANNI	42	0,85		
CONSERVAZIONE STATO	mediocre	0,80		
COEFFICIENTE ENERGETICO	F (stimato)	0,75		
	VALORE UNITARIO €/./MQ.	367,20 €		367,20 €

INDICATORE VALORI O.M.I. RISULTATO INTERROGAZIONE ANNO 2024 - SEMESTRE 2

Provincia: PERUGIA
Comune: MARSCIANO
Fascia/zona: Centrale/EDIFICATO A RIDOSSO DEL CENTRO STORICO
Codice di zona: B1
Microzona catastale n. 1
Tipologia prevalente zona: Abitazioni civili
Destinazione: Produttiva



TRIBUNALE DI SPOLETO
RELAZIONE DI STIMA C.T.U. ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 113/2024
GIUDICE: DOTT. A. CAPPELLINI

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	200	250	L
Capannoni tipici	NORMALE	225	295	L
Laboratori	NORMALE	435	590	L

LEGENDA:

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO UNICO DI VENDITA:

CALCOLO DEL VALORE AL METRO QUADRATO (€/Mq.)				
VALORE €. / Mq. CRITERIO COMPARABILI			0,00 €	
VALORE €. / Mq. COEFFICIENTI DI MERITO		a	367,20 €	
VALORE €. / Mq. VALORI OMI (200,00 Min. +250,00 Max): 2		b	225,00 €	
(a + b) : 2		Determinazione del prezzo di Vendita al Mq.		
			296,10 €	
DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA				
		mq.	€/ mq.	
		854,74 x 296,10	= 253 088,51 €	
DETRAZIONI E ABBATTIMENTI:				
1	Abbattimento forfettario del 15% applicato in considerazione dell’assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari calcolati su base catastale e quelli reali, di possibili discrepanze nella consistenza dei beni, nonché di eventuali ulteriori criticità, comprese sanatorie eventualmente non rilevate dall’estimatore. L’abbattimento tiene inoltre conto dell’adeguamento al prezzo convenzionato, della necessità di eventuali bonifiche (in caso di presenza di rifiuti tossici o nocivi, o di fibre di amianto), di eventuali spese condominiali insolute e di altri oneri, pesi o vincoli gravanti sull’immobile.		-37 963,27 €	
2	Stima dei costi per cancellazione formalità		-1 788,00 €	
3	altro			
Totale detrazioni			€.	-39 751,27 €
VALORE DEL LOTTO UNICO DI VENDITA			€.	213 337,24
VALORE DEL LOTTO UNICO DI VENDITA ARROTONDATO			€.	213 000,00

Quesito 19 – Se l'immobile è pignorato solo pro-quota: a) dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti ...omissis;

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta dagli atti pignorato per l'intero conto.

Quesito 20 – 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;

Le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione risultano essere pignorate per la piena proprietà.

Quesito 21 – Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno;

Il caso non sussiste.



CONCLUSIONI:

Per tutte le motivazioni sopra esposte, il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto della presente perizia, censito nel Comune di Marsciano, in Via Acqua Calda n. 4, come sopra dettagliatamente descritto, tenuto conto delle opportune detrazioni e abbattimenti, sia pari a **€ 213.000,00 (euroduecentotredicimila/00)**.

Si precisa che la presente valutazione è redatta tenendo conto dello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova, comprensivo di adiacenze, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

Considerato lo stato di abbandono in cui versa l'edificio, si raccomanda di procedere con una bonifica preventiva dei locali, al fine di garantire condizioni ottimali e in sicurezza in occasione delle future visite.

* * * * *

Il sottoscritto C.T.U., ritenendo di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferito e adempiuto alle funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità, trasmette la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Spoleto lì 4 luglio 2025

Il C.T.U.
Geom. Federico GENTILI



ELENCO ALLEGATI:

- Doc. 1- Nomina del C.T.U. e quesiti posti dal Giudice;
- Doc. 2 - Notifiche alle parti del I° sopralluogo (Pec e raccomandata a.r.);
- Doc. 3 - Verbale NEGATIVO del I° sopralluogo;
- Doc. 4 - Nota della cancelleria del 21.05.2025 (autorizzazione di proroga e accesso forzoso);
- Doc. 5 - Notifiche alle parti del II° sopralluogo (Pec e raccomandata a.r.);
- Doc. 6 - Verbale del II° sopralluogo;
- Doc. 7 - Scheda Catastale (Planimetria);
- Doc. 8 - Planimetrie allegate all'ultimo progetto approvato;
- Doc. 9 - Copia titolo di provenienza al debitore;
- Doc. 10 - Documentazione fotografica;
- Doc. 11 - Elenco formalità (Iscrizioni / Trascrizioni);
- Doc. 12 - Visure Catastali;
- Doc. 13 - Copia Titoli edilizi Comune di Marsciano;
- Doc. 14 - Attestazioni accesso atti amministrativi Agenzia delle Entrate di Perugia;
- Doc. 15 - Trasmissione della relazione e notifiche alle parti (Pec e raccomandata a.r.);

