

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. 67/2025 R.G.

G.E. dott.ssa GIULIA BUSTI

Promossa da: **CERVED CREDIT MANAGEMENT s.p.a. (per FEDAIA
SPV s.r.l.)**

Contro:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

L'esperto
Geom. Massimo Mezzasoma



Ill.mo sig. Giudice Esecuzione

PREMESSA

Con provvedimento del 14/07/2025 (ricevuto dal sottoscritto via mail pec in data 15/07/2025) la G.E. dott.sa Sara Fioroni nominava quale esperto nel procedimento 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 a depositare telematicamente atto di accettazione dell'incarico.

Il sottoscritto CTU in data 16/07/2025 depositava telematicamente l'atto di accettazione dell'incarico di cui riceveva dal Tribunale di Perugia la quarta mail di avvenuto deposito in data 17/07/2025.

Nel Decreto di nomina la S.V.I. poneva il seguente quesito tecnico:

- 1) *“ Provveda l'Esperto prima di ogni altra attività, controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c. con la collaborazione del custode ai sensi dell'art. 559, comma 3, c.p.c., nonché la completezza degli avvisi ex artt. 498, comma 2, c.p.c., e 599, comma 2, c.p.c., segnalando **immediatamente** (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) 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 30 giorni dal conferimento 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, nonché, in presenza di contratto opponibile alla procedura esecutiva, a valutare la congruità o meno del canone; 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;
- a fornire le eventuali informazioni 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;

- *ad 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 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; dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite anche in caso siano compresi nello stesso lotto;*
- *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 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;*
- *a riferire 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 teletrasmissi e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver provveduto a tali invii;

Il G.E. concedeva all'Esperto termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza (fissata per il giorno 24/03/2026) per il deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione di tutti gli atti previsti nel provvedimento di incarico.

Contestualmente al deposito telematico dovrà riconsegnare in cancelleria l'eventuale documentazione tecnica in suo possesso e una copia di cortesia di quanto già depositato telematicamente, contestualmente al deposito telematico (e comunque non oltre 7 giorni oltre lo stesso).

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI:

Dall'esame della documentazione rilevata all'interno del fascicolo telematico si rileva che la presente perizia riguarda le unità immobiliari di seguito descritte:



Quota di 1/1 in proprietà a sui bene
individuati:

al **C.U del Comune di PIEGARO** come segue:

- **Fogliopart. ... sub. cat. D/1 R.C € 2.060,92 (opificio)**
- **Foglio ... part. ... sub. cat. F/1 mq. 1.024 (area urbana)**

- **Foglio part. sub. ... cat. D/1 R.C € 2.682,00 (opificio)**
- **Foglio part. ... sub. cat. F/5 mq. 156 (lastrico solare)**

- **Foglio part. sub. cat. D/1 R.C € 585,00 (opificio)**
- **Foglio part. sub. cat. F/5 mq. 72 (lastrico solare)**

- **Foglio part. cat. F/1 mq. 78 (lastrico solare)**

al **C.T del Comune di PIEGARO** come segue:

- **Foglio part. Ente Urbano mq. 3.173**
- **Foglio part. Ente Urbano mq. 1.022**
- **Foglio part. Ente Urbano mq. 850**
- **Foglio part. Ente Urbano mq. 370**

- **Foglio part. Semin. cl. 2 mq. 850**

Dall'esame del fascicolo di causa si evince che la procedura in oggetto riguarda un compendio artigianale/commerciale costituito da edifici ed aree ricomprese in unico corpo.

Vista perciò la sua natura e la difficoltà oggettiva di poter essere suddiviso in più lotti in quanto verrebbero a costituirsi delle aree comuni e delle servitù, , si ritiene opportuno stimare il compendio pignorato in **UNICO LOTTO**.



OPERAZIONI PERITALI e INDAGINI:

Nel giorno dell'accettazione di incarico il sottoscritto Esperto procedeva all'esame del fascicolo telematico depositato presso il Tribunale di Perugia e ne constatava la completezza.

OPERAZIONI e SOPRALLUOGHI:

- In data 24/09/2025 il sottoscritto Esperto inviava mailpec all'Esecutata e p.c all'IVG con allegata lettera con la quale veniva fissato appuntamento per il sopralluogo dei beni oggetto di pignoramento per il 16/10/2025 alle ore 10.00; Alla data e orario stabiliti è stato effettuato il sopralluogo dei cespiti oggetto di pignoramento alla presenza del legale di parte esecutata, del padre dell'esecutata e del rappresentante dell'IVG; nell'occasione è stata eseguita completa visita del cespiti, misurazione di uno degli edifici con dispositivo laser-disto, sono state scattate numerose fotografie a supporto ed è stato redatto verbale controfirmato dalle parti presenti;
- In considerazione che, in sede di primo sopralluogo, si sono riscontrate notevoli difformità tra lo stato autorizzato e lo stato dei luoghi, in data 05/11/2025 è stata inviata al legale del Creditore procedente lettera per illustrare le problematiche riscontrate e la necessità di effettuare un rilievo con idonea strumentazione; alla lettera è stato allegato un preventivo di onorario con due diverse opzioni.
In data 18/11/2025 perveniva mail con la quale veniva accettato il preventivo per l'opzione riguardante il rilievo più accurato.
In conseguenza di quanto sopra il sottoscritto depositava in data 19/11/2025 Giusta Istanza per portare debita conoscenza al G.E. ed attendere il relativo Provvedimento; in data 20/11/2025 il G.E. emetteva Provvedimento con il quale autorizzava quanto richiesto nell'Istanza;
- In data 27/11/2025 il sottoscritto Esperto inviava mailpec all'Esecutata e p.c all'IVG con la quale veniva fissato appuntamento per il termine per il proseguo delle operazioni peritali ed il rilievo del compendio mancante per il 09/12/2025 alle ore 10.00;



Alla data e orario stabiliti è stato effettuato, con assistenza di proprio collaboratore, il sopralluogo e rilievo dei luoghi con dispositivo laser-scanner ed è stato effettuato ulteriore report fotografico a supporto; al termine delle operazioni è stato redatto verbale controfirmato dalle parti presenti;

INDAGINI:

- Veniva richiesto tramite il portale SISTER dell'Agenzia del Territorio, copia dell'ultimo atto di provenienza del compendio pignorato;
- Per ulteriori verifiche su confini e accertamento di servitù sono state effettuate verifiche pubblicistiche ed esaminato atti di compravendita presso Ufficio Pubblicità Immobiliare di Perugia ed Archivio Notarile di Perugia;

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

- Indagini Edilizie presso il Comune di Piegaro per verificare la situazione urbanistica ed edilizia del bene verificando i rilasci e/o richieste di Concessioni Edilizie, D.I.A., Concessioni in Sanatoria e Certificati di Agibilità/Abitabilità;
- Accesso Atti presso Regione Umbria – Ufficio sismico, per verificare i progetti sismici depositati;
- Accesso Atti presso Regione Umbria – Ufficio Umbriageo per esame ed estrapolazione orto-foto;
- 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 13/02/2026.;
- L'Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro – sede di Perugia dove si è provveduto ad effettuare visura a nome dell'esecutato e sui beni pignorati per verificare l'esistenza di contratti di locazione, comodato etc..



- Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, ove si sono effettuate visure catastali ed estrapolato planimetrie attuali di tutti gli immobili pignorati;

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:

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
- CONCLUSIONI
 - ALLEGATI

1) INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Oggetto di stima risultano i seguenti beni:

Comune di PIEGARO

Catasto Fabbricati:



N.	Foglio	Part.	Sub.	Z.C	Cat.	Classe	Consistenza (mq e/o vani)	Rendita €
1)	...	...			D/1			2.060,92
2)					F/1	3	mq. 1024	
3)	...				D/1			2.682,00
4)					F/5		mq. 156	
5)	...				D/1			585,00
6)					F/5		mq. 72	
7)					F/1		mq. 78	

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 planimetria catastali depositate risultano **DIFFORMI** dallo stato di fatto; le difformità, nell'edificio part.riguardano perlopiù diverse ripartizioni interne mentre nell'edificio partt. riguardano diverse consistenze ed ingombri.

NON saranno effettuati gli aggiornamenti DOCFA in quanto, in entrambi gli edifici devono essere risolte le problematiche riguardo alla conformità edilizio-urbanistica.



Per quanto concerne la part. la stessa NON risulta accatastata come AREA URBANA al C.U. ma la stessa risulta censita al C.T. come ENTE URBANO.

Di norma dovrà essere presentata pratica DOCFA per la classificazione in “Area Urbana” – F1; anche in questo caso lo scrivente non provvederà alla presentazione che sarà demandata all’aggiudicatario ed i cui costi saranno decurtati dal valore di stima unitamente ad altri.

Catasto Terreni:

N.	Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Sup. Cat. (mq)	R.D. €	R.A. €
1)	...			ENTE URBANO		3.173		
2)				ENTE URBANO		1.222		
3)				ENTE URBANO		370		
4)				ENTE URBANO		850		

Le particelle sono senza intestazione in quanto comprese all’interno dei subb. al C.U (ad eccezione della part. 1093 come sopra evidenziato); viene riportata l’identificazione al C.T. al solo scopo di evidenziare la superficie.

Catasto Terreni:

N.	Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Sup. Cat. (mq)	R.D. €	R.A. €
1)	...			Seminativo	2	710	3,30	3,30

Visura catastale intestata a :



- 1/1

L'intestazione catastale risulta **corretta**.

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

fabbricato partt. :

Lateralmente: **partt.**

fabbricato part. ...:

Lateralmente: **partt.**

area part.....:

Lateralmente: **partt.**

area part.....:

Lateralmente: **partt.**

terreno part.

Lateralmente: **partt.**

2) UBICAZIONE

Il compendio in oggetto è posto in, Comune di Piegaro, Vocabolo Ri.....

Il compendio dista ca. 25 Km dal Capoluogo ed è raggiungibile percorrendo la S.R. 20 Pievaiola in direzione Città della Pieve; dista altresì ca. 9 Km dal centro del Comune di riferimento (Piegaro) e ca. 1 Km dal centro abitato di Tavernelle che è la frazione di riferimento.

L'area nel suo complesso può definirsi prettamente agricola e artigianale/commerciale sviluppata lungo la direttrice viaria più importante del territorio.



La zona, per gli insediamenti artigianali/industriali e commerciali, risente chiaramente in maniera negativa della mancanza,, nelle immediate vicinanze di snodi viari di maggiore importanza.

Al compendio in oggetto si accede dalla via Pubblica (via Perugia) parallela alla via Pievaiola.

A tale proposito tutte le problematiche riferite all'accessibilità del compendio saranno oggetto di specifica disquisizione ai capitoli 3) e 5) della presente relazione.

3) DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E DESCRIZIONE CONTESTO

- **Compendio immobiliare a destinazione artigianale/commerciale costituito da due corpi di fabbrica ed aree di terreno con potenzialità edificatoria residuale;** il tutto sito in Comune di Piegaro, Voc.

Il compendio in oggetto si sviluppa su un'area di terreno disposta in unico corpo di catastali mq. **mq. 6.403** interamente inserita in zona di PRG "D4 – Zona Commerciale e artigianale" per la quale è previsto un indice di edificabilità pari al 45 % della superficie fondiaria.

Tutte le disquisizioni riguardo alle norme di PRG e alla potenzialità edificatoria residua del lotto saranno ampiamente illustrate nel capitolo 5) della presente relazione; preliminarmente giova riportare che, attualmente, risultano autorizzate superfici edificate per ca. complessivi mq. 1.300 ca.

All'interno del compendio risultano n. 2 edifici distinti e più precisamente l'edificio N. 1 realizzato nell'anno 1971 ca insistente sulla particella e l'edificio n. 2 posizionato sul lato fronte strada ed insistente sulle attuali particelle

La denominazione "fabbricato n. 1" e "fabbricato n. 2" risulta necessaria in quanto permetterà una più semplice lettura della relazione e sarà poi riportata sia nel successivo capitolo destinato alla descrizione analitica dei vari cespiti che nei capitoli dedicati alle disquisizioni tecniche e di stima oltre che nel



computo metrico che è stato redatto al fine di quantificare i costi relativi a demolizioni, ricostruzioni e smaltimento materiali cancerogeni (eternit).

IL FABBRICATO n .1 è posizionato nella parte terminale del compendio rispetto alla via di accesso e si sviluppa su unico piano per complessivi mq. 615,00ca; attualmente vuoto ma da considerarsi a destinazione magazzino/stoccaggio.

Come sarà meglio precisato in seguito, l'edificio, vista anche l'epoca di edificazione, presenta una copertura in lastre di eternit per la quale, nel computo metrico che è stato redatto e che si allegherà, sono stati previsti i costi di rimozione e smaltimento unitamente a quelli per il rifacimento della copertura stessa.

Il FABBRICATO n. 2 è posizionato sul lato fronte via pubblica ed affacciante, sullo stesso lato, nell'area pertinenziale di un distributore di carburanti (sempre appartenete alla stessa proprietaria del compendio pignorato ma non oggetto di questa procedura); anche questo corpo di fabbrica risulta edificato su unico piano a diverse altezze in quanto realizzato in diverse epoche.

La prima edificazione risale al 1974 con successivo ampliamento/ristrutturazione realizzato nel 1993 e successivi interventi che sono stati poi oggetto di sanatorie; come sarà meglio specificato nei successivi capitoli, sull'edificio in questione sono state realizzate delle superficie in assenza di titoli edilizi per le quali potrà potenzialmente essere valutata la sanatoria.

L'edificio si sviluppa su due corpi di fabbrica tra loro collegati; nel corpo fronte strada si rileva una zona uffici ed una zona (ex mostra) sulla quale sono stati iniziati lavori di riqualificazione e ristrutturazione; il blocco posto sulla zona retro è invece utilizzato come magazzino/stoccaggio.

Sul lato fianco dx rispetto al fronte è stata realizzato, in aderenza, un'ulteriore corpo di fabbrica adibito ad uffici (di cui si disquisirà nel capitolo 5) in quanto realizzato in assenza di autorizzazione edilizia).



Tutta l'area esterna del compendio, dall'attuale ingresso fino alla fine del fabbricato 2, risulta bitumata mentre la restante parte del terreno è con brecciata e/o terreno vegetale.

L'intera proprietà risulta perlopiù non recintata ad eccezione del lato a valle della particella e del confine sul fianco sx in corrispondenza della particella; sul lato affacciante sul lato strada sono stati posti in opera n. 2 cancelli e precisamente: n. 1 sul fianco sx dell'edificio 2 all'interno della part. 1283 ed uno sul lato dx dal limite per una larghezza di ca. mt. 6,00 che va sconfinare in massima parte sull'adiacente part. (non oggetto di pignoramento ed appartenete ad altro proprietario).

I confini del compendio pignorato con i terreni adiacenti sono i seguenti:

- . partt. (in proprietà a Bellav.....);
- . partt. (intestate a di cui risulta amministratore unico il sig.);
- . part. (intestata a)

Tali confini risultano solo catastalmente ma non fisicamente sui luoghi e così le varie particelle risultano essere reciprocamente accessibili.

L'accesso al compendio edilizio, secondo quanto verificato nel sopralluogo, avviene direttamente dalla via pubblica (via Perugia) attraversando necessariamente l'area pertinenziale del distributore di carburanti posto a confine con la stessa e identificata con la part. (in proprietà del soggetto proprietario del compendio pignorato) sulla quale, appare inevitabile, dovrà essere costituita una servitù di passaggio che, dalla lettura degli atti, non risulta mai essere stata ufficializzata.

Di seguito si riporta uno specifico paragrafo riguardante tutte le indagini svolte al fine di accertare l'esistenza di servitù di accesso e/o passaggio a favore del compendio pignorato.

ACCERTAMENTO ACCESSI ALLA PROPRIETA'

INDAGINI PUBBLICISTICHE.



Riguardo agli accessi e confini del compendio pignorato si reputa necessario riportare alcune considerazioni in quanto, come già detto, l'attuale accesso principale con uno dei due cancelli segnalati (sul fianco dx del fabbricato 2), ricade in massima parte in area NON di proprietà così come pure l'area di percorrenza interna al cancello che, almeno fino alla parte terminale dell'ampliamento sul fianco dx dello stesso fabbricato (non autorizzato), risulta all'interno della particella (di proprietà della soc. di cui risulta amministratore unico il sig.).

Per cercare di avere un quadro completo di come sia scaturita l'attuale situazione delle varie proprietà, è stata effettuata profonda indagine sia presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Perugia e Terni (sezione Orvieto) che presso l'Archivio Notarile di Perugia al fine di dare lettura dei numerosi atti Notarili che si sono susseguiti al fine anche di stabilire l'esistenza di servitù di passaggio ufficializzate.

Val la pena sottolineare che l'appezzamento di terreno attualmente costituito (dopo numerosi frazionamenti) dalle partt. (in grassetto le particelle pignorate) è stato acquistato dal sig. con:

- atto di compravendita a rogito Notaio del 22/05/1971 rep. Registrato a Perugia in data al n. 1..... e Trascritto a Perugia in data al n. r.p..

Con tale atto il sig. acquistava le rate di terreno distinte al Fogliopartt. di complessivi mq. 18.130.

Si sottolinea altresì che, al tempo, l'intera area era ineditata e che gli edifici attualmente insistenti sulle aree scaturite (partt.), sono state edificate dall'originario proprietario e poi, in varie tempistiche, vendute ad altri proprietari tra cui, nel caso delle partt. unitamente alle partt. e 1..... (poste sul confine dx del compendio pignorato) a società di cui lo stesso risulta Amministratore Unico.



Per quanto concerne le particelle 124....., l'ultimo Atto Notarile di riferimento è:

- atto di compravendita a rogito Notaio del rep. racc. registrato a Perugia il al n. e Trascritto a Perugia in data al n. r.p.
Con tale atto la soc.(Amministratore Unico e Legale rappresentante) vendeva alla soc. EDI.....a socio unico (Amministratore Unico e Legale rappresentante) le particelle sopra descritte.

Si segnala altresì che tali beni erano pervenuti alla soc. (Amministratore unico dell'epoca sig.ra – moglie di) con:

- atto di Permuta a rogito del rep. 5..... racc. registrato a Perugia il al n. e Trascritto a Perugia in data al n. r.p.

Per quanto concerne le particelle(da cui poi è scaturito l'attuale compendio pignorato), vale la pena citare il seguente atto:

- atto di compravendita a rogito Notaio del rep. 7.....racc. 4..... registrato a Perugia il al n. e Trascritto a Perugia in data al n. r.p.
Con tale atto vendeva a (moglie) le particelle sopra descritte.

Dall'esame di ulteriori atti di compravendita che hanno interessato i beni originariamente acquistati da, si evince che ancora sono in proprietà dello stesso le attuali partt. (la part. confina con le partt. pignorate).

Infine, solo per ulteriore precisione, si evidenzia che, dal sopralluogo effettuato, è stata rilevata la presenza di un cancello carrabile posizionato all'interno della particella 1308 di proprietà Medici a circa 15 mt interno rispetto al confine



catastale della stessa part. con la part. (oggetto di pignoramento); anche in questo caso, dalle indagini pubblicistiche effettuate, NON risulta alcun atto di costituzione di servitù reciproca di passaggio.

Da tutto l'escursus pubblicistico sopra illustrato, appare evidente che tutta l'edificazione del comparto e tutti i rogiti stipulati dall'origine, hanno avuto come soggetto principale (almeno iniziale) il sig. che risulta essere stato il marito di ed insieme genitori di (soggetto attualmente esecutato) e (che come vedremo più avanti è proprietario di terreni a confine con quelli pignorati); appare palese altresì che, nella stipula dei vari rogiti così come (lo si vedrà di seguito) nell'edificazione dei vari corpi di fabbrica (tra cui l'ampliamento abusivo edificato sul fianco dx dell'edificio part. 420 ora pignorato) non si è tenuto minimamente conto dei confini catastali dallo stesso creati.

Si evidenzia in ultimo che l'attuale proprietaria (.....) ha acquisito il compendio in oggetto nell'anno con aggiudicazione Giudiziale riferita alla procedura esecutiva contro (madre)

ULTERIORI INDAGINI:

Ulteriore indagine è stata effettuata a livello tecnico presso il Comune di Piegaro – Ufficio SUAPE con la visione della Lottizzazione Approvata con n. del e comprendente terreni a confine con i terreni attualmente in proprietà di (fratello dell'esecutata) e identificati con le partt. (ai tempi della lottizzazione part. a loro volta confinanti catastalmente con le partt. oggetto di pignoramento.

Per completezza occorre precisare che:

. è figlio di e (nel tempo proprietari del compendio ora pignorato) e perciò fratello di
. che dal sopralluogo effettuato NON risulta confine fisico tra le proprietà indicate e, più precisamente dai terreni di proprietà risulta esserci libero accesso a quelli attualmente pignorati e viceversa;



. che nel Piano di Lottizzazione citato è stato previsto un accesso carrabile ed un diritto di passo e accesso ai terreni di

. che dalle indagini pubblicistiche effettuate, NON risulta però un atto di costituente servitù di passaggio a favore dei terreni oggetto di pignoramento da quelli in proprietà a

Da tutto quanto evidenziato, NON risulta ufficializzato un diritto di accesso alle proprietà pignorate dai terreni attualmente in proprietà di (partt.) accedendo dal diritto di passo esistente dalla lottizzazione adiacente.

Ulteriori indagini, infine, sono state compiute a livello tecnico (anche per cercare di risalire all'epoca di edificazione dell'ampliamento abusivo edificato sul fianco dx dell'edificio part. 420) effettuando accesso presso l'Ufficio della Regione Umbria al fine di visionare le orto-foto relative ai voli effettuati in zona negli anni 1977 – 1985 e 1991 ed a effettuare accesso presso il Portale della Regione Umbria – Sezione Paesaggi nel tempo nel quale sono state estrapolate le foto aeree riferite agli anni 200 – 2005 – 2008 e 2011.

Da tale indagine è scaturito che, fin dal 1977, l'accesso all'intero comparto avveniva UNICAMENTE dalla via pubblica attraversando l'originaria part..... e poi, dopo i frazionamenti, sempre la part. nel limite attualmente a confine con la part.

Dalle foto è altresì facilmente visibile che l'originario comparto NON ha mai goduto di altri accessi dalle proprietà a confine.

Riguardo all'edificazione dell'ampliamento abusivo, con tutte le approssimazioni del caso visto il grado di nitidezza delle foto estrapolate, si può ritenere che lo stesso sia stato edificato tra il 2005 ed il 2011.

Se confermata tale data si evince che l'edificazione è stata effettuata antecedentemente agli atti Notarili che hanno interessato le confinanti partt. (di tale problematica si disquisirà nel capitolo 5) della presente relazione.



Da tutto quanto sopra si può ritenere che l'accesso alla proprietà posto alla dx dell'edificio part. ed i passaggi attraverso la part. e la part. debbano darsi per assentiti e che perciò, così come per la part., possa essere creata una servitù attiva di passaggio a favore del compendio pignorato.

Chiaramente quelle espresse dal sottoscritto devono intendersi come deduzioni in considerazione delle risultanze rilevate ma, si ripete, NON sono stati reperiti atti costitutivi di servitù attive a favore del compendio pignorato.

In caso contrario l'unico accesso per raggiungere le particelle poste sul lato retro dell'edificio part. sarebbe, sempre comunque attraversando la part. dalla via pubblica, utilizzando il passaggio sul lato sx dell'edificio part. che però risulterebbe penalizzante per l'intero compendio in quanto accessibile con spazi di manovra limitati (specialmente per mezzi pesanti).

P.S.

La situazione sopra descritta sarà meglio comprensibile e visibile visionando l'allegato **“fotografie generali”** unitamente all'estratto di mappa sc. 1:200 nel quale, sulle fotografie, sono riportati i confini catastali di massima con l'indicazione delle varie particelle.

4) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

- Compendio immobiliare a destinazione artigianale/commerciale costituito da due corpi di fabbrica ed aree di terreno con potenzialità edificatoria residuale; il tutto sito in Comune di Piegaro,

In questo capitolo si andranno a descrivere in maniera analitica i due edifici e le rate di terreno così da descrivere in maniera dettagliata l'intero compendio.

FABBRICATO n. 1



L'edificio in questione insistente sulla particella n. è stato edificato nei primi anni del 1970 ed inizialmente concepito come una tettoia di forma rettangolare e solo successivamente tamponato perimetralmente ed ulteriormente ampliato con n. 2 appendici poste sul lato retro ed una tettoia aperta.

Il corpo principale presenta una forma rettangolare con dimensioni esterne di mt. 51,00 x 13,00; internamente, diversamente dal progetto, è stato suddiviso in n. 2 locali di identica superficie e ciascuno accessibile con n. 2 porte carrabili di cui una posta sul lato fronte ed una sul lato fianco; internamente al corpo posto a sx rispetto al fronte sono state parzialmente realizzate delle tramezzature interne probabilmente per ospitare uffici o locali di servizio ma comunque ancora allo stato grezzo.

La superficie lorda del corpo principale è di mq. 650,00 ca; il corpo presenta un tetto ad unica volta con altezza min. di mt. 4,50 ed altezza max. di mt. 5,70 realizzato con manto di copertura in fogli di eternit per il quale sono stati conteggiati i costi di smontaggio, smaltimento e rifacimento con foglio di lamiera sp. 6/10.

Sul lato retro del corpo principale sono state realizzate n. 2 appendici ad uso magazzino/stalle di cui una di mq. 80 ed una di mq. 50 ed una tettoia.

Dal punto di vista costruttivo il corpo principale è stato realizzato con colonne in cemento prefabbricate tra loro collegato con travature perimetrali orizzontali sempre in cemento; alle travature ed ai timpani di testa risulta ancorata la struttura leggera di copertura costituita da capriate e correnti in acciaio.

Le tamponature esterne sono realizzate con blocchi esternamente ed internamente intonacati; sulle murature perimetrali sono state ricavate porte carrabili in lamiera con intelaiatura in ferro di larghezza di ca mt. 4 ed altezza mt. 3,70 ca a doppia anta con movimento scorrevole e finestrate a veletta sempre in ferro (n. 2 per ciascuna campata) su ambo i lati lunghi (anche se sul lato retro alcune sono affaccianti all'interno delle appendici in quanto realizzate in epoca successiva).

Le appendici esterne sono state realizzate in muratura con copertura ad unica falda sempre in fogli di eternit; la tettoia è edificata con struttura leggera in acciaio e copertura in eternit;



Le finiture interne sono praticamente assenti in quanto la pavimentazione è in battuto di cemento e risultano assenti i servizi igienici.

Dal punto di vista impiantistico risulta esistente il solo impianto elettrico allacciato all'utenza del complesso, lo stesso si ritiene completamente da smantellare e rifare; la dotazione rilevata riguarda unicamente un quadro elettrico con prese trifase e prese/interruttori sparsi oltre a plafoniere poste agganciate alle capriate.

FABBRICATO n. 2

L'edificio in questione può definirsi suddiviso in 3 corpi principali oltre ad un ampliamento posto in aderenza al fianco dx dell'edificio che, come sarà più ampiamente illustrato nel capitolo 5) della presente relazione, è stato edificato in assenza di titolo edilizio e di cui occorre valutarne la possibile sanatoria.

Il fabbricato risulta edificato in più step con corpo frontale autorizzato nel 1974; successivamente è stata realizzata una ristrutturazione nel 1993 ed ampliamenti realizzati in assenza di autorizzazioni ma successivamente sanati a seguito di condono edilizio e/o semplice sanatoria.

Il fabbricato nel suo complesso si sviluppa su una superficie coperta di mq. 650,00 a cui si aggiungono mq. 84,00 di pergole esterne e mq. 38,00 di superficie ad uso ufficio (abusiva); a tali superfici vanno aggiunte le superfici delle tettoie esterne ed annesso posti sul lato retro dell'edificio sviluppati su complessivi mq. 160,00 ca ma che, si precisa, NON verranno considerate in fase di stima in quanto, per le stesse, sono stati calcolati i costi di demolizione (vedi computo metrico allegato) ritenendo antieconomica e comunque non certa la loro eventuale sanatoria legata anche ad una necessaria verifica statica.

L'edificio risulta suddiviso con:

. una parte frontale di ca. mq. 105,00 adibita ad uffici e ripartita con un locale ingresso (che dà accesso internamente anche alla zona uffici abusiva) un ampio locale collegante poi ulteriori due locali ad asservimento; da tale zona è possibile accedere alle restanti superfici e perciò sia a quella ex mostra posta



sempre sul lato frontale che a quella ad uso magazzino posta sul blocco lato retro.

. ulteriore parte frontale di ca. mq. 230,00 originariamente adibita a mostra e che attualmente si rileva allo stato di cantiere in quanto, rispetto alla condizione originaria, risultano realizzate (ma non completate) tramezzature interne, controsoffitti, modifiche agli impianti etc.; da ciò appare inutile la descrizione particolareggiata delle ripartizioni interne che saranno comunque riscontrabili negli elaborati grafici che si allegheranno alla presente relazione e che scaturiscono da accurato rilievo con dispositivo laser-scanner;

. superficie lato retro ad uso magazzino di complessivi mq. 315,00 e di fatto suddivisa in due macro-locali accessibili anche dall'interno dell'edificio ma comunque ciascuno dotato di accesso carrabile indipendente di cui uno posizionato sul lato fianco dx dell'edificio (subito dopo l'appendice abusiva) ed uno sul lato retro sfociante sotto una delle tettoie abusive.

. sull'intero fianco sx dell'edificio e su parte del lato frontale sono state ricavate in assenza di autorizzazione) due zone pergolate con struttura in legno soprastanti una soletta in cemento;

. zona uffici di mq. 38,00 ca realizzata su un'appendice abusiva posizionata in aderenza al lato dx dell'edificio; la zona ha accesso sia dall'interno che indipendente esterno; la superficie interna è ripartita con piccola zona ingresso ed unico locale open-space

A livello di altezze si precisa che, tranne la zona retro che presenta copertura a vista, le restanti superfici sono perlopiù controsoffittate per cui le altezze massime sono state rilevate esternamente con il rilievo effettuato e saranno rilevabili negli elaborati che si allegheranno.

Di seguito si riporta uno schema con riportate le caratteristiche principali delle macro-superfici sopra descritte con le altezze interne rilevate.

Zona retro	315,00	1,00	315,00	3,85/4,90	E – S – O
Zona Uffici	105,00	1,00	105,00	2,65 ©	O
Zona fronte ex mostra	230,00	1,00	230,00	2,90/5,30 ©	N - O
Pergolato lato fronte	21,00	0,35	8,00	2,60/2,65	O
Pergolato lato fianco	63,00	0,35	22,00	2,55/2,95	N



Zona uffici abusiva	38,00	1,00	38,00	2,75 ©	S - O
---------------------	-------	------	-------	--------	-------

Dal punto di vista strutturale si rileva che:

- . la parte frontale uso ufficio è realizzata con muratura in blocchi di tufo;
- . l'ampliamento abusivo è stato realizzato in muratura mista di laterizio;
- . il corpo principale frontale è stato realizzato con colonne prefabbricate in cemento, tamponature i blocchi di tufo; copertura piana del tipo prefabbricato in cemento, sovrastante soletta di cls e manto con lastre di eternit; l'ampliamento dell'intera zona frontale è stato realizzato con struttura portante in acciaio su fondazione in C.A. mentre le tamponature esterne sono in elementi prefabbricati in cemento, solaio in latero-cemento con sovrastante copertura in lastre di lamiera tipo sandwiches; internamente le tramezzature sono parte in laterizio e parte in cartongesso;
- . Zona magazzino lato retro (oggetto di condono edilizio) realizzata con struttura portante in cemento armato prefabbricato, copertura con capriate in cemento prefabbricate con sovrastante manto in lastre di eternit, murature perimetrali con blocchetti di cemento;
- . Tettoie abusive zona retro realizzate con struttura leggera in acciaio di varie dimensioni e copertura in lastre di eternit; ulteriore annesso in aderenza realizzato con lastre di lamiera tipo sandwiches;

A livello di finiture e dotazioni impiantistiche si rileva, allo stato attuale, quanto segue:

- . **pavimento:** zona uffici e zona ex mostra in massima parte monocottura con parte dell'ufficio in laminato; magazzino retro in battuto di cemento;
- . **infissi :** le porte di ingresso alle zone uffici ed ex mostra sono in alluminio/pvc e vetro, la porta di accesso carrabile della zona retro è in lamiera a doppia anta, le vetrate sul lato fronte sono con profilo in PVC, le finestre della zona uffici abusiva sono protette da inferriate esterne a maglia quadrata;
- . **Bagno:** unico servizio sulla zona ex mostra con finiture e dotazioni standard ma non funzionante;



Dal punto di vista impiantistico, secondo le informazioni assunte e da quanto potuto constatare dal semplice esame visivo si rileva quanto segue:

. **impianto di riscaldamento:** presente unicamente nella zona uffici con caldaia murale e radiatori in alluminio; l'alimentazione è a GPL con bombolone ricadente in altra proprietà per cui deve ritenersi disattivato;

. **impianto elettrico:** Unica utenza per tutti i corpi di fabbrica con potenza 10 KW trifase, all'interno dei vari corpi di fabbrica sono posti in opera vari quadri elettrici di derivazione compreso uno all'interno della zona uffici abusiva; in una zona del capannone c'è l'arrivo dell'alimentazione dove sono posti n. 2 contatori di cui ad alimentare il compendio pignorato e uno ad alimentazione del distributore carburanti posto sulla part. (non oggetto di questo pignoramento)

. **impianto idrico:** dalle informazioni assunte l'attuale adduzione idrica avviene da n. 2 pozzi insistenti su particelle esterne per cui, di fatto, il complesso non ha una propria adduzione idrica dalla pubblica rete

. **impianto fognario:** dalle informazioni assunte l'allaccio fognario alla pubblica rete è inesistente in quanto la rete pubblica non alimenta la zona in questione; dovrà essere predisposto uno scarico fognario sul fosso a confine previa realizzazione di rete di distribuzione e preventiva depurazione.

Riguardo all'adduzione idrica e allo scarico fognario si riportano le informazioni assunte in loco e presso la pubblica amministrazione in quanto non sono stati effettuati rilievi e /o indagini invasive.

Stato degli impianti.

Per quanto potuto ispezionare e osservare nel corso del sopralluogo effettuato, da un esame esclusivamente visivo e dalle informazioni assunte, 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 esistente rilevata sia completamente da smantellare e rifare in quanto, si ritiene, non rispondente alle normative vigenti.



5) INDAGINI URBANISTICHE ED ACCERTAMENTI TECNICI

Per accertare la conformità Edilizio-Urbanistica del cespite in questione è stato effettuato “accesso atti “ presso il Comune di Piegara – Sportello unico per l’edilizia e le attività produttive – in data 25/07/2025 prot. 7490; in data 09/09/2025, previa visione degli elaborati estrapolati presso gli Uffici Comunali, sono stati inviati mediante mail le copie dei progetti visionati

Dalle ricerche edilizie effettuate, per il compendio in oggetto, risultano rilasciati i seguenti Provvedimenti:

- **Licenza Edilizia n. del – Pratica n.** rilasciata a “.....” e avente ad oggetto: COSTRUZIONE DI UN LABORATORIO MANUFATTI IN CEMENTO ESPOSIZIONE MATERIALI EDILI, APPARTAMENTO CIVILE ABITAZIONE e UFFICIO”
- **Licenza Edilizia n. del– Pratica n.** rilasciata a “.....” e avente ad oggetto: COSTRUZIONE MOSTRA MATERIALI EDILI”
- **Concessione Edilizia n. del** rilasciata a “.....” e avente ad oggetto: MODIFICHE INTERNE AL FABBRICATO ADIBITO A MOSTRA MATERIALI EDIDLI IN LOC. RIOLO, RIFINITURE INTERNE E SISTEMAZIONE PIAZZALE”

Per l’edificio di cui alle L.E. n..... del e C.E. n. del risulta rilasciato:

- **Certificato di Abitabilità/Agibilità prot. n. del** rilasciato a “” e avente ad oggetto: AGIBILITA’ EDIFICIO ADIBITO A MOSTRA MATERIALI EDILI, COMPOSTO DA UN LOCALE PER MOSTRA MATERIALI EDILI, N. 1 WC, N. 3 LOCALI ADIBITI AD UFFICI, NONCHE’ DEL PIAZZALE ADIBITO A VENDITA MATERIALI,



DISTINTO CATASTALMENTE AL FOGLIO....., MAPPALI
.....

Successivamente:

- **Permesso di Costruire in Sanatoria n. del – Pratica Edile n. prot.** rilasciato a “.....” sull’immobile identificato al C.E.U. Foglio part. per: REALIZZAZIONE DI OPERE IN ASSENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE, CONSISTENTI NELL’AMPLIAMENTO DEI LOCALI DESTINATI A MOSTRA MATERIALI EDILI E UFFICI.
- **Titolo Edilizio in Sanatoria prot. del– Pratica n. prot. Registro Condoni** richiesto da “.....” sull’immobile identificato al C.E.U. Foglio part. per: REALIZZAZIONE DI UN MANUFATTO DESTINATO A MAGAZZINO PER MATERIALI EDILI E REALIZZAZIONE DI UFFICIO.

Per accertare l’inquadramento urbanistico del contesto nel vigente P.R.G. del Comune di Piegaro, in data 25/07/2025 con prot. n. 7496, è stata protocollata la richiesta di CDU effettuata sul portale telematico del competente Ufficio.

- In data 22/08/2025, mediante mailpec, è pervenuto il CDU richiesto identificato con il **n. 38/2025**.

Dall’esame del CDU rilasciato, emerge che l’intera area pignorata è inserita vigente P.R.G. del Comune di Piegaro, interamente in zona “D4 – Zona Commerciale e artigianale “ per la quale vale quanto previsto agli artt. 34 e 34.4 delle N.T.A. Parte Operativa.

Nello specifico, l’art. 34.4 specifico per tale zona riporta che:

34.4 – Zona D4 – zone commerciali ed artigianali



Contraddistinte in cartografia con il simbolo D4 e delimitate da apposito retino grafico

Trattasi di parti del territorio destinate ad attività artigianali e commerciali, anche per lavorazioni rumorose e moleste nei limiti delle leggi o norme vigenti in materia salva la facoltà dell' Amministrazione Comunale di porre limiti più restrittivi alla localizzazione dei tipi di attività.

Non sono consentiti insediamenti nocivi per inalazioni, scarichi in acqua di sostanze inquinanti, attività particolarmente rumorose, e comunque le attività in grado di compromettere l'ambiente circostante.

Dovrà inoltre essere attentamente valutata il tipo di attività produttiva, e gli impatti di tale attività sul territorio circostante, sulla popolazione e i motivi che ne giustificano la presenza.

In tali zone si potrà intervenire mediante approvazione di Piani Attuativi di cui alla L.R. 11/05.

Nelle aree D4 già edificate e individuate come zone C.A. o D nel precedente Programma di Fabbricazione, o con la presenza di opere di urbanizzazione idonee e funzionali, possono essere edificate nuove costruzioni tramite rilascio di apposito titolo abilitativo diretto.

All'interno dei comparti e dei singoli lotti edificatori, dovranno essere messe in atto tutte quelle opere necessarie a mitigare e/o inserire le costruzioni nell'ambiente circostante. In particolare, dovranno essere messe a dimora idonee e sufficienti alberature di alto fusto, appartenenti alle specie autoctone, ed inoltre per le nuove costruzioni dovrà essere effettuata una scelta di colori e di materiali appropriata al loro inserimento nell'ambiente e nel tessuto esistente.

▪ ***destinazione edilizia:***

In queste zone gli edifici debbono essere destinati ad attività artigianali (depositi, laboratori, etc.) e commerciali (all' ingrosso e al dettaglio o similari, uffici commerciali), che non siano particolarmente nocivi agli effetti igienici.
Non sono consentiti depositi di materie esplodenti od in altro modo nocive quali ad esempio gli oli minerali (benzina, petrolio, etc.) o sostanze gassose in genere, in considerazione del rischio, insito al tipo di attività, per le limitrofe



zone abitate. Sono consentiti esclusivamente depositi di materiali, gassosi o liquidi, necessari alla conduzione delle Attività produttive.

Sono consentiti impianti di distribuzione di benzina, gasolio e miscele per autotrazione ad uso pubblico e privato con o senza stazione di servizio.

Sono altresì ritenute compatibili le seguenti destinazioni: direzionale pubblica e privata, mense, mostre, magazzini, depositi. Dette destinazioni devono comunque avere carattere non prevalente.

È consentita inoltre la costruzione di locali residenziali esclusivamente per le abitazioni dei custodi o per il personale che debba assicurare la continuità del lavoro e del servizio nei limiti di mq. 130 utili. Sono ammessi anche locali per mense, mostre, serbatoi, depositi e quanto altro inerente il processo produttivo.

La realizzazione di nuovi insediamenti commerciali e direzionali, o la ristrutturazione di quelli esistenti, dovrà effettuarsi nel rispetto delle norme statali e regionali in materia, ed inoltre tali previsioni dovranno essere corredate da studi di valutazione dei flussi di traffico veicolare da esse indotto, rispetto ai quali vanno ridefiniti ed adeguati gli standard di parcheggio. La localizzazione di nuovi complessi insediativi o l'ampliamento di quelli esistenti non può essere effettuata a distanza inferiore a metri 800 da impianti zootecnici o dalle industrie insalubri e viceversa.

- **tipologia edilizia:**

I singoli edifici dovranno avere la tipologia tipica artigianale e commerciale e dei fabbricati inerenti, compresi capannoni, padiglioni di edifici multipli, silos, camini e quanto altro attinente alle esigenze degli edifici destinati al commercio, all' artigianato e all' industria. Materiali di finitura e colori dovranno essere scelti al fine di un corretto inserimento nel contesto ambientale. A tale fine potranno essere imposte particolari prescrizioni in sede di rilascio del titolo abilitativo.

- **rapporto di copertura fondiario (Rcf):**

Il rapporto tra la superficie coperta dell' edificio e la superficie di pertinenza dell'edificio stesso non dovrà superare il 45%.

- **altezza dei fabbricati:**



l'altezza massima degli edifici fuori terra (Hmax), non dovrà superare i ml. 10,00; per i silos, serbatoi, camini e volumi tecnici per alloggiamento di macchinari non vigerà alcun limite di altezza.

- *distanze dei fabbricati:*

è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta tra i fabbricati pari al fabbricato più alto e comunque non inferiore a ml. 10 e di ml. 5,00 dai confini.

- *distanza dalle strade:*

Per le nuove costruzioni la distanza minima dal limite di proprietà stradale o dalle eventuali fasce di rispetto riportate nella cartografia, dovrà essere di ml. 5.00, salvo i disposti della L. 64/74 e successive modifiche ed integrazioni.

- *Standard urbanistici:*

Nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nella zona D4, la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi (escluse le sedi viarie) dovrà rispettare le quantità previste dall'a L.R. 27/2000; nello specifico dovranno essere reperiti spazi pubblici nella misura:

- *Verde pubblico: minimo 5% della superficie del comparto produttivo;*
- *Parcheggi pubblici: 10% della superficie del comparto produttivo escluse le sedi viarie.*

Nelle zone produttive, all'interno dei singoli lotti, negli spazi destinati a verde privato, dovranno essere messe a dimora piante di alto e medio fusto di essenze autoctone, nel rapporto minimo di una ogni 40 mq. di superficie di area libera dalle costruzioni.

Le aree per verde e parcheggi pubblici, sistemate e urbanizzate sono cedute gratuitamente al Comune.

Per le destinazioni non produttive dovrà comunque essere garantito il rispetto degli standard urbanistici di cui alla L.R. 31/97 e successive modifiche ed integrazioni e alla L.R. 27/2000.

E' consentito altresì, a richiesta del proponente l'intervento o del concessionario, monetizzare le aree pubbliche per standard in alternativa alla loro sistemazione e cessione, sulla base del valore e con le modalità di



pagamento disciplinate da apposito atto deliberativo; la monetizzazione è concessa per cause morfologiche o funzionali, o comunque su valutazione dell'Amministrazione Comunale in relazione alla ubicazione del comparto interessato dal Piano Attuativo ed alla dimensione dello stesso.

Nel CDU è altresì specificato che:

. Il terreno è stato dichiarato “zona sismica” e quindi soggetto alle prescrizioni della L. 64/197

. Il terreno rientra nell’unità di paesaggio n. 57 – “Alta valle del Nestore” , regolamentata dall’art. 50 e seguenti delle NTA del PRG Parte Strutturale.

Tale ultimo vincolo NON presuppone alcun tipo di Autorizzazione Paesaggistica ma detta esclusivamente delle direttive e accorgimenti da seguire in fase di progettazione/realizzazione.

Per verificare la presenza di Progetti statici, è stato effettuato Accesso atti presso la Regione Umbria – Ufficio sismico, in data 10/09/2025 prot. 171220; in data 17/09/2025 è stata presa visione dei progetti estrapolati presso l’Archivio della Regione.

In data 25/09/2025 sono pervenuti via mail i file delle pratiche visionate.

Dall’Archivio della Regione è stato reperito unicamente il progetto di cui al Deposito:

- **prot..... del** – Realizzazione ampliamento in acciaio

Dall’esame del fascicolo estratto si evince che il progetto ha riguardato la realizzazione di un ampliamento in acciaio su unico livello posto sulla parte frontale dell’originario edificio costruito sulle attuali partt. avente lunghezza di mt. 29,60 e larghezza di mt. 2,55.

Il deposito effettuato ha come riferimento architettonico il “Permesso di Costruire in Sanatoria” n. del



A tal proposito si rileva l'anomalia che, nella relazione tecnica allegata al progetto architettonico è stato indicato che l'ampliamento in questione è stato realizzato nell'anno 2006 per cui, di fatto, si deve desumere che il deposito statico presso la Regione Umbria è stato effettuato POST edificazione mentre nella relazione tecnica allegata al deposito statico viene indicato come se la struttura dovesse essere ancora edificata in quanto recita testualmente che *“le fondazioni verranno realizzate in cemento armato tipo a trave rovescia*”

All'interno del fascicolo NON sono stati reperiti i documenti relativi alla “fine lavori” e al “collaudo statico”.

CONSIDERAZIONI TECNICHE:

Preliminarmente, per una più semplice lettura di questo capitolo, si riporteranno le seguenti distinzioni:

- FABBRICATO n. 1 – Edificio di cui alla - Licenza Edilizia n. del ed edificato sull'attuale part.....;
- FABBRICATO n. 2 – Edificio di cui alle successiva Licenze e/o Concessioni ed edificato sulle attuali partt.

Tale distinzione sarà poi fedelmente riportata anche nel Computo Metrico redatto sulla base del Prezziario Regionale Umbria 2025 (che si allegherà alla presente relazione) e nel quale sono stati computati e costi per la rimozione e sostituzione della copertura in eternit (edificio 1), rimozione e sostituzione della copertura in eternit (Edificio 2) oltre alla demolizione di tettoie ed annesso abusivi.

Ai fini di una maggiore comprensione del computo è stato poi redatto un apposito DWG dove sono state evidenziate le superfici oggetto di computo metrico distinguendole per le diverse nature.

Si fa presente che, a seguito di quanto riscontrato in sede di sopralluogo iniziale, si è ritenuto necessario e opportuno, per quanto concerne il Fabbricato n. 2,



proporre, dapprima al Creditore precedente e successivamente al G.E. (che ha emesso Provvedimento di accoglimento), richiedere di effettuare un rilievo con dispositivo laser-scanner così da avere un esatto riscontro sia in termini planimetrici che volumetrici per poi poterlo raffrontare con il grafico dell'ultimo progetto approvato.

Dal rilievo effettuato sono state effettuate le rielaborazioni in DWG che sono perciò espressione dell'effettivo stato di fatto; per quanto concerne l'edificio n. 1 il rilievo è stato effettuato con dispositivo laser e flessometro ma NON si è proceduto ad effettuare una rielaborazione in DWG in quanto, comunque, la planimetria catastale, almeno negli ingombri esterni, risulta perlopiù fedele allo stato dei luoghi.

Dal sopralluogo effettuato e dai rilievi effettuati, si è verificato che lo stato attuale dell'intero compendio risulta DIFFORME dallo stato riportato negli ultimi progetti approvati; le difformità perciò si sono riscontrate sia nel Fabbricato 1 che nel Fabbricato 2 e precisamente:

FABBRICATO n. 1

Per l'edificio in oggetto edificato sulla part. 3, risulta unicamente rilasciata la **Licenza Edilizia n. del – Pratica n.** rilasciata a “.....” e avente ad oggetto: COSTRUZIONE DI UN LABORATORIO MANUFATTI IN CEMENTO ESPOSIZIONE MATERIALI EDILI, APPARTAMENTO CIVILE ABITAZIONE e UFFICIO”.

All'interno della pratica, a livello di tavole progettuali, è stata unicamente rinvenuta la Tav. 3 nella quale risultano riportate la pianta, prospetti e sezione dell'edificio; lo stesso si sviluppa su una dimensione in pianta di mt. 50,90 x 13,00.

Si è rilevato che, nell'elaborato progettuale, la superficie coperta è stata definita come “*tettoia*” mentre nello stato di fatto risulta completamente tamponata e, nelle tamponature dei lati longitudinali, sono state altresì ricavate finestrature di



mt. 0,75 x 2,30 ad altezza di mt. 3,30 da terra oltre a n. 2 porte carrabili così risultano realizzate n. 1 porta carrabile su ciascuna muratura di testa.

Si precisa comunque che, esaminando l'elaborato di progetto allegato alla Licenza Edilizia n. del (non riguardante l'edificio in oggetto) ma riguardante il fabbricato n. 2, nella planimetria generale il corpo in oggetto era stato definito "*capannone esistente*"

Dal rilievo effettuato è scaturito che possono considerarsi conformi sia l'ingombro principale che le altezze.

L'art. 17 c. 1 del R.R. 5 del 13/07/2023 che modifica ed integra il R.R. 2 del 18/02/2015, recita testualmente: "*si definisce superficie utile coperta la sommatoria, espressa in mq. delle superfici coperte di ogni piano dell'edificio, misurate all'esterno dei muri o comunque delle strutture portanti perimetrali, da computare*"

Stante quanto sopra si può asserire che la struttura risulta regolare a livello di SUC ma difforme, rispetto al progetto originario, per quanto concerne le tamponature perimetrali.

Oltre a quanto sopra risultano realizzati senza alcuna autorizzazione:

- Un corpo di fabbrica posizionato in aderenza sulla parte sx del lato retro di dimensioni in pianta di mt. 14,80 x 3,40 (sup. mq. 50,32) ed altezza mt. 2,95 suddiviso internamente in n. 3 piccoli locali ad uso magazzino/stalle;
- Un corpo di fabbrica posizionato in aderenza sulla parte dx del lato retro di dimensioni in pianta di mt. 17,20 x 4,70 (sub. mq. 80,84) ed altezza variabile da mt. 4,30 a mt. 3,30 ad uso magazzino/stalle con ulteriore aderenza di una tettoia lunga ca. mt. 8,00 con copertura in continuità con il corpo di fabbrica;
- Internamente si rileva la realizzazione di un muro a tutta altezza che di fatto suddivide in due locali l'intera superficie e, all'interno della porzione a sx, suddivisioni interne occupanti ca. mq 24,00 della superficie interna formanti 3 piccoli locali senza solaio;
- Sulla parte estrema dell'area di corte si è altresì rilevata la presenza di alcuni annessi in lamiera completamente inutilizzati e dismessi; degli stessi non si sono rilevate le misure in quanto si considerano esclusivamente da smaltire e non da sanare; i costi per tali operazioni sono stati riportati nel computo metrico che si allegherà alla relazione.



FABBRICATO n. 2

Tale corpo di fabbrica, da considerarsi come corpo principale del complesso edilizio in stima, dall'esame di tutti i progetti depositati, si possono considerare regolari tutte le superficie in pianta così come riportate nel progetto allegato al **Permesso di Costruire in Sanatoria n. del – Pratica Edile n. prot.** nel quale devono intendersi ricomprese anche le superfici condonate di cui al **Titolo Edilizio in Sanatoria prot. del– Pratica n. prot.**.**Registro Condoni.**

Come già sopra riportato, l'edificio in questione è stato oggetto di rilievo completo con dispositivo laser-scanner in quanto, già in sede di primo sopralluogo, erano apparse evidenti numerose difformità tra lo stato attuale e quello autorizzato che necessitavano di approfondito e preciso rilievo sia in termini planimetrici che volumetrici oltre ad un rilievo preciso delle distribuzioni interne che sarebbero risultate praticamente impossibili da rilevare con la normale strumentazione (laser e flessometro).

Dal rilievo effettuato è scaturito che, rispetto allo stato autorizzato, risultano realizzati senza alcuna autorizzazione:

- Ampliamento in muratura posizionato sul lato fianco dx dell'edificio e sviluppato su unico piano con dimensioni esterne in pianta di mt. 12,50 x 3,05 (sup. mq, ed altezza di mt. 2,75;
- Tettoie in ferro posizionate sul lato retro dell'edificio e sviluppate su una superficie in pianta di mt. 29,75 x 4,90 ed altezza variabile h 3,35/3,60;
- Annesso in aderenza sul lato retro con struttura in lamiera con dimensioni esterne in pianta di mt. 5,95 x 2,90 ed altezza di mt. 2,50;
- Pergolato esterno in aderenza sul lato fronte con struttura in legno con dimensioni esterne in pianta di mt. 9,95 x 2,25 (sup. mq. 20,80) ed altezza variabile h 2,60/2,95;



- Pergolato esterno in aderenza sul lato sx con struttura in legno con dimensioni esterne in pianta di mt. 24,30 x 2,60 (sup. 63,20) ed altezza variabile h 2,60/2,95;
- Internamente, sulla superficie parte destra fronte strada, sono state realizzate e/o da completare alcune tramezzature interne, un wc e parti impiantistiche (all'apparenza si ritiene possano essere propedeutiche ad una attività di ristorazione);

CONSIDERAZIONI SU DEMOLIZIONI E SANATORIE

Viste le anomalie edilizie riscontrate nei 2 edifici esaminati si è proceduto allo studio delle normative vigenti al fine di valutare e quantificare la possibilità di sanatoria e di valutare altresì i costi per le eventuali demolizioni.

In questa sezione saranno anche illustrate e valutate tutte le problematiche riguardanti le coperture in eternit (come già evidenziato nei capitoli 3 e 4 della presente relazione) e perciò i costi da prevedere per la loro rimozione, smaltimento e rifacimento delle superfici rimosse.

Preliminarmente vale la pena indicare che, l'intera area da stimare ricade in zona di P.R.G. "D4" che prevede nella percentuale del **45 %** il rapporto tra la superficie coperta realizzabile e la superficie del lotto; il comparto in oggetto si sviluppa su una superficie catastale di **mq. 6.403,00** (che perciò permette l'edificazione di mq. 2.881,35) e attualmente risultano autorizzate superfici edificate per ca. complessivi **mq. 1.300**.

Ritenendo possibile soddisfare, per le superfici da regolarizzare, i parametri dettati dalle N.T.A. e dai regolamenti edilizi vigenti e non essendo la zona di riferimento soggetta ad alcun vincolo paesaggistico, si può attestare che nulla osta alla possibilità di sanatoria delle superfici edificate in assenza di autorizzazione edilizia.

Doverosa eccezione deve essere però segnalata riguardo alla possibilità di sanatoria dell'appendice in muratura posizionata in aderenza al fianco dx dell'edificio n. 2; la stessa infatti NON rispetta le distanze dal confine rispetto alla particella catastale confinante (part. in proprietà a



..... di cui è Amministratore) e che perciò, di norma, dovrebbe dare l'assenso alla sanatoria.

Si segnala comunque (come già riportato nel capitolo 3) della presente relazione) che dalle indagini effettuate presso l'Ufficio della Regione Umbria con la visione delle orto-foto relative ai voli effettuati in zona negli anni 1977 – 1985 e 1991 e dalla visione presso il Portale della Regione Umbria – Sezione Paesaggi delle foto aeree riferite agli anni 200 – 2005 – 2008 e 2011 è scaturito che, l'edificazione dell'ampliamento abusivo, con tutte le approssimazioni del caso vista al nitidezza delle foto estrapolate, è stata effettuata presumibilmente tra il 2005 ed il 2011.

Se confermata tale data ne consegue che l'edificazione stessa è stata effettuata antecedentemente agli atti Notarili che hanno interessato le attuali partt. 1248 e 1247 e che perciò, di fatto, già ne poteva essere compresa la situazione di fatto (considerando gli attori degli atti).

Si ritiene, in ultimo importante e doveroso rimarcare che al sig. è stato rilasciato il **Titolo Edilizio in Sanatoria prot. del– Pratica n. prot. Registro Condoni** richiesto da “.....” sull'immobile identificato al C.E.U. Foglio part.e per: REALIZZAZIONE DI UN MANUFATTO DESTINATO A MAGAZZINO PER MATERIALI EDILI E REALIZZAZIONE DI UFFICIO.

Con tale Pratica di condono (come sarà ben riscontrabile dalla visione della pratica che si allegnerà), era stata richiesta la sanatoria di superfici non autorizzate riguardanti l'attuale edificio part..... ma anche l'intero annesso uso ufficio realizzato sull'allora particella (dalla quale dopo frazionamenti, sono state create le attuali particelle e altre)

A prescindere comunque dalle disquisizioni/deduzioni sopra riportate, rimane pacifico che, la presentazione di un progetto di sanatoria riguardante tale appendice NON può prescindere da una dichiarazione di assenso da parte del confinante.



Per quanto concerne gli Oneri Amministrativi da versare a titolo di oblazione per la sanatoria delle parti non autorizzate, si è esaminata la modulistica del Comune di Piegara riguardante “Adempimenti comunali di cui all’art. 141 c. 2 del Regolamento Regionale 18/02/2015 n. 2 in materia di contributo di costruzione” e più in specifico del punto “2.2 – Insediamenti per attività produttive” dello stesso.

Dall’esame si evince che l’incidenza economica in € per ciascun metro quadrato di SUC è pari a :

- . € 35,00 / mq riferita alle opere di urbanizzazione primaria;
- . € 3,40 / mq riferita alle opere di urbanizzazione secondaria;
- . Costo di Costruzione..... a forfait (nel caso di specie non sarà calcolato in quanto non possibile quantificarlo)

A tali parametri prendendo in esame la possibilità peggiorativa, è prevista l’applicazione di un coefficiente di riduzione pari al 10% e, in aggiunta del 30%; si precisa altresì che, in funzione del fatto che si tratterebbe di opere in sanatoria, deve esser poi applicato il raddoppio dell’onere normalmente calcolato.

Si ritiene giusto precisare che le considerazioni ed i costi che verranno espressi nel caso di specie devono comunque intendersi di massima in quanto NON basati su un progetto esecutivo ma esclusivamente sui rilievi effettuati.

A livello comunale potrebbe essere possibile presentare un’unica pratica edilizia a sanatoria riguardante entrambi gli edifici trattandosi di unico contesto ed eventuale unico proprietario.

Andando per ordine, si valuteranno di seguito le problematiche dei singoli corpi già nel presente capitolo espresse ed illustrate:

FABBRICATO N. 1 E CORTE PERTINENZIALE:

Per quanto concerne le modifiche interne parzialmente realizzate e le due appendici esterne in aderenza al corpo principale, le stesse possono essere



sanate previa presentazione di giusta pratica edilizia (Permesso di costruire in Sanatoria) e pagamento, per le appendici esterne, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nello specifico, stante la superficie complessiva di mq. 131,00 ca si ha:

. € 35,00 / mq x 131,00	€ 4.585,00
. € 3,40 / mq x 131,00	€ 445,40

Totale	€ 5.030,00
--------	------------

Riduzione

€ 5.030,40 x 0,90 x 0,70	€ 3.169,15
--------------------------------	------------

Raddoppio per opere in sanatoria:

€ 3.169,15 x 2	€ 6.338,30 arr. 6.400,00
----------------------	---------------------------------

Per quanto concerne gli annessi in lamiera completamente inutilizzati e dismessi si ritiene assolutamente antieconomica la loro eventuale sanatoria per cui, per gli stessi, è stata prevista nel computo metrico redatto, la spesa per la dismissione e smaltimento a forfait di **€ 4.000,00**

FABBRICATO N. 2:

Per quanto concerne l'ampliamento in muratura e le zone pergolate realizzate, non avendo nessuna di esse le caratteristiche per poter essere sanate come annessi pertinenziali in quanto di altezza superiore a mt. 2,40, verranno calcolati i costi per la sanatoria con la metodologia adottata per il fabbricato 1 senza fare distinzione tra la natura delle varie superfici.

Sulla base delle misurazioni effettuate si calcola:

. Ampliamento in muratura.....	mq.	38,00
. Pergolato esterno lato fronte.....	mq.	20,80
. Pergolato esterno lato fianco sx.....	mq.	63,18

Totale	mq.	122,00
--------	-----	--------



Nello specifico, stante la superficie complessiva di mq. 122,00 ca si ha:

. € 35,00 / mq x 122,00 € 4.270,00

. € 3,40 / mq x 131,00 € 414,80

Totale € 4.684,80

Riduzione

€ 4.684,80 x 0,90 x 0,70€ 2.951,42

Raddoppio per opere in sanatoria:

€ 2.951,42 x 2€ **5.900,00 arr**

Come si nota, nonostante le considerazioni riportate nelle pagine precedenti, si sono comunque calcolate le spese di sanatoria riguardanti l'appendice uso ufficio in aderenza all'edificio.

Nel capitolo di stima sarà specificato che, stante la situazione illustrata, NON sarà calcolato il valore di stima su questa superficie ma sarà invece decurtato dal valore di stima generale il costo per la sua eventuale sanatoria (che, nel caso non possibile, servirebbe a coprire i costi di demolizione).

Per quanto concerne gli annessi in lamiera unitamente all'annesso chiuso in lamiera posti sul lato retro dell'edificio, si è valutato che, anche per le scadenti caratteristiche costruttive, la loro sanatoria (se fattibile) sarebbe assolutamente antieconomica in rapporto al loro valore commerciale per cui, per le stesse sono stati computati i costi per la demolizione e lo smaltimento dei materiali residui.

Il conteggio analitico è riportato nel computo metrico che si allegnerà alla presente perizia; da tale computo (voci 6.6 – 7.7 – 8.8 comunque si rilevano costi (esclusa la copertura) per **€ 2.429,00**



Come già posto in evidenza nei capitoli 3) e 4) dedicati alla descrizione del compendio, si è rilevato che la totalità della copertura dell'edificio n. 1 e la quasi totalità della copertura dell'edificio 2 sono in materiale inquinante (Eternit) per cui, è stato necessario calcolare i costi di rimozione, smaltimento ed i costi per la messa in opera di copertura assimilabile sulle parti rimosse (lamiera da 6/10).

I conteggi analitici sono riportati nel computo metrico allegato alla relazione (del quale di seguito si riporta un estratto esplicativo) e nel quale sono altresì riportati i costi per la sicurezza, per i dispositivi igienici richiesti e delle modalità di smontaggio e rimontaggio.

Più in specifico, per la rimozione e lo smontaggio delle coperture, in luogo del di ponteggio fisso, si è ipotizzato, per limitare i costi, l'utilizzo di piattaforma aerea semovente e di sollevatore telescopico fisso.

Nel computo, per tali operazioni, è scaturito un costo complessivo di € **98.694,59** a cui chiaramente devono essere aggiunti gli oneri per l'IVA del 10%.



Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							
	LAVORI A MISURA							
	OPERE EDILI DI DEMOLIZIONE E RIFACIMENTO (SpCat 1)							
	EDIFICIO 1 (Cat 1)							
	OPERE PER LA DISMISSIONE DELL'AMIANTO (SbCat 1)							
1 / 1 13.02.0030.002	SMANTELLAMENTO E SMALTIMENTO DI MANUFATTI CONTENENTI FIBRE D'AMIANTO. Smantellamento e smaltimento di manufatti contenenti fibre d'amianto quali canne fumarie o coperture ondulate ... in ogni sua parte. Materiale smantellato contenente fibre d'amianto. Superficie smantellata contenente fibre d'amianto. COPERTURE Copertura a volta Coperture magazzino sx Coperture magazzino dx	615,00 123,00 55,00				1,03 1,03 1,03	633,45 126,69 56,65	
	SOMMANO mq						816,79	17,10 13'967,11
	OPERE PER IL RIFACIMENTO DELLE COPERTURE (SbCat 4)							
2 / 2 05.03.0060.003	MANTO DI COPERTURA E TAMPONATURA IN LAMIERA GRECATA ZINCATA. Lamiera di acciaio grecata zincata per coperture e tamponature fornita e posta in opera. E' compreso il fissaggio con v ... in acciaio cadmiato. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita. Lamiere con spessore di 8/10 mm. lamiera grecata sp. 6/10 - peso 7,49 kg/mq COPERTURE Copertura a volta Coperture magazzino sx Coperture magazzino dx	615,00 123,00 55,00				1,03 1,03 1,03	633,45 126,69 56,65	
	SOMMANO kg						816,79	5,80 4'737,38
3 / 3 05.03.0060.004	MANTO DI COPERTURA E TAMPONATURA IN LAMIERA GRECATA ZINCATA. Lamiera di acciaio grecata zincata per coperture e tamponature fornita e posta in opera. E' compreso il fissaggio con v ... ato. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita. Maggiorazione per preverniciatura su ogni faccia. Vedi voce n° 2 [kg 816.79]						816,79	
	SOMMANO kg						816,79	1,05 857,63
	EDIFICIO 2 (Cat 2)							
	OPERE PER LA DISMISSIONE DELL'AMIANTO (SbCat 1)							
4 / 4 13.02.0030.002	SMANTELLAMENTO E SMALTIMENTO DI MANUFATTI CONTENENTI FIBRE D'AMIANTO. Smantellamento e smaltimento di manufatti contenenti fibre d'amianto quali canne fumarie o coperture ondulate ... in ogni sua parte. Materiale smantellato contenente fibre d'amianto. Superficie smantellata contenente fibre d'amianto. COPERTURE Tettoie abusive Copertura su capriata Coperture basse	352,00 326,00				1,03 1,03	180,00 362,56 335,78	
	SOMMANO mq						878,34	17,10 15'019,61
	ALTRE OPERE DI DEMOLIZIONE (SbCat 2)							
5 / 5 02.04.0160	RIMOZIONE DI OPERE IN FERRO. Rimozione di opere di ferro, quali ringhiere, grate, cancelli, travi di ferro, ecc.. Sono compresi: le opere murarie; il carico, il trasporto e lo scar ... fino a qualsiasi							
	A RIPIANTARE							34'581,73

COMMITTENTE:



Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							34'581,73
	distanza, del materiale di risulta. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito. Pannelli sandwich - sp. 50mm. peso 8,18 kg/mq CORPO DI FABBRICA Pareti Copertura Putrelle in ferro - peso 17,9 kg/m PILASTRINI CORPO DI FABBRICA PILASTRI COPERTURA TETTOIE ABUSIVE		17,30 16,00	2,40	8,18 8,18	339,63 130,88		
	SOMMANO kg	6,00 8,00	2,40 3,60		17,90 17,90	257,76 515,52		
						1'243,79	0,34	422,89
	ONERI DI SMALTIMENTO (SbCat 3)							
6 / 6 02.07.0176.004	CONFERIMENTO DI MATERIALI CODICE C.E.R. 17 06. Conferimento di materiali di risulta provenienti da cantieri classificati come rifiuti inerti non pericolosi presso impianti di recup ... rimento di materiali codice C.E.R. 17 06 04 "Materiali isolanti diversi da quelli di cui alle voci 17 06 01 e 17 06 03". SMALTIMENTO PANNELLI SANDWICH CORPO DI FABBRICA Pareti Copertura		17,30 16,00	2,40	8,18 8,18	339,63 130,88		
	SOMMANO kg					470,51	0,98	461,10
7 / 7 02.07.0179.004	CONFERIMENTO DI MATERIALI CODICE C.E.R. 17 09. Conferimento di materiali di risulta provenienti da cantieri classificati come rifiuti inerti non pericolosi presso impianti di recup ... uti misti dell'attività di costruzione e demolizione, diversi da quelli di cui alle voci 17 09 01, 17 09 02 e 17 09 03". SMALTIMENTO FERRO PILASTRINI CORPO DI FABBRICA PILASTRI COPERTURA TETTOIE ABUSIVE	6,00 8,00	2,40 3,60		17,90 17,90	257,76 515,52		
	SOMMANO q					773,28	2,00	1'546,56
	OPERE PER IL RIFACIMENTO DELLE COPERTURE (SbCat 4)							
8 / 8 05.03.0060.003	MANTO DI COPERTURA E TAMPONATURA IN LAMIERA GRECATA ZINCATA. Lamiera di acciaio grecata zincata per coperture e tamponature fornita e posta in opera. E' compreso il fissaggio con v ... in acciaio cadmiato. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita. Lamiere con spessore di 8/10 mm. lamiera grecata sp. 6/10 - peso 7,49 kg/mq COPERTURE Tettoie abusive Copertura du capriata Coperture basse	180,00 352,00 326,00		7,49 7,49 7,49		1'348,20 2'715,57 2'514,99		
	SOMMANO kg					6'578,76	5,80	38'156,81
9 / 9 05.03.0060.004	MANTO DI COPERTURA E TAMPONATURA IN LAMIERA GRECATA ZINCATA. Lamiera di acciaio grecata zincata per coperture e tamponature fornita e posta in opera. E' compreso il fissaggio con v ... ato. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita. Maggiorazione per preverniciatura su ogni faccia. Vedi voce n° 8 [kg 6'578,76]					6'578,76 6'578,76		
	SOMMANO kg						1,05	6'907,70
	ANNESI (Cat 3) ALTRE OPERE DI DEMOLIZIONE (SbCat 2)							
	A RIPORTARE							82'076,79

COMMITTENTE:



Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							82'076,79
10 / 10 NP OPEDL 001	Demolizione degli annessi agricoli compreso il trasporto a discarica dei materiali di risulta e gli oneri per lo smaltimento degli stessi					1,00		
	SOMMANO a corpo					1,00	4'000,00	4'000,00
	ONERI PER LA SICUREZZA (SpCat 2)							
11 / 11 S1.04.0011.001	RECINZIONE PROVVISORIA CON RETE DI POLIETILENE.RECINZIONE PROVVISORIA CON RETE DI POLIETILENE. Costo di utilizzo, per la sicurezza dei lavoratori, di recinzione perimetrale di prot ... a, per l'intera durata dei lavori, al fine di garantire la sicurezza del luogo di lavoro. Altezza non inferiore a m 1,20		180,00			180,00		
	EDIFICIO 1		160,00			160,00		
	EDIFICIO 2							
	SOMMANO m					340,00	12,00	4'080,00
12 / 12 S1.04.0015	CANCELLO PEDONALE SU RECINZIONE MODULARE DA CANTIERE. Costo di utilizzo per la sicurezza dei lavoratori di pannello speciale per cancello pedonale per recinzione modulare per canti ... arte. Per ogni pannello per cancello pedonale per la durata dei lavori o delle fasi lavorative per il quale è impiegato.					1,00		
	EDIFICIO 1					1,00		
	EDIFICIO 2							
	SOMMANO cad					2,00	21,90	43,80
13 / 13 S1.03.0090.001	BOX IN LAMIERA, LUNGHEZZA M 3,40. Costo di utilizzo, per la sicurezza, la salute e l'igiene dei lavoratori, di box in lamiera ad uso magazzino, rimessa attrezzi da lavoro, deposito ... antiere anche al fine di garantire la sicurezza e l'igiene dei lavoratori. Box in lamiera, per il primo mese o frazione.					1,00		
	SOMMANO mese					1,00	91,00	91,00
14 / 14 S1.03.0070.001	BAGNO CHIMICO PORTATILE. Costo di utilizzo, per la salute e l'igiene dei lavoratori, di bagno chimico portatile costruito in polietilene ad alta densità, privo di parti significati ... ne di garantire la salute e l'igiene dei lavoratori. Bagno chimico portatile senza lavabo, per il primo mese o frazione.					1,00		
	SOMMANO mese					1,00	185,00	185,00
15 / 15 S1.03.0080.001	BOX DI DECONTAMINAZIONE PER GLI OPERATORI NEL SETTORE DELL'AMIANTO. Costo di utilizzo, per la sicurezza, la salute e l'igiene dei lavoratori, di box di decontaminazione da usare pe ... he al fine di garantire la sicurezza e l'igiene dei lavoratori. Bagno di decontaminazione, per il primo mese o frazione.					1,00		
	SOMMANO mese					1,00	506,00	506,00
16 / 16 S1.05.0001.040.03	PIATTAFORMA AEREA SEMOVENTE.Costo di utilizzo, per la sicurezza dei lavoratori, di piattaforma aerea semovente funzionante a motore a scoppio. Il costo orario da computare per la s ... si specifiche previste. Piattaforma aerea semovente H = 38,00; S = 19,00; D = 0,90 x 2,40; P = 450; R = 360; H1 = 18,00. PER LA SOLA FASE DI RIFACIMENTO DELLA COPERTURA							
	EDIFICIO 1	5,00			8,00	40,00		
	EDIFICIO 2	5,00			8,00	40,00		
	A R I P O R T A R E					80,00		90'982,59

COMMITTENTE:



Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O					80,00		90'982,59
	SOMMANO ora					80,00	41,40	3'312,00
17 / 17 S1.05.0001.060.0 01	SOLLEVATORE TELESCOPICO FISSO. Costo di utilizzo, per la sicurezza dei lavoratori, di sollevatore telescopico fisso con autista operatore. Il costo orario da computare per la sicure ... tori nelle fasi specifiche. Sollevatore telescopico fisso per altezze fino a m. 6,00 e portata massima fino a Kg. 2.300. PER LA SOLA FASE DI RIFACIMENTO DELLA COPERTURA EDIFICIO 1 EDIFICIO 2							
		5,00			8,00	40,00		
		5,00			8,00	40,00		
						80,00	55,00	4'400,00
	SOMMANO ora					80,00	55,00	4'400,00
	Parziale LAVORI A MISURA euro							98'694,59
	TOTALE euro							98'694,59
	A R I P O R T A R E							

COMMITTENTE:

In ultimo, per completare le spese occorrenti al fine di porre in atto le operazioni
di: sanatoria opere abusive, demolizione annessi da non condonare e



demolizione e rifacimento coperture da smantellare, occorre contemplare quelle relative alle pratiche tecniche necessarie e connesse.

. Per la demolizione delle parti abusive da non sanare e per le operazioni di smantellamento e rifacimento delle coperture in eternit occorrerà presentare pratica tecnica SCIA presso il competente Comune corredata da Piano di Sicurezza e asseverazioni necessarie;

. Per la sanatoria delle parti realizzate in assenza di titolo (sia esterne che interne) occorrerà presentare pratica per l'ottenimento del "Permesso di costruire a Sanatoria" corredata da VDS per l'attestazione di idoneità statica e, per l'annesso in aderenza, opportuno deposito statico; successivamente l'aggiornamento catastale delle planimetrie e, in ultimo, la pratica per l'ottenimento dei Certificati di Agibilità.

Oltre a ciò, in considerazione della mancanza di informazioni sull'attuale sistema di smaltimento fognario, sarà necessaria la presentazione di Pratica "AUA" (Autorizzazione Unica Ambientale in genere di competenza di un geologo) rilasciata a cura del competente Comune su opportuna Determina della Regione Umbria.

In questa sede appare non possibile elencare in maniera analitica i costi delle singole pratiche in quanto subordinate anche alla figura e/o figure professionali che ne cureranno la redazione e presentazione oltre che, nelle demolizioni e rifacimenti, anche della D.L.

Appare altresì giustificato, a parere dello scrivente, formulare una cifra a forfait cautelativa che possa presumibilmente indicare l'incidenza di massima; a tale scopo si ritiene di poter considerare un costo di € **20.000,00**

oooooooooooooooooooooooooooo

A cappello di tutto quanto sopra espresso, si procede di seguito al riepilogo delle macro-voci di costi che andranno poi a decurtare il valore di stima ordinario che verrà calcolato:

- Costi riportati nel Computo Metrico Estimativo € 98.694,59
- IVA 10 % su € 98.694,59..... € 9.869,46



- Onorari tecnici per svolgimento pratiche.....	€	20.000,00
- CNG 4 % su € 20.000,00.....	€	800,00
- IVA 22 % su € 20.800,00.....	€	4.576,00
- Oneri concessori (presunti).....	€	12.300,00

Totale € 146.240,05

Arroton. € 150.000,00

Di fatto, dal valore di stima, sarà detratta la somma di € 150.000,00

#####

- 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);

Nella fattispecie, vista la tipologia immobiliare degli edificio da stimare, il criterio adottato per la computazione delle superfici, prevederà il 100% di quella lorda e perciò misurata filo esterno murature perimetrali, per quanto concerne quelle scoperte, verranno utilizzati i criteri di ponderazione di seguito riportati, finalizzati alla determinazione di una superficie virtuale a valore costante (S.V.V.K.).

- Logge esterne.....fabbricato 2..... 35 %
- Appendici esternefabbricato 1..... 50%

Le misurazioni, per quanto concerne il fabbricato 1, sono state effettuate in loco con dispositivo laser-disto 3e flessometro; per quanto concerne il fabbricato n. 2 il rilievo è stato effettuato (come da autorizzazione) con dispositivo laser-



scanner e successiva riproduzione in DWG (che in formato pdf si allegherà alla presente relazione costituita da pianta, sezioni e prospetti)

Di seguito si riporta una tabella per ciascun fabbricato con indicazione, per le singole superfici della destinazione, superficie lorda, coefficiente di ponderazione, superficie ponderata, altezza netta, esposizione.

Destinazione P.T.	Sup. Lorda mq.	Coeff.	Sup. Ponderata mq.	Altezza media mt.	Esposizione
FABBRICATO 1					
Locale 1 (dx)	325,00	1,00	325,00	4,50/5,70	Tutte
Locale 2 (sx)	325,00	1,00	325,00	4,50/5,70	Tutte
Annesso (unico loc.)	80,00	0,50	40,00	3,30/4,30	Est
Annesso (due loc.)	50,00	0,50	25,00	3,30/4,30	Est
Totale	780,00		715,00		
FABBRICATO 2					
Zona retro	315,00	1,00	315,00	3,85/4,90	E – S – O
Zona Uffici	105,00	1,00	105,00	2,65 ©	O
Zona fronte ex mostra	230,00	1,00	230,00	2,90/5,30 c	N - O
Pergolato lato fronte	21,00	0,35	8,00	2,60/2,65	O
Pergolato lato fianco	63,00	0,35	22,00	2,55/2,95	N
Zona uffici abusiva	38,00	1,00	38,00	2,75 ©	S - O
Totale	650,00 + 84,00 + 38,0		680,00 + 38,00		

Riepilogo superfici:

- Superficie fabbricato 1..... mq. 715,00
- Superficie fabbricato 2..... mq. 680,00

Totale mq. 1.395,00



La superficie della zona uffici abusiva è stata indicata con colore rosso in quanto, essendo non certa la possibilità di sanatoria (in quanto vincolata all'eventuale assenso del confinante), NON sarà oggetto di stima.

6) STATO DI POSSESSO, PROVENIENZA E STORIA VENTENNALE

Dal sopralluogo effettuato risulta che del compendio in oggetto detiene le chiavi senza alcun titolo registrato, il sig. (padre della proprietaria).

La proprietaria del cespite sig.ra è residente in Provincia di(TN), Comune di, Viale

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 emesso dal Tribunale di del rep. trascritto a Perugia in data al n. r.p. di formalità con il quale, a seguito di procedura esecutiva, a “.....” venivano assegnati i beni di proprietà di “.....” e precisamente:

- L'INTERA QUOTA dei bene distinti:

- al C.U. del Comune di Piegaro al **Foglio partt.**

- al C.T. del Comune di Piegaro al **Foglio partt.** per una superficie complessiva di mq. 7.900

Tutte le altre provenienza sono ante ventennio ma sono comunque riportate nel capitolo 3) della presente relazione.



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 13/02/2025 e ad effettuare visura presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro – tutte le sedi.

Vincoli e gravami da cancellare :

- **ISCRIZIONE n. r.p. del- Ipoteca volontaria** a favore di “.....”- sede di Ancona contro “..... (debitore ipotecario) e (debitore per altri immobili NON oggetto di procedura) per € 1.020.000,00 a garanzia di € 510.000,00 di capitale mutuato. Il titolo di riferimento è l'atto ai rogiti Notaio Dott. del rep. racc.

L'iscrizione grava (TRA MAGGIORI CONSISTENZE) sui seguenti beni:

- **L'INTERA QUOTA** dei bene distinti:

al C.U. del Comune di Piegaro come segue:

Foglio part.

Foglio part.....

Foglio part.

Foglio part.

Foglio part.

al C.T. del Comune di Piegaro come segue:

Foglio part.

Foglio part.

Foglio part.

Foglio part.

Per la formalità in oggetto risultano i seguenti annotamenti:

- del - Modifica durata



- del – Restrizione di beni NON oggetto di questa procedura
- del – Restrizione di beni NON oggetto di questa procedura
- del – Restrizione di beni NON oggetto di questa procedura

- **ISCRIZIONE n. r.p. del- Ipoteca Giudiziale** a favore di “..... – sede di contro “..... (debitore ipotecario) e (debitore per altri immobili NON oggetto di procedura) per € 104.000,00

Il titolo di riferimento è il Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di del rep. racc.....

L'iscrizione grava (TRA MAGGIORI CONSISTENZE) sui seguenti beni:

- **L'INTERA QUOTA** dei bene distinti:

. al C.U. del Comune di Piegara come segue:

Foglio part.

Foglio part.....

Foglio part.

Foglio part.

Foglio part.

al C.T. del Comune di Piegara come segue:

Foglio part.

Foglio part.

Foglio part.

Foglio part.

Per la formalità in oggetto risultano i seguenti annotamenti:

- del – Restrizione di beni NON oggetto di questa procedura
- del – Restrizione di beni NON oggetto di questa procedura

- **TRASCRIZIONE. n. r.p. del- Pignoramento immobiliare** a favore di “..... – sede di contro “..... (debitore ipotecario) e (debitore per altri immobili



NON oggetto di procedura) per € 158.794,13 oltre spese, interessi ed accessori fino al saldo.

La Trascrizione grava (TRA MAGGIORI CONSISTENZE) sui seguenti beni:

- **L'INTERA QUOTA** dei beni distinti:

al C.U. del Comune di Piegara come segue:

Foglio part.

Foglio part.....

Foglio part.

Foglio part.

Foglio part.

al C.T. del Comune di Piegara come segue:

Foglio part.

Foglio part.

Foglio part.

Foglio part.

Per la formalità in oggetto risultano il seguente annotamento:

- del – Restrizione di beni NON oggetto di questa procedura

- **TRASCRIZIONE. n. r.p. del- Pignoramento immobiliare** a favore di “..... – sede di contro “.....
(debitore ipotecario) per € 185.380,72 oltre spese, interessi ed accessori fino al saldo.

La Trascrizione grava (TRA MAGGIORI CONSISTENZE) sui seguenti beni:

- **L'INTERA QUOTA** dei beni distinti:

al C.U. del Comune di Piegara come segue:

Foglio part.

Foglio part.....

Foglio part.

Foglio part.

Foglio part.

al C.T. del Comune di Piegara come segue:

Foglio part.



Foglio part.

Foglio part.

Foglio part.

- **TRASCRIZIONE. n. r.p. del - Pignoramento immobiliare** a favore di “..... – sede di contro “BELLAVITA VIRNA (debitore ipotecario)” per € 530.285,95 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 Piegaro come segue:

Foglio part.

Foglio part.....

Foglio part.

Foglio part.

Foglio part.

al C.T. del Comune di Piegaro come segue:

Foglio part.

Foglio part.

Foglio part.

Foglio part.

In data 25/07/2025 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 19/08/2025 L’agenzia delle Entrate (previo pagamento dei Diritti di segreteria) ha inviato al sottoscritto via mailPEC la risposta all’interrogazione effettuata ed attesta che a tutto il 29/07/2025:



“il soggetto sopra identificato risulta (in qualità di dante causa) nei contratti di locazione /comodato sotto indicati per gli immobili oggetto dell’esecuzione”.

CONTRATTO DI LOCAZIONE NUM.SERIE:
.....IDENTIFICATIVO TELEMATICO:
STIPULATO IL E REGISTRATO IL
PRESSO L'UFFICIO DI PERUGIA
NEGOZIO 001 CORRISPETTIVO
48.000.000 DURATA DAL
04/10/1999 AL 03/10/2009
CONTRATTO RISOLTO IN DATA
03/10/2005 SOGGETTI
PARTECIPANTI ALL'ATTO
1 (D)
2 (A) (partita IVA della soc.

CONTRATTO DI LOCAZIONE NUM. SERIE:
.....IDENTIFICATIVO TELEMATICO:
STIPULATO IL E REGISTRATO IL
PRESSO L'UFFICIO DI PERUGIA
NEGOZIO 001 CORRISPETTIVO
2.400,00 DURATA DAL 14/06/2007
AL 13/06/2013 SOGGETTI
PARTECIPANTI ALL'ATTO
1 (D)
2 (A) (partita IVA della soc.

Si precisa che tali contratti risultano scaduti ed in più la società conduttrice
(..... non risulta più attiva.

Da quanto sopra si attesta che il compendio in oggetto deve ritenersi **LIBERO** in
quanto non sono stati riscontrati titoli che ne attestino l’occupazione da parte di
terzi.

Vincoli derivanti da CENSO, LIVELLO o USI CIVICI

Dalle verifiche effettuate risulta che il Comune di Piegaro non ha effettuato la
verifica demaniale e l’affrancazione per cui non è possibile oggettivo riscontro;
sentiti i periti demaniali di zona si può attestare 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.



8) SITUAZIONE CONDOMINIALE

Non esiste condominio in quanto compendio di unico proprietario

9) STIMA VALORE COMMERCIALE

CRITERI E METODI DI STIMA

Oggetto di stima è un compendio immobiliare costituito da un terreno posto in zona industriale artigianale sul quale risultano edificati n. 2 corpi di fabbrica così come ampiamente descritti nei capitoli 3 – 4 e 5 della presente relazione; stante la natura del terreno, sottratta la superficie già edificata, si riscontra una potenzialità edificatoria residua.

Preliminarmente si ritiene doveroso riportare una considerazione che lega l'appetibilità del contesto allo stato attuale riscontrato; il potenziale acquirente potrà essere o un imprenditore che voglia in quel contesto stabilire la propria attività oppure un imprenditore che voglia realizzare un mini-polo artigianale/industriale/artigianale per poi commercializzare le singole unità ricavate (in linea con la vicina lottizzazione).

In ogni caso, stante la vetustà degli edifici esistenti, il loro stato di conservazione e manutenzione, il loro difficile riutilizzo oltre ad una difficoltosa loro eventuale riqualificazione, è presumibile pensare che il soggetto interessato possa decidere di operare una completa demolizione degli stessi per poi poter riprogettare la totale o parziale edificazione dell'area.

In questa fase chiaramente per lo scrivente riesce difficile capire quale potrebbe essere la scelta imprenditoriale del potenziale acquirente per cui si procederà a stimare il compendio con quelle che sono le metodologie di stima usuali e più utilizzate.

Certo è che, al termine di tutte le considerazioni e calcoli, il valore scaturito dovrà risultare appetibile ed in linea per un investimento complessivo premiante in considerazione anche della localizzazione.



Non va dimenticata altresì la problematica (ampiamente disquisita al capitolo 5) della presente relazione) legata all'accessibilità del compendio attraverso aree NON di proprietà e sulle quali dovrebbe risultare necessario costituire servitù attive; di questo si terrà conto nella valutazione della percentuale di deprezzamento da applicare al valore di stima e riferita *all'assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente*.

Da quanto sopra, si decide di stimare il valore complessivo del compendio utilizzando due diversi metodi di stima e, più in specifico, stimando gli edifici esistenti con il metodo del “costo di ricostruzione deprezzato” e la potenzialità edificatoria del terreno con il metodo di stima indiretto “stima in base al costo di trasformazione”.

Alla sommatoria di tali valori sarà poi applicata una decurtazione del **20%** per quantificare forfettariamente *l'assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente*.

Infine, al valore scaturito, verranno detratti tutti i costi calcolati (e riportati nel capitolo .5. della presente relazione) riguardanti la demolizione e lo smaltimento delle parti in eternit, la sostituzione delle coperture rimosse e le demolizioni delle parti abusive che si è ritenuto di non sanare (analiticamente calcolati nel computo metrico allegato) oltre ai costi calcolati per la sanatoria e regolarizzazione delle parti abusive riscontrate.

STIMA EDIFICI

Il metodo di stima che si ritiene più appropriato adottare è quello del “*coast approach*” che mira a stimare un immobile in base al prezzo di sua ricostruzione accuratamente deprezzato in funzione della vetustà ed obsolescenza; tale metodo è detto anche di “*ricostruzione*”.

Il “*coast approach*” si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito e al costo di costruzione dell'immobile stesso, al netto di un eventuale deprezzamento.



Questo principio *“stabilisce che una persona prudente non pagherebbe per un bene o servizio più del costo che sosterebbe per l’acquisto di un bene o servizio sostitutivo e ugualmente soddisfacente, in assenza di difficoltà impreviste, di maggiori rischi e di svantaggi. Il costo minore dell’alternativa migliore, sia essa l’originale o una sostituta, tende a stabilire il valore di mercato.*

In pratica l’acquirente potenziale opta tra l’acquisto di un immobile esistente e la costruzione di un edificio con le stesse caratteristiche su un terreno simile, tenendo conto del grado di deprezzamento del bene esistente.

Il metodo del *“costo di ricostruzione”* deprezzato per vetustà ed obsolescenza consente di formulare un plausibile valore di mercato che tenga conto sia dei criteri costruttivi che, magari delle diverse epoche di costruzione dei fabbricati..

Il calcolo analitico del valore di stima si estrinseca con la seguente formula:

$V = K + Va (1 - d)$ dove:

V = Valore del fabbricato deprezzato

Va= Valore area

K = costo di ricostruzione a nuovo

d = coefficiente di deprezzamento (sommatoria della vetustà e obsolescenza)

Nel caso in oggetto, da tale formula, sarà scorporata la voce Va (valore dell’area) in quanto questa sarà calcolata a parte nel suo complesso in considerazione che, stante la superficie complessiva dell’area e quanto già costruito, rimarrebbe comunque una potenzialità edificatoria residua.

Da ciò, sembra logico che, invece di calcolare separatamente il valore dell’area dove insiste quanto già edificato e quella riguardante la potenzialità residua, venga invece calcolata in un’unica fase (di fatto come se si trattasse di area nuda).

Considerando la diversa natura dei due edifici esistenti, si procederà calcolando per ciascuno il valore di stima e non calcolando un valore assimilato per entrambi.

Da quanto già evidenziato nei capitoli descrittivi, è palese che il fabbricato n. 1 oltre che costruito in epoca antecedente al fabbricato 2 (ca. 3 anni prima) sia



stato concepito unicamente come magazzino/stoccaggio (anzi inizialmente come semplice tettoia) e che perciò manchi completamente di servizi e finiture; diversamente il fabbricato 2 risulta realizzato nel suo corpo originario nel 1974 ma poi successivamente ampliato con diversificazione nell'uso delle varie superfici.

Si consideri comunque che entrambi i contesti devono considerarsi completamente da riqualificare per cui nella valutazione del costo di costruzione a nuovo, specialmente per il fabbricato n. 2, si esprimerà un valore medio nel quale si riterrà di poter raggruppare le diverse tipologie riscontrate (esposizione, uffici, magazzino).

In Umbria non sono riportate tabelle standardizzate confacenti al caso; a scopo puramente di comparazione, si prenderanno a riferimento i dati riportati dalla Delibera di Adozione emanata dal Consiglio dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Grosseto emanata in data 29/05/2025 ed adottata per l'anno 2025 fino a nuova delibera.

Tale delibera appare molto in linea con quelli che sono poi i costi di costruzione a nuovo che sono stati estrapolati da siti internet e riferiti ad aziende che operano nel settore.

Nella Delibera di cui sopra viene riportato il Costo di Costruzione riferito alla superficie netta riguardante *“Stabilimenti industriali/artigianali o edificio commerciali di caratteristiche semplici (equiparabili a capannoni industriali) con altezza compresa tra 6 ed 8 ml. “.*

Per tale tipologia viene indicato un costo di costruzione di 700,00 €/mq

Ai fini della stima che si andrà a formulare, tenendo conto delle caratteristiche tipologiche (strutturali e tecnologiche) dei fabbricati, si ritiene congruo applicare i seguenti valori medi:

- Fabbricato 1..... 450,00 €/mq
- Fabbricato 2..... 800,00 €/mq

Lo stato di conservazione dei singoli corpi sarà considerato nella valutazione dell'obsolescenza degli stessi e che riguarda essenzialmente lo stato di conservazione di finiture ed impianti a prescindere dalla vetustà.



Il coefficiente di obsolescenza sintetizza il minor apprezzamento del mercato dovuto alla ridotta razionalità del fabbricato a causa del progresso tecnologico; la sua quantificazione non è standardizzata ma molto discrezionale in riferimento alla natura dei fabbricati.

FABBRICATO 1:

Il fabbricato in questione, risulta edificato ca. 55 anni fa e mai ristrutturato; val la pena segnalare che, nella prassi, il suo valore è spesso dato quasi esclusivamente dal valore dell'area (il suolo) e dalla capacità edificatoria residua, poiché il costo di un recupero totale potrebbe superare il valore di una demolizione e ricostruzione.

In ambito estimativo, un edificio industriale di questa età viene considerato nella fase finale della sua "vita utile economica" standard (solitamente stimata tra i 50 e i 60 anni), a meno di interventi strutturali significativi (si consideri che la problematica relativa all'attuale copertura in eternit è stata già valutata nel computo metrico redatto)

Per la tipologia in oggetto ecco i coefficienti e i parametri tipicamente utilizzati nelle perizie professionali:

1. Coefficiente di Vetustà (Degrado Fisico)

La vetustà misura il logoramento dei materiali; esistono diverse formule, ma la più utilizzata è quella di Baccarini o il metodo a Quote Costanti.

- Vita Utile Stimata: 60-70 anni (per strutture in cemento armato).
- Calcolo: Se il capannone non ha subito ristrutturazioni pesanti, il deprezzamento per vetustà oscilla tra il 65% e l'80% del valore a nuovo.

2. Obsolescenza Funzionale e Tecnologica

Un capannone del 1971 presenta criticità che vanno oltre il semplice degrado fisico. Questi fattori abbattano il valore di un ulteriore 15-25%:

- Altezze Utili: Nel 1971 le altezze medie erano di 4-5 metri; oggi gli standard logistici richiedono 8-10 metri.
- Efficienza Energetica: Assenza di isolamento termico (pannelli sandwich, infissi a taglio termico), che comporta costi di gestione altissimi.



- Normative Sismiche: Gli edifici del '71 sono quasi certamente non adeguati alle attuali norme antisismiche.

3. Tabella Riepilogativa (Stima Sintetica)

Di seguito i coefficienti per determinare il valore attuale partendo dal costo di ricostruzione a nuovo:

Componente Stato Manutentivo Scadente:

Coefficiente di Vetustà 0,20 (Deprezzamento 80%)

Obsolescenza Funzionale 0,75 (Deprezzamento 25%)

Incidenza Impianti Quasi nulla (da rifare)

Da quanto sopra, in considerazione delle seguenti caratteristiche di base:

- Superficie lorda complessiva fabbricato mq. 780,00 e che il
- costo di costruzione a nuovo450,00 €/mq

si ha:

$$V = Sl \times K = 780,00 \times 450,00 = \dots\dots\dots \text{€ } 351.000,00$$

$$Vt = V \times 0,20 \times 0,75 = \text{€ } 351.000,00 \times 0,20 \times 0,75 \dots\dots\dots \text{€ } 52.650,00$$

FABBRICATO 2:

Il fabbricato in questione, risulta edificato ca. 50 anni fa nel suo corpo originario e successivamente ampliato in varie epoche; come già riportato nei capitoli descrittivi, la superficie complessiva del fabbricato su suddivide con:

FABBRICATO 2					
Zona retro	315,00	1,00	315,00	3,85/4,90	E – S – O
Zona Uffici	105,00	1,00	105,00	2,65 ©	O
Zona fronte ex mostra	230,00	1,00	230,00	2,90/5,30 c	N - O
Pergolato lato fronte	21,00	0,35	8,00	2,60/2,65	O
Pergolato lato fianco	63,00	0,35	22,00	2,55/2,95	N



Zona uffici abusiva	38,00	1,00	38,00	2,75 ©	S - O
Totale	650,00 + 84,00 + 38,0		680,00 + 38,00		

Ai fini della stima si prenderà a riferimento la sola superficie coperta autorizzata e perciò di mq. 630,00 mq in quanto il valore dei pergolati si ritiene compensato dai costi di sanatoria mentre la zona uffici abusiva NON sarà valutata in quanto non è scontata la sua possibilità di sanatoria.

Stante le caratteristiche della superficie coperta, il fabbricato in questione si può ben definire come fabbricato "misto" in quanto la superficie stessa è equamente ripartita tra destinazione ufficio/mostra e destinazione magazzino oltre che a diversa epoca di realizzazione.

In tali casi la tecnica corretta dovrebbe essere quella della media ponderata delle età, distinguendo però tra il deperimento fisico (vetustà) e la perdita di utilità funzionale (obsolescenza).

Nel caso in oggetto tuttavia, come già ampiamente descritto, l'intera struttura deve essere completamente da riqualificare specialmente nella parte riguardante gli impianti e dotazioni tecnologiche (si consideri che la problematica relativa all'attuale copertura in eternit è stata già valutata nel computo metrico redatto).

Per la stima si ritiene congruo adottare i seguenti coefficienti correttivi medi al costo di costruzione:

1. Coefficiente di Vetustà (Degrado Fisico)

La vetustà misura il logoramento dei materiali. Esistono diverse formule, ma la più utilizzata è quella di Baccarini o il metodo a Quote Costanti.

- Vita Utile Stimata: 60-70 anni (per strutture in cemento armato).
- Calcolo: Se il capannone non ha subito ristrutturazioni pesanti, il deprezzamento per vetustà oscilla tra il 65% e l'80% del valore a nuovo.

Si applicherà un coefficiente per vetustà del 70 %

2. Obsolescenza Funzionale e Tecnologica

Un capannone come quello in oggetto presenta criticità che vanno oltre il semplice degrado fisico. Questi fattori abbattano il valore di un ulteriore 15-25%:



- Efficienza Energetica: Assenza di isolamento termico (pannelli sandwich, infissi a taglio termico), che comporta costi di gestione altissimi.
- Normative Sismiche: Tranne che la parte ampliata sul lato fronte, la restante parte dell'edificio sono è certamente non adeguata alle attuali norme antisismiche.

3. Tabella Riepilogativa (Stima Sintetica)

Di seguito i coefficienti per determinare il valore attuale partendo dal costo di ricostruzione a nuovo:

Componente Stato Manutentivo Scadente:

Coefficiente di Vetustà 0,30 (Deprezzamento 70%)

Obsolescenza Funzionale 0,80 (Deprezzamento 20%)

Incidenza Impianti Quasi nulla (da rifare)

Da quanto sopra, in considerazione delle seguenti caratteristiche di base:

- Superficie lorda complessiva fabbricato mq. 630,00 e che il
- costo di costruzione a nuovo800,00 €/mq

si ha:

$$V = Sl \times K = 630,00 \times 800,00 = \text{€ } 504.000,00$$

$$V_t = V \times 0,30 \times 0,80 = \text{€ } 504.000,00 \times 0,30 \times 0,80 \text{€ } \mathbf{120.960,00}$$

STIMA TERRENO

Preliminarmente vale la pena ricordare che, l'area da stimare ricade interamente in zona di P.R.G. "D4 - zone commerciali ed artigianali" che prevede nella percentuale del **45 %** la possibilità di superficie edificabile rispetto alla superficie complessiva del lotto; in considerazione che il comparto in oggetto si sviluppa su una superficie catastale di **mq. 6.403,00** (che perciò permette l'edificazione di mq. 2.881,35) ed in considerazione altresì che attualmente risultano autorizzate superfici edificate per ca. complessivi **mq. 1.300**, ne consegue che è realistica la possibilità di edificazione per ulteriori mq. 1.580 ca.



In questa sezione però si stimerà l'intera potenzialità edificatoria (per semplicità mq. 2.880,00) in quanto la stima della potenzialità già edificata non è stata fatta in fase di stima dei fabbricati (cosa che si sarebbe dovuta teoricamente fare in base al criterio di stima adottato per gli stessi).

Nel caso di beni immobili quali i terreni, la determinazione del valore di mercato, comunque legata a fattori quali la rendita di posizione, la consistenza, lo stato di diritto, etc, non può prescindere dalle potenzialità di "trasformazione" che i sedimi stessi possiedono. Il valore di detti beni quindi, è determinato non tanto dalle condizioni fisiche in essere (area nuda) quanto alla possibile, o meno, loro mutazione in senso edificatorio (area costruita).

A parità di tutti gli altri elementi, il fattore discriminante tra differenti giudizi di valore riguardanti sedimi, si basa essenzialmente sulla quantità di volumetria e/o superficie che il bene consente di generare in rapporto vincolante con la relativa destinazione d'uso.

Fatta questa premessa iniziale, occorre precisare che la disciplina estimativa ha messo a punto due principali procedure per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un'area edificabile:

- Criterio di stima diretto "*sintetico – comparativo*" che consiste nella determinazione del valore sulla base di prezzi riscontrabili in transazioni avvenute nel breve periodo e relative a beni aventi caratteristiche assimilabili ed ubicazione in zona omogenea o comunque paritetica; il tutto in condizioni di libero mercato. Il criterio generalmente si basa sull'assunto che un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà similari che abbiano lo stesso grado di utilità.
- Criterio di stima indiretto "*stima in base al valore di trasformazione*"; tale criterio parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio.

Questo criterio estimativo può a sua volta essere assunto secondo due procedimenti:

- Procedimento analitico che calcola il valore del terreno come differenza tra ricavi e costi della trasformazione e, più in specifico, il valore di



mercato dell'area scaturirà dal più probabile valore di mercato del fabbricato realizzato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del "profitto normale" scontando all'attualità tale differenza in previsione della trasformazione e cioè del tempo di costruzione.

- Procedimento sintetico che calcola il valore dell'area in base all'incidenza percentuale dell'area stessa sul costo o valore complessivo del fabbricato realizzato; nei due diversi casi (costo o valore) si applicano chiaramente diverse percentuali d'incidenza.

La stima per comparazione si applica in genere quando sono reperibili prezzi di mercato di aree con caratteristiche comparabili; questa condizione è riscontrabile in particolare nelle zone di nuovo insediamento dove esiste un mercato attivo dei terreni edificabili (esempio in zone lottizzate); al contrario nelle zone centrali dei centri urbani gli spazi edificabili sono pochi e le contrattazioni rare per cui, di norma, non riesce materialmente possibile reperire fonti comparabili attendibili.

Nello specifico, nonostante le ricerche effettuate, non si sono reperite comprabili adeguate ed atte allo scopo; per cui si ritiene, per il bene oggetto della presente perizia, non adottabile il metodo "*sintetico - comparativo*" e perciò, per lo stesso, si adotterà la metodologia di stima indiretta "*in base al valore di trasformazione - procedimento sintetico*".

GIUDIZIO DI STIMA

Prima di procedere con l'elaborazione della stima, si ritiene necessario e utile riportare le seguenti considerazioni preliminari riguardanti la specificità del bene.

- In primo luogo occorre tenere presente che l'area in oggetto permette l'edificazione di fabbricati al solo scopo artigianale/commerciale e nella quale perciò non può essere attuata un'edificazione di tipologia residenziale tranne quella ad asservimento dell'attività;
- Sempre in relazione alla tipologia dell'intervento e in considerazione dell'attuale momento economico, non è comunque da trascurare la



problematica legata alla finanziabilità dell'opera da parte di Istituti Bancari ed anche che, l'intervento in oggetto, presenta comunque dei fattori di rischio riguardanti la commercializzazione del costruito (a meno che l'intervento non sia realizzato da imprenditore per la propria azienda)

Esaurite queste considerazioni generali preliminari, atte soprattutto a inquadrare in linea generale la natura dell'intervento edilizio, si illustra in dettaglio la metodologia di stima che verrà seguita.

Per la tipologia di terreno descritta si ritiene congruo applicare il metodo "in base al valore di trasformazione" con procedimento " sintetico" in quanto quello "analitico" si adatta più alla stima di un terreno per edificazione residenziale allo scopo poi di ricommercializzare il realizzato ed in più in zone dove risultano reperibili comparabili di immobili assimilabili venduti o in fase di vendita.

Proprio per quanto sopra, per il caso in oggetto, non essendo stato possibile reperire comparabili di edifici in vendita sulla tipologia "nuovo", né riguardo a compravendite già effettuate né richieste di prezzi per immobili simili o assimilabili già realizzati offerti in vendita (asking price), si procederà al calcolo del valore di stima applicando una percentuale d'incidenza sul costo complessivo potenziale dell'intervento.

In pratica si applicherà la seguente formula:

$$\mathbf{Va} = (Kc + Cc + St + Sg + Sc + P) \times Pi$$

Dove:

Va = Valore attuale dell'area

Kc = Costo di costruzione

Cc = Contributo di costruzione

St = Spese tecniche

Sg = Spese generali e imprevisti (oneri finanziari, imprevisti, etc.)

Pi = percentuale d'incidenza



Determinazione dei costi di costruzione:

Kc : in questa voce si racchiude tutta la sommatoria di costi da sostenere per la realizzazione fisica del fabbricato ipotizzando la realizzazione di superfici con diverse destinazioni d'uso (commerciale, uffici, magazzini/stoccaggio, linee di produzione, etc) perfettamente dotate dal punto di vista tecnologico/impiantistico.

Sulla base di quanto già riportato nelle sezioni di stima riguardanti gli edifici esistenti, ed in considerazione altresì di tutti i costi da sopportare per la riqualificazione tecnologica esistente, si può ipotizzare un costo di costruzione di 900,00 €/mq; ai fini di questo calcolo si ipotizza la realizzazione di superfici interrate per ca. mq. 1.200,00 con un costo di costruzione di 250,00 €/mq

Sulla base della superficie realizzabile (mq. 2.880,00) si ha:

- mq. 2.880,00 x 900,00 €/mq..... € 2.592.000,00
- mq. 1.200,00 x 250,00 €/mq..... € 300.000,00

Totale € 2.892.000,00

Cc : in questa voce si racchiude tutta la sommatoria dei costi da sostenere per gli oneri concessori (Opere di Urbanizzazione Primaria, Oneri di Urbanizzazione Secondaria e Percentuale sul Costo di Costruzione) calcolati, in questo caso, sulla potenzialità edificatoria residua di mq. 1.850,00 ca,

Prendendo a riferimento i dati già utilizzati per il calcolo delle sanatorie si ha:

- Opere di Urbanizzazione Primaria - € 35,00 x 1.850,00 = € **64.750,00**
- Opere di Urbanizzazione Secondaria - € 3,40 x 1.850,00 = € **6.290,00**

Totale € 71.040,00

. Costo di Costruzione..... a forfait (nel caso di specie non sarà calcolato in quanto non possibile quantificarlo)

Sp : in questa voce si racchiude tutta la sommatoria di costi da sostenere per la Progettazioni, Direzione Lavori, Sicurezza, etc. inerenti l'intervento;



generalmente tali costi vengono computati in percentuale all'entità del realizzato e, di norma, a decrescere proporzionalmente all'entità.

In questo caso, vista l'entità del compendio da realizzare, si applica un 'aliquota del **5 %**.

Sulla base del Costo di Costruzione calcolato si ha:

$$€ \ 2.835.000,00 \times 0,05 = € \ 141.750,00$$

Sg : in questa voce si racchiude la possibile incidenza per spese impreviste occorrenti nell'arco temporale di esecuzione lavori, è di fatto una voce cautelativa ma necessaria negli appalti; nel caso in oggetto si ritiene congruo applicare un'aliquota del **8 %** sul costo di costruzione.

Sulla base del Costo di Costruzione calcolato si ha:

$$€ \ 2.835.000,00 \times 0,08 = € \ 226.800,00$$

Pi : è percentuale d'incidenza che si ritiene possa essere incentivante per l'investimento; in pratica si tratta della percentuale d'incidenza che deve avere l'area in relazione alla complessità dell'intervento.

Da quanto riportato nei testi di estimo e dai riscontri ottenuti da parte di operatori del settore, vista la tipologia immobiliare, la localizzazione dell'intervento e l'attuale situazione economica, si applicherà la percentuale minima del **7%**.

CALCOLO VALORE TERRENO

Sulla base della formula utilizzata:

$$Va = (Kc + Cc + St + Sg + Sc + P) \times Pi$$

Costi:

Kc	€	2.892.000,00
Cc	€	71.040,00
Sp	€	141.750,00
Sg	€	226.800,00

Totale costi € 3.331.590,00



$$V_a = € 3.2331.590,00 \times 0,07 = € 233.211,30$$

che arrotondato ad € 233.000,00, rappresenta il più probabile valore di mercato del terreno in esame.

CALCOLO VALORE DI STIMA:

Come già riportato all'inizio del capitolo, si procederà ora alla stima definitiva del compendio tenendo conto di tutti gli elementi esaminati ed ai valori calcolati.

VALORI DI STIMA CALCOLATI:

- Fabbricato 1.....	€	52.650,00
- Fabbricato 2.....	€	120.960,00
- Terreno.....	€	233.000,00
Totale	€	406.610,00

A detrarre:

- Decurtazione del 20 % per quantificare forfettariamente *l'assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente.*

Da ciò:

$$€ 406.610,00 \times 0,20 \dots\dots\dots € 81.322,00$$

Costi calcolati al capitolo 5) riguardanti le demolizioni, rifacimenti, sanatorie, spese tecniche connesse..... € 150.000,00

Totale € 231.322,00



VALORE FINALE

- Valore di stima calcolato.....	€	406.610,00
- Detrazioni calcolate.....	€	231.322,00
		€ 175.288,00
Arr.	€	175.000,00

Valore definitivo lotto € 175.000,00

CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U., rassegna il presente elaborato composto di 70 pagine interamente editate al computer e parte della 71^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

1. Corrispondenza;
2. Verbale sopralluoghi e operazioni peritali;
3. Atto di provenienza e precedente;
4. Aggiornamento ipotecario;
5. Estratto di mappa attuale colorato;
6. Visure catastali storiche C.E.U;
7. Visure catastali storiche C.T;
8. Elaborato planimetrico attuale part.;
9. Elaborato planimetrico attuale part.;



10. Planimetrie catastali depositate;
11. Elaborati grafici di rilievo fabbricato 2;
12. Elaborato grafico sovrapposizione stato attuale/stato autorizzato;
13. Elaborato grafico esplicativo computo metrico;
14. Computo metrico estimativo;
15. Accesso atti Agenzia delle Entrate;
16. Accesso atti Comune di Piegaro;
17. Licenza Edilizia con elaborati;
18. Licenza Edilizia con elaborati;
19. Concessione Edilizia n. con elaborati;
20. Certificato di Agibilità;
21. Concessione Edilizia n. con elaborati;
22. Concessione Edilizia n. con elaborati;
23. Estratto planimetria Lottizzazione;
24. CDU – Certificato Destinazione Urbanistica;
25. Estratto PRG e estratto NTA;
26. Accesso Atti Regione Umbria e progetto estrapolato;
27. Orto-foto Regione Umbria;
28. Relazione fotografica generale;
29. Relazione fotografica Fabbricato 1;
30. Relazione fotografica Fabbricato 2;

Perugia li 18/02/2026

L'Esperto Stimatore
Geom. Massimo Mezzasoma

