

TRIBUNALE DI SPOLETO

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 221/2018

Parte ricorrente (Creditore procedente): Penelope SPV S.r.l.

unipersonale Controparte (Esecutato): Omissis..

Perizia di Stima

**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio
Stima dei beni oggetto del pignoramento**

Esperto Incaricato C.T.U.

Dott. Ing. Silvia Capaldi
Via Gran Sasso,25
06034 FOLIGNO (PG)
Tel./Fax: 0742/356398
Cell. 393.0855266
e-mail: silviacapaldi@libero.it
pec: silvia.capaldi@ingpec.eu

INDICE

Capitolo 1 - Norme procedurali e quesito	Pag.	3
Capitolo 2 - Operazioni peritali	Pag.	7
Capitolo 3 - Risposte al quesito		
3.1 Identificazione e descrizione sintetica dei beni. Divisione in lotti.....	Pag.	13
3.2 Lotto 1.....	Pag.	14
3.2.1. Individuazione e descrizione analitica del bene	Pag.	14
3.2.2. Titoli di proprietà.....	Pag.	16
3.2.3. Stato di possesso ed occupazione del bene.....	Pag.	16
3.2.4. Formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene	Pag.	17
3.2.4.1. Trascrizioni, iscrizioni e pignoramenti.....	Pag.	17
3.2.4.2. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene Difformità, sanabilità e costi.....	Pag.	17
3.2.4.3. Difformità catastali.....	Pag.	18
3.2.5. Oneri condominiali ed usi civici.....	Pag.	18
3.2.6. Individuazione precedenti proprietari nel ventennio.....	Pag.	18
3.2.7. Calcolo delle superfici commerciali del bene.....	Pag.	19
3.2.8. Valore di mercato del bene e criterio di stima.....	Pag.	19
3.2.9. Sulla divisibilità del bene.....	Pag.	21
3.3 Lotto 2.....	Pag.	22
3.3.1. Individuazione e descrizione analitica del bene	Pag.	22
3.3.2. Titoli di proprietà.....	Pag.	24
3.3.3. Stato di possesso ed occupazione del bene.....	Pag.	24
3.3.4. Formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene	Pag.	25
3.3.4.1. Trascrizioni, iscrizioni e pignoramenti.....	Pag.	25
3.3.4.2. Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene Difformità, sanabilità e costi.....	Pag.	25
3.3.4.3. Difformità catastali.....	Pag.	26
3.3.5. Oneri condominiali ed usi civici.....	Pag.	26
3.3.6. Individuazione precedenti proprietari nel ventennio.....	Pag.	26
3.3.7. Calcolo delle superfici commerciali del bene	Pag.	27
3.3.8. Valore di mercato del bene e criterio di stima.....	Pag.	28
3.3.9. Sulla divisibilità del bene.....	Pag.	29
Capitolo 4 – Conclusioni	Pag.	30
Elenco allegati	Pag.	31

1. Norme procedurali e quesito.

La sottoscritta Dott. Ing. Silvia Capaldi, nata a Milano il 22.01.1976, C.F. CPLSLV76A62F205V, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia con il numero d'ordine A2089, domiciliata in Foligno (PG), Via Gran Sasso n. 25, è stata nominata Esperto estimatore dell'esecuzione immobiliare in oggetto, come da decreto di nomina ex art. 568 c.p.c. del Tribunale di Spoleto che si allega (**Allegato n. 1**) dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Spoleto Dott. Simone Salcerini.

Il giorno 02 Maggio 2019 alle ore 9,30 la sottoscritta compariva davanti al Giudice (**Allegato n. 2**) e dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato giuramento promissorio di rito consultava il fascicolo telematico relativo all'esecuzione immobiliare di cui all'oggetto, contenente nello specifico:

- l'atto di precetto notificato nelle date 21.06.2018, 26.06.2018, 20.09.2018, 24.09.2018;
- l'atto di pignoramento immobiliare del 16.10.2018 notificato per atti dell'Ufficiale Giudiziario in data 29.10.2018, trascritto presso la Conservatoria dei registri di Perugia in data 13/12/2018 ai nn. Reg. gen. 30728 reg. part. 21263;
- l'iscrizione a ruolo effettuata il 21.11.2018 (entro 15 gg. dalla consegna dell'atto di pignoramento);
- l'istanza di vendita del 28/11/2018 dei beni ex art. 567 c.p.c. (entro 45 gg. dalla data di notifica del pignoramento) e deposito della stessa il 28.11.2018;
- certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi dell'ex art. 567 del c.p.c. datata 09/01/2019 dal Notaio Sergio Cappelli di Bisignano e depositata il 22.01.2019 (quindi entro e non oltre i 60 gg. dall'istanza di vendita), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;
- il provvedimento dell'Ill.mo Giudice inerente il dettagliato incarico assegnato alla scrivente, articolato in più punti e che si riporta integralmente:

“Il giudice indica che l'esperto dovrà rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti:

*1) verifichi, prima di ogni altra attività, la **completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.** (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;*

2) provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in

sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

3) predisponga **l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc);

4) accerti l'esistenza di oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c.);

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

6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;

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

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

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

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

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

9) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o

redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

11) indichi la **conformità o meno della costruzione** alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti;

12) **accerti lo stato di possesso del bene**, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

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

14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

15) descriva sommariamente le **caratteristiche degli impianti** elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

16) dica se è possibile vendere i beni pignorati in **uno o più lotti**. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque **evitando eccessive frammentazioni in lotti**. In ogni caso descriva le vie di

accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa;

17) determini il **valore dell'immobile**, considerandolo stato di conservazione dello stesso e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive (indicativamente circa il 15-20% di differenza), nonché considerando come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore al pignoramento; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale essi dovranno essere ritenuti opponibili alla procedura solo se trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica - presumibilmente 26 anni - dell'ultimo dei figli);

18) **se l'immobile è pignorato solo pro-quota:**

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

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

19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno”.

Il giudice assegnava termine per il deposito della relazione di stima e dei relativi allegati, almeno 120 giorni dal conferimento dell'incarico, disponendo di avvisare i creditori ed il debitore, laddove reperibile, del deposito della perizia in via telematica, a mezzo posta ordinaria, o a mezzo posta elettronica almeno 45 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. La scrivente faceva istanza di proroga per il deposito della relazione e consegnava la relazione prima dell'udienza fissata per il giorno 07.11.2019.

In ottemperanza all'incarico ricevuto [**punto 1) quesito**] la scrivente procedeva ad un accurato studio del fascicolo ed alla verifica della completezza della documentazione prodotta dal creditore istante come da art.li 567 co. 2 c.p.c., 498 co. 2, 599 co. 2 onde procedere all'effettuazione di tutte le operazioni necessarie per assolvere all'espletamento dell'incarico conferitole. Si precisa che la verifica della completezza dei documenti è stata eseguita esclusivamente in base a quanto disposto dagli art.li. 567 co. 2 c.p.c., 498 co. 2, 599 co. 2.

Sulla base dei dati acquisiti ed elaborati e dei sopralluoghi in corrispondenza dei beni, la scrivente procedeva alla stesura della presente 'Perizia', che ne è il risultato e la sintesi.

2. Operazioni peritali.

Dopo l'udienza di conferimento dell'incarico (02.05.2019), il giuramento di rito e la consultazione del fascicolo telematico, come descritti dettagliatamente nel capitolo 1, la scrivente, al fine di una prima valutazione della consistenza dei beni oggetto del pignoramento, procedeva il giorno 26/06/2019, all'effettuazione telematica delle visure catastali per soggetto (Effe Immobiliare s.r.l. attuale proprietaria dei beni) (**Allegato n. 3**), dell'estratto planimetrico di mappa (vax) (**Allegato n. 4**) e delle planimetrie catastali dei beni immobili pignorati e oggetto della procedura n. 221 2018 (**Allegati n. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11**) [punto 2) quesito].

Il giorno 08.07.2019 la scrivente provvedeva a comunicare alle parti a mezzo posta R.R. e tramite PEC dell'inizio delle operazioni peritali (**Allegato n. 12**).

Il giorno 29.07.2019 alle ore 8.30, come da comunicazioni alle parti, la sottoscritta si recava presso i beni oggetto della procedura.

Del suddetto sopralluogo si allega il verbale redatto dalla sottoscritta che, di seguito, per maggiore comprensione del testo manoscritto, si trascrive integralmente (**Allegato n. 13**):

“Il giorno 29.07.2019 alle ore 8.30, come da comunicazione ufficiale dell'Esperto alle parti, si sono incontrati presso i beni oggetto della Procedura Esecutiva n. 221/2018, siti in Foligno (PG), Viale Firenze 85/A, di proprietà Omissis..

- *Dott. Ing. Silvia Capaldi, in qualità di Esperto nominato;*
- *la sig.ra Omissis..*

Si procede ad una visione sommaria dei beni oggetto della Procedura che verranno rilevati nel dettaglio sia metricamente che nelle finiture e dettagli, nei prossimi incontri peritali.

La Sig.ra Omissis.. fa presente all'Esperto che il bene distinto al Fg. n. 114 Part.lla 105 sub 13 (sede di attività ludica) non è visionabile in quanto l'attività è in ferie dal 15 luglio 2019 al 26.08.2019, che il bene distinto al Fg. n. 114 Part.lla n. 105 sub. 8 (sede dell'attività Omissis..) è attualmente non visionabile in quanto l'attività è chiusa dal 30 giugno 2019 ed è in corso una corrispondenza tra l'affittuario e la locataria con la quale la locataria chiede la restituzione delle chiavi a seguito di messa in mora dell'affittuario.

Il bene individuato al Fg. n. 114 Part.lla 105 sub 8 non è visionabile in quanto all'interno vi risiede la mamma dell'esecutata affetta da demenza che dovrà essere preventivamente trasferita presso altro luogo, durante le operazioni di rilievo da concordare.

L'Esperto richiede alla Sig.ra Omissis.. di fornire, in quanto in proprio possesso, i seguenti documenti:

- atto di provenienza dei beni;*
- certificato storico di residenza di Omissis..*
- contratti di locazione sui beni;*
- eventuali copie dei titoli abilitativi dei beni depositati presso gli Enti Competenti.*

Il tutto sarà trasmesso all'Esperto via mail entro e non oltre il 20.08.2019. In caso contrario l'Esperto provvederà ad estrarre i suddetti documenti presso gli Enti/notai/archivi notarili.

Le parti presenti concordemente con l'Esperto concordano e fissano un sopralluogo presso i beni per il giorno 22.08.2019 alle ore 9.00.

Il verbale viene chiuso alle ore 9.35.

Letto, confermato e sottoscritto.”

Il giorno 22.08.2019 alle ore 9.00, come da accordi contenuti nel verbale del 29.07.2019, la sottoscritta si recava presso i beni oggetto della procedura, per il secondo sopralluogo.

Del suddetto sopralluogo si allega il verbale redatto dalla sottoscritta che, di seguito, per maggiore comprensione del testo manoscritto, si trascrive integralmente (**Allegato n. 14**):

“Il giorno 22.08.2019 alle ore 9.00, come da verbale delle operazioni peritali del 29.07.2019, si sono incontrati presso i beni oggetto della Procedura Esecutiva n. 221/2018, siti in Foligno (PG), Viale Firenze n. 85/A, di proprietà Omissis..

- Dott. Ing. Silvia Capaldi, in qualità di esperto nominato;*
- la Sig.ra Omissis..;*
- la Sig.ra Elena Provvedi, collaboratrice dell'Esperto.*

Si procede, sulla base delle planimetrie catastali ufficiali fatte estrarre dalla scrivente Esperto, al rilievo metrico, delle finiture e materico del bene distinto al catasto fabbricati del Comune di Foligno al Fg. n. 114 part.lla 105 sub. 11 a destinazione attività di ristorazione, situata al piano terra ed alla documentazione fotografica dello stesso, con il permesso dell'esecutata a rilevare e documentare fotograficamente i luoghi.

Non avendo ricevuto la documentazione richiesta via e-mail dalla Sig.ra Omissis..entro la data stabilita (20.08.2019), la Sig.ra Omissis..riferisce che i tecnici di propria fiducia sono attualmente in ferie e che la documentazione richiesta verrà inviata i primi di Settembre, come da accordi. Per quanto riguarda il certificato storico di residenza della Sig.ra Omissis.. lo stesso è stato richiesto presso il Comune di Foligno – Ufficio Richiesta certificati, con richiesta n. 229 che la Sig.ra Omissis.. mi porta in visione e di cui si allega copia.

Conseguentemente lo stesso certificato verrà inviato appena rilasciato dal Comune di Foligno.

La Sig.ra Omissis.. fornisce b.m. all'Esperto:

- *copia della richiesta di agibilità del 23.02.2010 per i beni distinti al Fg. n. 114 part. lla n. 105 (Allegato n. 15);*
- *copia della Tavola n. 1 del progetto per la manutenzione straordinaria di una unità immobiliare a destinazione commerciale ubicata in Foligno (PG), Viale Firenze n.85/A prima dello studio Omissis., la cui congruenza rispetto agli elaborati ufficiali depositati presso il Comune di Foligno, verrà verificata dall'Esperto successivamente (Allegato n. 16);*
- *copia della planimetria di progetto della pianta del piano terra del bene distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Foligno al Fg. n. 114 part.lla n. 105 sub. 12, che verrà utilizzata in data odierna come base planimetrica per il rilievo del suddetto bene, la cui conformità agli elaborati ufficiali depositati presso il Comune di Foligno, verrà verificata dall'Esperto successivamente (Allegato n. 17).*

L'Esperto e i presenti si spostano presso i beni distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Foligno al Fg. 114 Part.lla n. 105 sub n. 11 al piano terra e successivamente presso i beni distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Foligno al Fg. 114 Part.lla n. 105 sub. 9 e sub. 10 situati al piano primo, procedendo al rilievo degli stessi ed alla documentazione fotografica, su permesso dell'Esecutata, sulla base delle planimetrie catastali fatte estrarre dalla scrivente presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Perugia.

I presenti concordemente con l'Esperto fissano la data per il prossimo sopralluogo, per il rilievo e la documentazione fotografica dei beni oggetto della Procedura e non ancora visionati (beni distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Foligno al Fg. n. 114 part.lla n. 105 sub.8, 13 e 14), per il giorno 12.09.2019 alle ore 9.00.

Il verbale viene chiuso alle ore 13.00

Letto, confermato e sottoscritto.”

Il giorno 10.09.2019 la scrivente Esperto riceveva via PEC dalla società Omissis.. verbale di determina di amministratore unico per presentazione concordato preventivo (**Allegato n. 18**).

Il giorno 12.09.2019 alle ore 9.00, come da accordi contenuti nel verbale del 22.08.2019, la sottoscritta si recava presso i beni oggetto della procedura, per il terzo e ultimo sopralluogo.

Del suddetto sopralluogo si allega il verbale redatto dalla sottoscritta che, di seguito, per maggiore comprensione del testo manoscritto, si trascrive integralmente (**Allegato n. 19**):

“Il giorno 12.09.2019 alle ore 9.00, come da verbale delle operazioni peritali del 22.08.2019, si sono incontrati presso i beni oggetto della Procedura Esecutiva n. 221/2018, siti in Foligno (PG), Viale Firenze n. 85/A, di proprietà Omissis..

- *Dott. Ing. Silvia Capaldi, in qualità di esperto nominato;*
- *la Sig.ra Omissis..in qualità di legale rappresentante e Amministratore Unico della Omissis..*
- *la Sig.ra Elena Provvedi, collaboratrice dell'Esperto.*

Si procede, sulla base delle planimetrie catastali ufficiali fatte estrarre dalla scrivente Esperto, al rilievo metrico, delle finiture e materico del bene distinto al catasto fabbricati del Comune di Foligno al Fg. n. 114 part.lla 105 sub. 8 (con destinazione appartamento), situato al piano primo ed alla documentazione fotografica dello stesso, con il permesso dell'esecutata a rilevare e documentare fotograficamente i luoghi.

La Sig.ra Omissis.. consegna b.m. all'Esperto copia di:

- *certificato storico di residenza della Sig.ra Omissis.. n. 8447/2019 del 11.09.2019 (**Allegato n. 20**).*

La Sig.ra Omissis..riferisce all'Esperto che il proprio tecnico di fiducia Omissis.. invierà entro pochi giorni copia dei progetti e dei titoli abilitativi dei beni via e-mail al fine di fornire all'Esperto notizie certe su estremi e dati dei titoli abilitativi relativi ai beni ai fini di un eventuale accesso agli Atti presso il Comune di Foligno ed ai fini della definizione della regolarità edilizio-urbanistica dei beni oggetto della Procedura.

L'Esperto ed i presenti si spostano presso il bene distinto al Fg. n. 114 part.lla n. 105 sub. 13 (a destinazione c/3 (attività ludica/sala giochi), sito al piano terra.

L'accesso è consentito presso il bene dai Sig.ri:

- *Sig. Omissis..l*
bene in questione;

- *Sig.ra Omissis..*
intrattenimento.

L'affittuario dichiara della presenza di un contratto di locazione tra la società Omissis.. e la società Omissis..., regolarmente registrato e che verrà inviato in copia tramite mail. Sono presenti forniture di gas-acqua-luce-telefono.

E' presente un impianto di riscaldamento-condizionamento alimentato da pompa di calore. L'Esperto fa richiesta di visionare libretto di manutenzione dell'impianto che verrà, anch'esso, inviato all'Esperto tramite e-mail nei prossimi giorni.

La Sig.ra Omissis.. fornisce b.m. all'Esperto copia dei seguenti contratti di locazione, richiesti nel verbale di sopralluogo del 29.07.2019, nello specifico:

- *contratto di locazione di immobile ad uso commerciale tra la soc. Omissis.. e la Sig.ra Omissis.. per i beni distinti al Fg. n. 114 part.lla n. 105 sub. 4,5,6,7 parte del 25.03.2015 (Allegato n. 21);*
- *contratto di locazione ad uso commerciale tra la Omissis.. sul bene distinto al Fg. 114 part.lla n.105 sub 14 del 30/07/2018 (Allegato n. 22);*
- *contratto di locazione ad uso commerciale tra la Omissis.. e la società Omissis.. s.r.l. al bene distinto al Fg. 114 part.lla n. 105 sub.13 del 23.07.2018 (Allegato n. 23);*
- *copia della comunicazione di avvenuto ricevimento dei suddetti contratti al servizio telematico Agenzia delle Entrate di Perugia (Allegato n. 24).*

I suddetti documenti saranno allegati alla Perizia di Stima.

Il rilievo dei beni in locazione alla Soc. Omissis.. si conclude alle ore 11.10.

I Sig.ri Omissis.. lasciano le operazioni peritali alle ore 11.20.

L'Esperto e la sua collaboratrice si spostano presso il bene distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Foligno al Fg. n. 114 part.lla n. 105 sub. 14, a destinazione piadine ria, locato alla Soc. Omissis.. nella persona dell'amministratore unico Sig. Omissis.. che consente l'accesso al suddetto bene, ed il rilievo e documentazione fotografica dello stesso.

Il verbale viene chiuso alle ore 13.00.

Letto, confermato e sottoscritto."

Lo stesso giorno la scrivente portava a compimento una propria indagine di mercato, già precedentemente intrapresa, al fine del reperimento di valori di mercato/vendita e di prezzi storici di beni simili per ubicazione, natura e destinazione urbanistica a quelli oggetto della stima, che sarebbero poi stati opportunamente ponderati attraverso considerazioni qualitative relative agli immobili oggetto di causa.

Si riporta di seguito il documento trasmesso dallo studio tecnico dell'esecutato all'Esperto inerente i dati relativi alla pratica edilizia relativa ai beni oggetto della presente procedura:

- stralcio della richiesta di Permesso a Costruire n. 824 del 29/12/2005 (**Allegato n. 25**).

Il giorno 20.09.2019 l'Esperto provvedeva a trasmettere al Tribunale di Spoleto – Ufficio Esecuzioni Immobiliari istanza di proroga per il deposito della Perizia (**Allegato n. 26**).

Al fine dell'accertamento e della verifica della liceità edilizia ed urbanistica dei beni oggetto della Procedura, la scrivente, non avendo ricevuto dall'esecutato, come da accordi durante i sopralluoghi, materiale documentale relativo ai progetti dei beni oggetto della Procedura, si recava presso il Comune di Foligno (PG) – Sportello Unico per le attività produttive e per l'attività edilizia (Suape) e richiedeva, con richiesta ufficiale di accesso agli atti prot. n. 2019/00070464 del 27.09.2019 e nuovo riordino successivo (**Allegato n. 27**) tutte le pratiche edilizie relative ai beni in questione.

Il giorno 02.10.2019 il Tribunale di Spoleto trasmetteva all'Esperto comunicazione (**Allegato n. 28**) di atto di indicazioni per la stima con il quale il Giudice Salcerini limitava l'incarico di stima a due degli otto beni già visionati e rilevati (nello specifico i beni individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Foligno al **Foglio n. 114 part.lla n. 105 sub. 13 e 14** evidenziati in giallo negli **Allegati n. 3, 10, 11**).

Solo il giorno 10.10.2019 la scrivente C.T.U. visionava presso il Comune di Foligno la documentazione richiesta inerente i suddetti beni oggetto della Procedura, nello specifico:

- **Permesso a costruire n. 824/2005 del 29.12.2005** relativo agli interventi di “demolizione di edifici esistenti e realizzazione fabbricato ad uso commerciale ed artigianale nonché modifica di recinzione con apertura di accessi carrabili” in Foligno (PG) – Viale Firenze rilasciato alla ditta Omissis..precedente proprietario del bene) dal Comune di Foligno e relativi allegati (relazione tecnico-illustrativa di progetto) (**Allegati n. 25 e 29**);

- **Procedimento edilizio abbreviato art. 18 n. 133/97 prot. 0026588 del 22.05.2007** relativo agli interventi di variante al Permesso n. 824 del 29.12.2005 rilasciato alla ditta Omissis.. e relativi allegati (**Allegato n. 30**);

- **certificato di agibilità parziale n. 75 del 31.07.2007** relativa ad un edificio di nuova costruzione (**Allegato n. 31**);

Il giorno 23.10.2019 il conduttore del bene distinto al Foglio n. 114 part.lla n. 105 sub.13, società Omissis..trasmetteva all'Esperto, via mail, come da accordi contenuti nel verbale di sopralluogo del 12.09.2019, copia del libretto di manutenzione dell'impianto e copia del contratto di assistenza sull'impianto di climatizzazione e ricambio d'aria, stipulato tra la società Omissis.. (**Allegato n. 32**).

Prima dell'udienza fissata dall'Ill.mo Giudice la scrivente depositava una copia della presente relazione per la via telematica, presso la Cancelleria del Tribunale di Spoleto – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – consegnava una copia di cortesia presso la Cancelleria del Tribunale ed avvisava tutte le parti dell'avvenuto deposito telematico della perizia, così come richiesto dall'Ill.mo Giudice nell'incarico.

3. Risposte al quesito.

3.1. Identificazione e descrizione sintetica dei beni. Divisione in lotti [punto 16) quesito].

Dall'esame della consistenza e delle caratteristiche tipologiche dei beni immobiliari oggetto di stima, da considerazioni relative alla massima redditività di vendita e delle rispettive pertinenze, all'ottimizzazione dei tempi per la stessa vendita e alla maggiore appetibilità e funzionalità, dalla differente destinazione d'uso dei beni (D/8 e C/1) la scrivente ritiene opportuno suddividere la stima dei beni immobili in **n. 2 lotti distinti** e precisamente:

- **Lotto 1**: locale commerciale (attualmente destinato a ludoteca) al piano terra, sito in Foligno (PG), Viale Firenze n. 85/A individuato catastalmente al Catasto fabbricati del Comune di Foligno al Fg. 114 Part.IIa n. 105 sub 13 (Piano T, Cat. D/8, RC 12.152,00 euro).

- **Lotto 2**: locale commerciale (attualmente destinato a piadineria) al piano terra, sito in Foligno (PG), Viale Firenze n. 85/A individuato catastalmente al Catasto fabbricati del Comune di Foligno al Fg. 114 Part.IIa n. 105 sub 14 (Piano T, Cat. C/1, Cl. 8, Cons. 271 mq, Sup. cat. 252 mq, RC 5.388,45 euro).

La perimetrazione dei due lotti è evincibile graficamente nella planimetria **Allegato n. 32/a**.

3.2. LOTTO 1

3.2.1. Individuazione e descrizione analitica del bene [punti 7), 8), 10) e 15) quesito].

Il bene oggetto di stima è un **ampio locale commerciale al piano terra destinato attualmente a ludoteca** con annesso antistante ampio parcheggio pubblico situato in Foligno (PG), Viale Firenze n. 85/A (si vedano le foto dalla **n. 1** alla **n. 30** e **foto n.66** e **67** della Documentazione fotografica **Allegato n. 33**).

L'identificazione catastale del suddetto bene, corrispondente ai dati indicati negli atti di pignoramento, risulta evincibile dalle visure catastali aggiornate al 26.06.2019 e fatte estrarre dalla scrivente Espeto (**Allegato n. 3**).

L'unica differenza riscontrata nei contenuti delle visure catastali rispetto ai dati contenuti nell'atto di pignoramento è la rendita catastale che risulta leggermente superiore rispetto a quella indicata nell'atto di pignoramento.

Dalle suddette visure, unico proprietario del bene per una quota di proprietà pari ad 1/1, risulta la società Omissis.. (esecutato), che, dall'ultima visura camerale aggiornata al giorno 02.07.2019 (**Allegato n. 34**), è società a responsabilità limitata con unico socio (dal 2012 con amministratore unico sig.ra Omissis., in sostituzione del sig. Omissis..).

La collocazione all'interno del tessuto urbano del bene risulta evincibile dalle planimetrie catastali (vax) e dall'estratto planimetrico allegati (**Allegato n. 4** e **Allegato n. 35**).

Il contesto urbano a cui il bene appartiene (**Allegato n. 36**) è prevalentemente di edilizia commerciale e residenziale, ricadente, da un punto di vista urbanistico, nella zona omogenea denominata "UC/MPC" del P.R.G. '97 vigente del Comune di Foligno. Il fabbricato a cui il bene appartiene risulta facilmente accessibile attraverso una buona viabilità sia pedonale che veicolare (la viabilità principale (Viale Firenze) è adiacente al parcheggio ad uso esclusivo del fabbricato dotato anche di illuminazione con pali conici, spazi verdi dotati di alberature a medio ed alto fusto oltrechè di viabilità e parcheggi privati (**Foto** dalla **65** alla **n. 68** e **n. 71, 72** dell'**Allegato n. 33**). Il suddetto fabbricato è caratterizzato da una buona fruibilità in tempi brevi (a poche centinaia di metri) rispetto a tutti i servizi di prima necessità ed alla presenza di strutture pubbliche, come anche facilmente evincibile dall'estratto planimetrico di Google Maps che si allega **Allegato n. 37**.

La zona risulta dotata, inoltre, della necessaria urbanizzazione e risulta ottimamente servita dai trasporti pubblici. Non sono stati rilevati particolari scorci caratteristici.

Il bene è porzione di un edificio che si sviluppa su due livelli, caratterizzato dalla presenza di altri beni adibiti ad attività commerciale al piano terra e da unità immobiliari e magazzini, tutti appartenenti alla stessa proprietà del bene in questione, la società Omissis..(esecutata).

Da un punto di vista strutturale il suddetto edificio è stato realizzato con pilastri e travi in c.a. prefabbricati, supportato da fondazioni in c.a. e plinti isolati in c.a. gettati in opera, con solaio di copertura in lastre prefabbricate tipo “star”, sovrastante lana di roccia e pannelli in fibrocemento, controsoffitto, tamponature perimetrali in pannelli prefabbricati tipo sandwich, alleggeriti all’interno di materiale isolante, in parte lisciati e tinteggiati, in parte con finitura a mattoni a faccia vista.

Gli infissi sono in alluminio elettroverniciato.

La consistenza superficiale è evincibile dalla successiva **Tabella n. 1** così come dagli elaborati grafici restituiti graficamente dalla scrivente a seguito di rilievo di dettaglio e rappresentativi dello stato di fatto del bene (**Allegato n. 38**) che ne evidenziano anche la distribuzione degli spazi.

Il bene attualmente adibito a ludoteca è, da un punto di vista distributivo, di superficie utile complessiva pari a 864,19 mq e risulta caratterizzato, da un ampio locale ad uso ludoteca (H= 3,50 m) con bagni, spogliatoi e locali annessi, bagno disabili (H= 2,70 m), con vetrine affaccianti sul parcheggio antistante adiacente la viabilità principale (viale Firenze). Collegata direttamente al vano ludoteca, esternamente, è presente una tettoia in acciaio di pertinenza del bene di superficie pari a 43,61 mq ed una rampa (**Foto dalla n. 25 alla n. 29 Allegato n. 33**).

Le finiture interne sono moderne e di buona qualità con pavimenti in gres porcellanato, finitura delle pareti con intonaco a base di cemento del tipo premiscelato e sovrastante tinteggiatura a tempera, soffittature in cartongesso, soglie delle finestre in travertino e sanitari dei bagni e rubinetteria di buona qualità.

L’approvvigionamento idrico avviene dall’acquedotto comunale e le acque nere di scarico sono allacciate al collettore fognario comunale, con nulla osta Vus Valle Umbra Servizi n. 07/119 del 23/03/2007.

Gli impianti idrico ed elettrico risultano in buone condizioni. Tutti gli impianti sono dotati di dichiarazione di conformità ufficialmente depositate presso il Comune di Foligno e visionate dalla scrivente Esperto durante l’accesso agli Atti. L’impianto di climatizzazione e ricambio d’aria risulta adeguatamente mantenuto, come da contratto di appalto per la manutenzione stipulato tra la ditta locataria del bene e la ditta CAM del 15.10.2019 (**Allegato n. 33**).

Molto buono lo stato di manutenzione del bene.

Tabella 1 - Calcolo della superficie utile del bene LOTTO 1/A

Destinazione		MQ
BENE piano terra Fg. n. 114 part.lla n. 105 sub. 13	Sala ludica	812,55
	quadri	4,16
	locale privato	9,14
	disimpegno	11,69
	wc1	1,76
	Antibagno 1+ 2+ 3	2,59+1,70+1,75= 6,04
	wc2	3,15
	spogliatoio donne	5,91
	spogliatoio uomini	6,34
	wc3	1,75
	wc4	1,70
	totale piano terra	864,19

Il bene confina in parte con altri beni ad uso commerciale della stessa proprietà (bene Lotto 2, bene adibito a ristorante), in parte con l'ampio parcheggio a servizio del bene ed antistante lo stesso e della stessa proprietà.

3.2.2. Titoli di proprietà [punto 2.2) quesito].

Il bene risulta di proprietà della società Omissis.. (esecutato), che, dall'ultima visura camerale aggiornata al giorno 02.07.2019 (**Allegato n. 34**), è società a responsabilità limitata con unico socio (dal 2012 con amministratore unico sig.ra Omissis..) con diritto di proprietà per una quota pari ad 1/1.

Il bene è pervenuto con:

- mutamento di denominazione o ragione sociale a seguito di atto notarile in data 10.10.2012 rep. n. 89279/25926 a firma del Notaio Parmigiani Giovanni di Roma trascritto in data 10.10.2012 ai nn. 22467/16930 (prima Omissis..).

3.2.3. Stato di possesso ed occupazione del bene [punti 12), 13), 14) quesito].

Il bene immobile è attualmente occupato dalla Società "Omissis.." per effetto di formale vincolo locativo in corso, nello specifico per:

- contratto di locazione ad uso commerciale del 23.07.2018 registrato presso l'Agenzia delle Entrate Territorio di Perugia (**Allegato n. 23**).

Il suddetto contratto ha durata 6 anni + 6 anni a partire dal 25.07.2018 al 25.07.2024, ed è caratterizzato da data certa di registrazione anteriore alla trascrizione del pignoramento.

3.2.4. Formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene [punti 3) e 6) quesito].

3.2.4.1. Trascrizioni, iscrizioni e pignoramenti.

Dalle risultanze ipotecarie sulla base delle visure ipocatastali presenti agli Atti aggiornate al giorno 09.01.2019 e di quelle fatte effettuare dalla scrivente ed aggiornate al 04/11/2019 (**Allegato n. 39**) le trascrizioni, iscrizioni, pignoramenti gravanti sui beni sono:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 13/12/2018 – Registro particolare 21263 Registro generale 30728 Repertorio 1161/2018 del 29/10/2018 - Atto esecutivo o cautelare – Verbale di PIGNORAMENTO immobili a favore di banca PENELOPE SPV s.r.l.

3.2.4.2. Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene. Difformità, sanabilità e costi [punto 11) quesito].

I beni risultano, da un punto di vista della posizione amministrativa ed edilizio-urbanistica, oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

- **Permesso a costruire n. 824/2005 del 29.12.2005** relativo agli interventi di “demolizione di edifici esistenti e realizzazione fabbricato ad uso commerciale ed artigianale nonché modifica di recinzione con apertura di accessi carrabili” in Foligno (PG) – Viale Firenze rilasciato alla ditta Omissis.. (precedente proprietario del bene) dal Comune di Foligno;

- **Procedimento edilizio abbreviato art. 18 n. 133/97 prot. 0026588 del 22.05.2007** relativo agli interventi di variante al Permesso n. 824 del 29.12.2005 rilasciato alla ditta Omissis..

- **certificato di agibilità parziale n. 75 del 31.07.2007** relativa ad un edificio di nuova costruzione.

Da un punto di vista strutturale il bene è stato oggetto di:

- deposito strutturale presso la Regione dell’Umbria (ex Provincia di Perugia) prot. n. 142650 del 04/05/2006;
- deposito strutturale presso la Regione dell’Umbria (ex Provincia di Perugia) prot. n. 398650 del 28/12/2006;
- relazione a strutture ultimate prot. n. 200495 del 28.06.2007;
- certificato di collaudo prot. n. 200508 del 28.06.2007.

Il bene può essere considerato regolare e conforme rispetto ai titoli abilitativi autorizzati, nonché dotato del certificato di agibilità.

3.2.4.3. Difformità catastali.

Lo stato di fatto del bene e la sua consistenza risultano conformi a quelli rappresentati catastalmente.

3.2.5. Oneri condominiali ed usi civici [punto 4) quesito].

Dal contratto di locazione stipulato tra la società esecutata Omissis.. e la società conduttrice Omissis..(Allegato n. 23) all'art. 8 comma 2 si fa riferimento a "spese condominiali per la pulizia delle parti comuni e parcheggi, illuminazione esterna, manutenzione del verde e manutenzione ordinaria delle parti comuni, secondo le suddivisioni millesimali" a carico della parte conduttrice. Non sono presenti usi civici.

3.2.6. Individuazione precedenti proprietari del ventennio [punto 2.2) quesito].

Si riporta di seguito il quadro sinottico del bene:

Alla società Effe Immobiliare s.r.l. (esecutato), che, dall'ultima visura camerale aggiornata al giorno 02.07.2019 (Allegato n. 34), è società a responsabilità limitata con unico socio (dal 2012 con amministratore unico sig.ra Omissis..), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, il bene è pervenuto con:

- mutamento di denominazione o ragione sociale a seguito di atto notarile in data 10.10.2012 rep. n. 89279/25926 a firma del Notaio Parmigiani Giovanni di Roma trascritto in data 10.10.2012 ai nn. 22467/16930 (prima Omissis..;

alla Effe Prefabbricati srl il bene è pervenuto per la quota di 1/1 del diritto di proprietà per:

- atto di conferimento in società a seguito di atto notarile in data 17.09.2012 rep. n. 89168/25874 a firma del Notaio Parmigiani Giovanni di Roma trascritto in data 28.09.2012 ai nn. 21278/16032 da Omissis..;

Alla società Omissis..as il bene è pervenuto per la quota di 1/1 del diritto di proprietà con gli atti di compravendita e donazione descritti puntualmente nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi dell'ex art. 567 del c.p.c. datata 09/01/2019 dal Notaio Sergio Cappelli di Bisignano e depositata agli Atti del Tribunale il 22.01.2019 e a cui si rimanda.

3.2.7. Calcolo delle SUPERFICI COMMERCIALI del bene [punto 7) quesito].

Per il calcolo della superficie commerciale ai fini della stima dei beni ad uso commerciale, la scrivente ha considerato quale principio per il calcolo della stessa superficie quello definito nel D.P.R. 23 Marzo 1998 n.138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. La superficie così come definita è quella corrispondente alla proprietà immobiliare compresa al filo esterno dei muri perimetrali, al lordo delle tramezzature e al lordo dei muri di confine, come stabilito anche dal codice civile, secondo il quale un muro di confine è di proprietà per metà dei due possessori, contigui divisi da esso. La stessa regola ha validità nel caso di adiacenza con i vani scala condominiali. Relativamente ai coefficienti di adeguamento delle varie superfici funzionali, essendo l'area di vendita di superficie superiore ai 500 mq ed inferiore ai 2500 mq, verrà applicato un coefficiente di omogeneizzazione pari a 1,01, per i locali a servizio del personale (locali accessori, bagni, ecc...) è applicato un coefficiente pari a 0,9, per il locale tecnico un coefficiente pari a 0,3 e per la tettoia esterna un coefficiente pari a 0,25.

I risultati dei calcoli sono sintetizzati in forma tabellare nella seguente **Tabella n. 2 in cui si evincono le superfici commerciali** indicate e dedotte nella restituzione grafica del rilievo del bene effettuata dalla scrivente (**Allegato n. 38**)

Superficie lorda Destinazione	MQ	coeff	Superficie commerciale
Area esposizione Scomm1	846,64	1,01	855,11
Servizi igienici e spogliatoi personale Scomm2	59,92	0,90	53,93
Vano tecnico Scomm3	5,51	0,30	1,65
Tettoia Scomm4	43,61	0,25	10,90

Tabella 2: superficie commerciale tot. 921,59 mq

3.2.8. Valore di mercato del bene e criterio di stima [punto 17) quesito].

In genere, il valore più probabile di mercato, cioè il valore che i beni immobili oggetto del presente lotto potrebbero assumere in una libera contrattazione di compravendita, in normali condizioni di acquisto e di pagamento, in base alla legge della domanda e dell'offerta, sarebbe stato determinato dalla scrivente sulla base di un metodo di **stima sintetico-comparativo**, comparando i beni oggetto

di stima con altri di caratteristiche simili esistenti nella zona e dei quali sarebbero stati noti i valori di mercato.

Una volta individuato un parametro tecnico-economico di confronto unitario tra i beni immobili da stimare ed altri immobili di caratteristiche simili, la scrivente avrebbe determinato il valore dei beni oggetto di stima, in base alla loro consistenza rispetto al parametro di confronto prescelto, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni ed il particolare momento economico, caratterizzato da un elevato numero di immobili disponibili rispetto alla richiesta di mercato, oltrechè effettuando dei confronti derivanti da reali indagini di mercato in corrispondenza di diverse agenzie immobiliari nel Comune di Foligno.

La fonte dei valori di mercato utilizzati come riferimento e come base per le successive determinazioni comparative è la Banca Dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Perugia aggiornate al primo semestre del 2019 (**Allegato n. 40**), supportata da valutazioni comparative sintetiche elaborate dai dati reperiti presso Agenzie Immobiliari della zona e valori di vendita di beni simili.

Il valore di mercato in euro/mq per locali con destinazione commerciale, in Provincia di Perugia, nel Comune di Foligno, in una zona periferica nord D4, con uno stato normale di conservazione oscilla tra un valore min. di 980 euro e 1400 euro, in riferimento all'unità di superficie lorda coperta.

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, le buone finiture l'ottimo stato di conservazione del bene, la facile accessibilità del locale commerciale fruibile comodamente da pedoni e auto, la buona visibilità del bene, la presenza di un'ampia zona parcheggio antistante l'attività, la presenza di una tettoia esterna e di una rampa per il carico/scarico di merci sul retrospetto del bene, i prezzi di vendita/acquisto di più immobili simili tipologicamente reperiti direttamente presso alcune Agenzie immobiliari del Comune di appartenenza dei beni e confrontati, il valore stimato dalla scrivente risulta pari a un valore medio stimato in euro 1250 moltiplicato per un coefficiente (risultato della posizione * dimensione * bellezza * funzionalità * contesto funzionale) pari a 1,1

bene commerciale LOTTO 1/A

$$(921,59 \text{ mq} \times 1.250 \text{ euro/mq} \times 1,1) = \mathbf{1.267.186,25 \text{ euro}}$$

Tale valore di stima del lotto viene ridotto dalla scrivente di un abbattimento forfettario percentuale pari al 15%, così come anche richiesto al punto 17) del quesito dell'Ill.mo Giudice, per tenere conto della differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno di acquisto all'asta anziché sui valori

catastali sia dell'assenza di garanzia per vizi occulti. Trattandosi infatti di edificio a destinazione commerciale non vale la **sentenza n. 6 del 23 gennaio 2014** con la quale la Corte Costituzionale ha corretto l'iniquità relativa agli oneri tributari indicando che l'acquirente che **compra tramite aste giudiziarie** può richiedere che la base imponibile sia costituita dal valore catastale (detto anche "prezzo valore") e non dal prezzo di vendita, equiparando di fatto l'acquisto in asta alla compravendita tra privati.

Infatti, così come avviene nel mercato libero, questa norma riguarda solo **immobili abitativi destinati a privati** e non si applica se la vendita riguarda imprese e attività commerciali.

1.267.186,25 euro – 15% (1.267.186,25 euro) = 1.267.186,25 euro euro – 190.077,94 euro = 1.077.108,31 euro **arrotondato a 1.100.000,00 euro**

VALORE DI VENDITA FINALE LOTTO 1/A
1.100.000,00 euro (unmilioneecentomila/00 euro)

3.2.9 Sulla divisibilità del bene [punto 18) quesito].

Questo punto non è stato sviluppato dalla scrivente trattandosi di bene appartenente ad unico proprietario.

3.3. LOTTO 1/B

3.3.1. Individuazione e descrizione analitica del bene [punti 7), 8), 10) e 15) quesito].

Il bene oggetto di stima è un **ampio locale commerciale al piano terra destinato attualmente a piadineria** (C1= destinazione negozio) con annesso antistante ampio parcheggio pubblico situato in Foligno (PG), Viale Firenze n. 85/A (si vedano le foto dalla **n. 31** alla **n. 66** e la **n. 68, n. 69, n. 70** della Documentazione fotografica **Allegato n. 33**).

L'identificazione catastale del suddetto bene, corrispondente ai dati indicati negli atti di pignoramento, risulta evincibile dalle visure catastali aggiornate al 26.06.2019 e fatte estrarre dalla scrivente Espeto (**Allegato n. 3**).

L'unica differenza riscontrata nei contenuti delle visure catastali rispetto ai dati contenuti nell'atto di pignoramento è la rendita catastale che risulta leggermente superiore rispetto a quella indicata nell'atto di pignoramento.

Dalle suddette visure, unico proprietario del bene per una quota di proprietà pari ad 1/1, risulta la società Effe Immobiliare s.r.l. (esecutato), che, dall'ultima visura camerale aggiornata al giorno 02.07.2019 (**Allegato n. 34**), è società a responsabilità limitata con unico socio (dal 2012 con amministrazione unico sig.ra Omissis., in sostituzione del sig.Omissis..).

La collocazione all'interno del tessuto urbano del bene risulta evincibile dalle planimetrie catastali (vax) e dall'estratto planimetrico allegati (**Allegato n. 4** e **Allegato n. 35**).

Il contesto urbano a cui il bene appartiene (**Allegato n. 36**) è prevalentemente di edilizia commerciale e residenziale, ricadente, da un punto di vista urbanistico, nella zona omogenea denominata "UC/MPC" del P.R.G. '97 vigente del Comune di Foligno. Il fabbricato a cui il bene appartiene risulta facilmente accessibile attraverso una buona viabilità sia pedonale che veicolare (la viabilità principale (Viale Firenze) è adiacente al parcheggio ad uso esclusivo del fabbricato dotato anche di illuminazione con pali conici, spazi verdi dotati di alberature a medio ed alto fusto oltrechè di viabilità e parcheggi privati (**Foto** dalla **65** alla **n. 68** e **n. 71, 72** dell'**Allegato n. 33**).

Il suddetto fabbricato è caratterizzato da una buona fruibilità in tempi brevi (a poche centinaia di metri) rispetto a tutti i servizi di prima necessità ed alla presenza di strutture pubbliche, come anche facilmente evincibile dall'estratto planimetrico di Google Maps che si allega **Allegato n. 37**.

La zona risulta dotata, inoltre, della necessaria urbanizzazione e risulta ottimamente servita dai trasporti pubblici. Non sono stati rilevati particolari scorci caratteristici.

Il bene è porzione di un edificio che si sviluppa su due livelli, caratterizzato dalla presenza di altri beni adibiti ad attività commerciale al piano terra e da unità immobiliari e magazzini, tutti appartenenti alla stessa proprietà del bene in questione, la società Omissis.. (esecutata).

Da un punto di vista strutturale il suddetto edificio è stato realizzato con pilastri e travi in c.a. prefabbricati, supportato da fondazioni in c.a. e plinti isolati in c.a. gettati in opera, con solaio di copertura in lastre prefabbricate tipo “star”, sovrastante lana di roccia e pannelli in fibrocemento, controsoffitto, tamponature perimetrali in pannelli prefabbricati tipo sandwich, alleggeriti all’interno di materiale isolante, in parte lisciati e tinteggiati, in parte con finitura a mattoni a faccia vista.

Gli infissi sono in alluminio elettroverniciato.

La consistenza superficiale è evincibile dalla successiva **Tabella n. 3** così come dagli elaborati grafici restituiti graficamente dalla scrivente a seguito di rilievo di dettaglio e rappresentativi dello stato di fatto del bene (**Allegato n. 41**) che ne evidenziano anche la distribuzione degli spazi.

Il bene attualmente adibito a piadineria è, da un punto di vista distributivo, di superficie utile complessiva pari a 308,94 mq e risulta caratterizzato, da un locale principale di vendita (H= 3,50 m) con bagni, disimpegni, locali annessi, spogliatoi, celle frigorifere, magazzini e centrale termica (H=variabile da 2,60 m a 3,50 m), con vetrine affaccianti sul parcheggio antistante adiacente la viabilità principale (viale Firenze). In corrispondenza della zona esterna, collegata direttamente con il bene, in corrispondenza del retrospetto, è presente una zona carico-scarico merci di superficie pari a 37,51 mq (**Foto n. 62, 63, 64 Allegato n. 33**).

Le finiture interne sono moderne e di ottima qualità con pavimenti in gres porcellanato, finitura delle pareti con intonaco a base di cemento del tipo premiscelato e sovrastante tinteggiatura a tempera, soffittature in cartongesso, soglie delle finestre in travertino e sanitari dei bagni e rubinetteria di buona qualità.

L’approvvigionamento idrico avviene dall’acquedotto comunale e le acque nere di scarico sono allacciate al collettore fognario comunale, con nulla osta Vus Valle Umbra Servizi n. 07/119 del 23/03/2007.

Gli impianti idrico ed elettrico risultano in buone condizioni. Tutti gli impianti sono dotati di dichiarazione di conformità ufficialmente depositate presso il Comune di Foligno e visionate dalla scrivente Esperto durante l’accesso agli Atti. Molto buono lo stato di manutenzione del bene.

Il vano centrale termica risultava chiuso con lucchetto durante il sopralluogo e quindi non visionabile.

Tabella 3 - Calcolo della superficie utile del bene LOTTO 1/B

Destinazione		MQ
BENE piano terra Fg. n. 114 part.lla n. 105 sub. 14	Sala di vendita	134,78
	c.t.	8,75
	spogliatoio	3,84
	Disimpegno 1 +disimpegno 2	13,28+2,70=15,98
	wc1+wc2+wc3	2,31+3,24+1,73=7,28
	antibagno 1+ antibagno 2 + antibagno 3	5,16+2,08+3,47= 10,71
	magazzino 1 + magazzino 2	11,78 + 54,08 = 65,86
	Sala di preparazione	27,52
	lavorazione	16,68
	cella 1	11,27
	cella 2	6,27
	totale piano terra LOTTO 2	308,94

Il bene confina in parte con altri beni ad uso commerciale della stessa proprietà (bene Lotto 1/A), in parte con l'ampio parcheggio a servizio del bene ed antistante lo stesso e della stessa proprietà.

3.3.2. Titoli di proprietà [punto 2.2) quesito].

Il bene risulta di proprietà della società Omissis.. (esecutato), che, dall'ultima visura camerale aggiornata al giorno 02.07.2019 (**Allegato n. 34**), è società a responsabilità limitata con unico socio (dal 2012 con amministratore unico sig.ra Omissis..) con diritto di proprietà per una quota pari ad 1/1.

Il bene è pervenuto con:

- mutamento di denominazione o ragione sociale a seguito di atto notarile in data 10.10.2012 rep. n. 89279/25926 a firma del Notaio Parmigiani Giovanni di Roma trascritto in data 10.10.2012 ai nn. 22467/16930 (prima Omissis..).

3.3.3. Stato di possesso e occupazione del bene [punti 12), 13), 14) quesito].

Il bene immobile è attualmente occupato dalla Società "Omissis.." per effetto di formale vincolo locativo in corso, nello specifico per:

- contratto di locazione ad uso commerciale del 30.07.2018 registrato presso l'Agenzia delle Entrate Territorio di Perugia (**Allegato n. 22**).

Il suddetto contratto ha durata 6 anni + 6 anni a partire dal 30.07.2018 al 30.07.2024 ed è caratterizzato da data certa di registrazione anteriore alla trascrizione del pignoramento.

3.3.4. Formalità, vincoli ed oneri gravanti sui beni. [punti 3) e 6) quesito].

3.3.4.1. Trascrizioni, iscrizioni e pignoramenti.

Dalle risultanze ipotecarie sulla base delle visure ipocatastali presenti agli Atti aggiornate al giorno 09.01.2019 e di quelle fatte effettuare dalla scrivente ed aggiornate al 04/11/2019 (**Allegato n. 39**) le trascrizioni, iscrizioni, pignoramenti gravanti sui beni sono:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 13/12/2018 – Registro particolare 21263 Registro generale 30728 Repertorio 1161/2018 del 29/10/2018 - Atto esecutivo o cautelare – Verbale di PIGNORAMENTO immobili a favore di banca PENELOPE SPV s.r.l.

3.3.4.2. Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni. Difformità, sanabilità e costi [punto 11) quesito].

I beni risultano, da un punto di vista della posizione amministrativa ed edilizio-urbanistica, oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

- **Permesso a costruire n. 824/2005 del 29.12.2005** relativo agli interventi di “demolizione di edifici esistenti e realizzazione fabbricato ad uso commerciale ed artigianale nonché modifica di recinzione con apertura di accessi carrabili” in Foligno (PG) – Viale Firenze rilasciato alla ditta Omissis..(precedente proprietario del bene) dal Comune di Foligno;

- **Procedimento edilizio abbreviato art. 18 n. 133/97 prot. 0026588 del 22.05.2007** relativo agli interventi di variante al Permesso n. 824 del 29.12.2005 rilasciato alla ditta Omissis..

- **certificato di agibilità parziale n. 75 del 31.07.2007** relativa ad un edificio di nuova costruzione.

Da un punto di vista strutturale il bene è stato oggetto di:

- deposito strutturale presso la Regione dell’Umbria (ex Provincia di Perugia) prot. n. 142650 del 04/05/2006;
- deposito strutturale presso la Regione dell’Umbria (ex Provincia di Perugia) prot. n. 398650 del 28/12/2006;
- relazione a strutture ultimate prot. n. 200495 del 28.06.2007;
- certificato di collaudo prot. n. 200508 del 28.06.2007.

Il bene è dotato del certificato di agibilità.

Il bene non può essere considerato regolare e conforme rispetto ai titoli abilitativi autorizzati, a causa della realizzazione di alcune tramezzature e di un locale ad uso bagno non presenti negli elaborati planimetrici dei titoli autorizzati rilasciati ufficialmente.

Il costo di trasformazione per eliminare le irregolarità riscontrate tramite la presentazione di un'istanza al comune comprensivo anche delle spese tecniche necessarie per il completamento dell'iter procedurale per il rilascio del titolo autorizzati è quantificabile a corpo in euro 2.500,00 e tale valore potrà essere decurtato dal valore stimato finale del bene.

3.3.4.3. Difformità catastali.

Lo stato di fatto del bene e la sua consistenza risulta conforme a quello rappresentato catastalmente.

3.3.5. Oneri condominiali ed usi civici [punto 4) quesito].

Dal contratto di locazione stipulato tra la società eseguita Omissis... e la società conduttrice Omissis..(Allegato n. 22) all'art. 8 comma 2 si fa riferimento a “spese condominiali per la pulizia delle parti comuni e parcheggi, illuminazione esterna, manutenzione del verde e manutenzione ordinaria delle parti comuni, nella misura del 22% a carico della parte conduttrice.

Non sono presenti usi civici.

3.3.6. Individuazione precedenti proprietari del ventennio [punto 2.2) quesito].

Si riporta di seguito il quadro sinottico del bene:

Alla società Omissis.. (esecutato), che, dall'ultima visura camerale aggiornata al giorno 02.07.2019 (Allegato n. 34), è società a responsabilità limitata con unico socio (dal 2012 con amministratore unico sig.ra Omissis..), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, il bene è pervenuto con:

- mutamento di denominazione o ragione sociale a seguito di atto notarile in data 10.10.2012 rep. n. 89279/25926 a firma del Notaio Parmigiani Giovanni di Roma trascritto in data 10.10.2012 ai nn. 22467/16930 (prima Omissis..);

alla Effe Prefabbricati srl il bene è pervenuto per la quota di 1/1 del diritto di proprietà per:

- atto di conferimento in società a seguito di atto notarile in data 17.09.2012 rep. n. 89168/25874 a firma del Notaio Parmigiani Giovanni di Roma trascritto in data 28.09.2012 ai nn. 21278/16032 da Omissis..il bene è pervenuto per la quota di 1/1 del diritto di proprietà con gli atti di compravendita e donazione descritti puntualmente nella certificazione notarile sostitutiva del

certificato ipo-catastale ai sensi dell'ex art. 567 del c.p.c. datata 09/01/2019 dal Notaio Sergio Cappelli di Bisignano e depositata agli Atti del Tribunale il 22.01.2019 e a cui si rimanda.

3.3.7. Calcolo delle SUPERFICI COMMERCIALI del bene LOTTO 1/B [punto 7) quesito].

Per il calcolo della superficie commerciale ai fini della stima dei beni ad uso commerciale, la scrivente ha considerato quale principio per il calcolo della stessa superficie quello definito nel D.P.R. 23 Marzo 1998 n.138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. La superficie così come definita è quella corrispondente alla proprietà immobiliare compresa al filo esterno dei muri perimetrali, al lordo delle tramezzature e al lordo dei muri di confine, come stabilito anche dal codice civile, secondo il quale un muro di confine è di proprietà per metà dei due possessori, contigui divisi da esso. La stessa regola ha validità nel caso di adiacenza con i vani scala condominiali. Relativamente ai coefficienti di adeguamento delle varie superfici funzionali, essendo l'area di vendita di superficie inferiore ai 500 mq verrà applicato un coefficiente di omogeneizzazione pari a 1,00, per i locali a servizio del personale (locali accessori, bagni, ecc...) è applicato un coefficiente pari a 0,9, per il locale tecnico un coefficiente pari a 0,3, per i locali adibiti a magazzino un coefficiente pari a 0,60, per i locali adibiti a laboratori/lavorazioni un coefficiente pari a 0,60, per l'area esterna adibita a carico/scarico essendo inferiore ai 5000 mq un coefficiente pari a 0,20.

I risultati dei calcoli sono sintetizzati in forma tabellare nella seguente **Tabella n. 4 in cui si evincono le superfici commerciali** indicate e dedotte nella restituzione grafica del rilievo del bene effettuata dalla scrivente (**Allegato n. 41**)

Superficie lorda	MQ	coeff. per superfici commerciali	Superficie commerciale
Destinazione			
Sala esposizione Scomm1	144,33	1.00	144,33
Locali di servizio e spogliatoi personale Scomm2	43,21	0.90	38,89
Magazzini/depositi Scomm3	76,89	0.60	46,13
Laboratori/sala preparazione Scomm4	74,83	0.50	37,42
Locali tecnici Scomm5	10,74	0.30	3,22
Area esterna carico/scarico Scomm6	37,51	0.20	7,50
totale	-	-	277,49

Tabella 4: calcolo superficie commerciale

3.3.8. Valore di mercato del bene e criterio di stima [punto 17) quesito].

In genere, il valore più probabile di mercato, cioè il valore che i beni immobili oggetto del presente lotto potrebbero assumere in una libera contrattazione di compravendita, in normali condizioni di acquisto e di pagamento, in base alla legge della domanda e dell'offerta, sarebbe stato determinato dalla scrivente sulla base di un metodo di **stima sintetico-comparativo**, comparando i beni oggetto di stima con altri di caratteristiche simili esistenti nella zona e dei quali sarebbero stati noti i valori di mercato.

Una volta individuato un parametro tecnico-economico di confronto unitario tra i beni immobili da stimare ed altri immobili di caratteristiche simili, la scrivente avrebbe determinato il valore dei beni oggetto di stima, in base alla loro consistenza rispetto al parametro di confronto prescelto, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni ed il particolare momento economico, caratterizzato da un elevato numero di immobili disponibili rispetto alla richiesta di mercato, oltrechè effettuando dei confronti derivanti da reali indagini di mercato in corrispondenza di diverse agenzie immobiliari nel Comune di Foligno.

La fonte dei valori di mercato utilizzati come riferimento e come base per le successive determinazioni comparative è la Banca Dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Perugia aggiornate al primo semestre del 2019 (**Allegato n. 40**),

supportata da valutazioni comparative sintetiche elaborate dai dati reperiti presso Agenzie Immobiliari della zona e valori di vendita di beni simili.

Il valore di mercato in euro/mq per locali con destinazione commerciale (negozi), in Provincia di Perugia, nel Comune di Foligno, in una zona periferica nord D4, con uno stato normale di conservazione oscilla tra un valore min. di 980 euro e 1400 euro, in riferimento all'unità di superficie lorda coperta.

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, le ottime finiture, l'ottimo stato di conservazione del bene, la facile accessibilità del locale commerciale fruibile comodamente da pedoni e auto, la buona visibilità del bene, la presenza di un'ampia zona parcheggio antistante l'attività, la presenza di una zona per il carico/scarico di merci sul retrospetto del bene, l'immediato bacino di utenza, i prezzi di vendita/acquisto di più immobili simili tipologicamente reperiti direttamente presso alcune Agenzie immobiliari del Comune di appartenenza dei beni e confrontati con il bene oggetto della procedura, il valore stimato dalla scrivente risulta pari a un valore medio di euro 1300,00/mq

bene commerciale LOTTO 1/B

$$(277,49 \text{ mq} \times 1.300,00 \text{ euro/mq}) = 360.737,00 \text{ euro}$$

Tale valore deve essere ulteriormente corretto della detrazione dovuta al costo, valutati a corpo e già individuato nel paragrafo 3.3.4.2 necessario per la regolarizzazione amministrativa del bene, in particolare per quella edilizio-urbanistica, pari ad euro 2.500,00. Ne consegue quindi che il:

$$360.737,00 - 2.500,00 \text{ euro} = 358.237,00 \text{ euro}$$

Tale valore di stima del lotto viene ridotto dalla scrivente di un abbattimento forfettario percentuale pari al 15%, così come anche richiesto al punto 17) del quesito dell'Ill.mo Giudice, per tenere conto della differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno di acquisto all'asta anziché sui valori catastali sia dell'assenza di garanzia per vizi occulti.

$$358.237,00 \text{ euro} - 15\% (358.237,00 \text{ euro}) \text{ euro} = 358.237,00 \text{ euro} - 53.735,55 \text{ euro} =$$

$$304.501,45 \text{ euro} \text{ arrotondato a } \mathbf{305.000,00 \text{ euro}}$$

VALORE DI VENDITA FINALE LOTTO 1/B

305.000,00 euro (trecentocinquemila/00 euro)

3.10 Sulla divisibilità del bene [punto 12) quesito].

Questo punto non è stato sviluppato dalla scrivente trattandosi di bene appartenente ad unico proprietario.

4. Conclusioni

I risultati della stima effettuata dalla scrivente hanno portato all'individuazione di due lotti di vendita per i beni oggetto dell'esecuzione i cui valori finali di vendita sono:

LOTTO 1/A : 1.100.000,00 euro (unmilionecentomila/00 euro)

LOTTO 1/B : 305.000,00 euro (trecentocinquemila/00 euro)

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

Foligno, li 04 Novembre 2019.

In fede

L'ESPERTO

Dott. Ing. Silvia Capaldi

ALLEGATI

- 1) Decreto di nomina dell'Esperto del 27.02.2019;
- 2) Giuramento Esperto del 02.05.2019;
- 3) visure catastali del 26/06/2019 relativa ai beni siti in Foligno (Pg), Viale Firenze, 85/A;
- 4) estratto planimetrico (vax) in scala 1:2000 dei beni siti in Foligno (Pg), Viale Firenze, 85/A;
- 5) planimetria catastale in scala 1:200 del bene sito in Foligno (Pg), Viale Firenze, 85/A (Sub. 8);
- 6) planimetria catastale in scala 1:200 del bene sito in Foligno (Pg), Viale Firenze, 85/A (Sub. 9);
- 7) planimetria catastale in scala 1:200 del bene sito in Foligno (Pg), Viale Firenze, 85/A (Sub. 10);
- 8) planimetria catastale in scala 1:200 del bene sito in Foligno (Pg), Viale Firenze, 85/A (Sub. 11);
- 9) planimetria catastale in scala 1:200 del bene sito in Foligno (Pg), Viale Firenze, 85/A (Sub. 12);
- 10) planimetria catastale in scala 1:200 del bene sito in Foligno (Pg), Viale Firenze, 85/A (Sub. 13);
- 11) planimetria catastale in scala 1:200 del bene sito in Foligno (Pg), Viale Firenze, 85/A (Sub. 14);
- 12) comunicazioni dell'inizio delle operazioni peritali dell'Esperto alle parti;
- 13) verbale di sopralluogo dell'Esperto del 29.07.2019;
- 14) verbale di sopralluogo dell'Esperto del 22.08.2019;
- 15) certificato di agibilità totale del 23.02.2010;
- 16) Tavola 1 - Progetto manutenzione straordinaria;
- 17) copia della planimetria di progetto beni;
- 18) verbale di determina amministratore unico per presentazione concordato preventivo;
- 19) verbale di sopralluogo dell'Esperto del 12.09.2019;
- 20) certificato di residenza storico Picchio Maria Rita;
- 21) contratto di locazione immobile Sub. 4, 5, 6, 7;
- 22) contratto di locazione ad uso commerciale Part.IIa 105, Sub. 14;
- 23) contratto di locazione ad uso commerciale Part.IIa 105, Sub. 13;
- 24) copia della comunicazione di ricevimento dei contratti all'Agenzia delle Entrate di Perugia;

- 25) stralcio della richiesta di Permesso a Costruire n. 824 del 29.12.2005;
- 26) istanza di proroga per consegna Perizia del 20.09.2019;
- 27) richiesta di accesso agli Atti al Comune di Foligno del 27.09.2019;
- 28) comunicazione del Tribunale di Spoleto del 02.10.2019;
- 29) relazione tecnico-illustrativa di progetto;
- 30) procedimento edilizio abbreviato n. 133/97 del 22.05.2007;
- 31) certificato di agibilità parziale n. 75 del 31.07.2007;
- 32) copia libretto manutenzione impianto Sub. 13;
- 32/a) individuazione grafica lotti;
- 33) documentazione fotografica del sopralluogo del 12.09.2019;
- 34) visura camerale Effe Immobiliare S.r.l.;
- 35) estratto planimetrico catastale dei beni con coni ottici;
- 36) estratti di Google Maps con localizzazione dei beni;
- 37) estratto di Google Maps con indicazione dei beni oggetto del pignoramento e principali servizi;
- 38) rilievo dello stato attuale del bene ad opera dell'Esperto Ing. Silvia Capaldi (Sub. 13);
- 39) visure ipocatastali del 04.11.2019;
- 40) banca dati OMI;
- 41) rilievo dello stato attuale del bene ad opera dell'Esperto Ing. Silvia Capaldi (Sub. 14).