Studi8 progettazione
via dei Molini, 8/C - 06034 Foligno
tel. 0742 770014
info@studi8.it - www.studi8.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

****

PERIZIA DI STIMA

del Dott. Ing. Carlo Rossi

Tribunale di Spoleto - Esecuzione Immobiliare N. **153/2021**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE: **Dott. Alberto Cappellini**

promossa da:

[redacted]

Firmato Da: CARLO ROSSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: b91f54

– **PREMESSO CHE**

Il sottoscritto Dott. Ing. Carlo Rossi, residente in Foligno Via Santa Lucia, n.8, con studio in Foligno Via dei Molini, n.8/C c/o Studi8 Progettazione, professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A3331 ed iscritto presso l'albo dei Periti Giudiziari del Tribunale di Spoleto al n.28/2017, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe in data 31/01/2022 ed ha prestato giuramento in data 02/02/2022.

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

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

Firmato Da: CARLO ROSSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: b91f54

6. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;
7. Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);
8. Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità:
    a. se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentano la sua univoca identificazione;
    b. se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
    c. se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;
9. Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento della unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
10. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
11. Indichi la conformità o meno della costruzione all'autorizzazione o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva

Firmato Da: CARLO ROSSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: b91f54

dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti;

12. Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;
13. Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisce copia delle stesse presso i competenti uffici;
14. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);
15. Descriva sommariamente le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
16. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti. In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e 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;

Firmato Da: CARLO ROSSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: b91f54

17. Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive (indicativamente circa il 15-20% di differenza), nonché considerando come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore al pignoramento; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale essi dovranno essere ritenuti opponibili alla procedura solo se trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica - presumibilmente 26 anni - dell'ultimo dei figli);
18. Se l'immobile è pignorato solo pro-quota:
    a. 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;
    b. proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;
19. Nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;
20. Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.

****

– **IL G.E. RINVIAVA L'UDIENZA AL 08/09/2022**

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

In data 07.03.2022 estrapolavo dal sistema telematico dell'Agenzia del Territorio di Perugia le planimetrie dei terreni, dei fabbricati ed i certificati catastali inerenti agli immobili in oggetto (Allegato 2 e 3).

Firmato Da: CARLO ROSSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: b91f54

In data 19.03.2022, spedivo mediante PEC e contattavo la proprietà dell'immobile tramite raccomandata A/R per effettuare il sopralluogo in data 01.04.2022.

In data 01.04.2022 il sopralluogo non veniva effettuato perché la raccomandata non era stata ritirata dalla proprietà della [redacted]

In data 15.04.2022 veniva nuovamente inviata un'altra raccomanda A/R ed una PEC per l'effettuazione del sopralluogo in data 12.05.2022.

In data 11.05.2022 venivo contattato [redacted] incaricato dal [redacted] il quale mi comunicava l'impossibilità di effettuazione del sopralluogo in data 12.05.2022. Si concordava, dopo colloquio telefonico con il proprietario della società, la data del sopralluogo per le operazioni peritali per il giorno 11.07.2022.

In data 11.07.2022 mi recavo presso l'immobile in Loc. Morgnano nel Comune di Spoleto, alla presenza della [redacted], si procedeva all'ingresso negli immobili di proprietà.

TUTTOCIÒ PREMESSO

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

Firmato Da: CARLO ROSSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: b91f54

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

INDICE

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

****

ALLEGATI

Allegato 1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Allegato 2. VISURA FABBRICATI

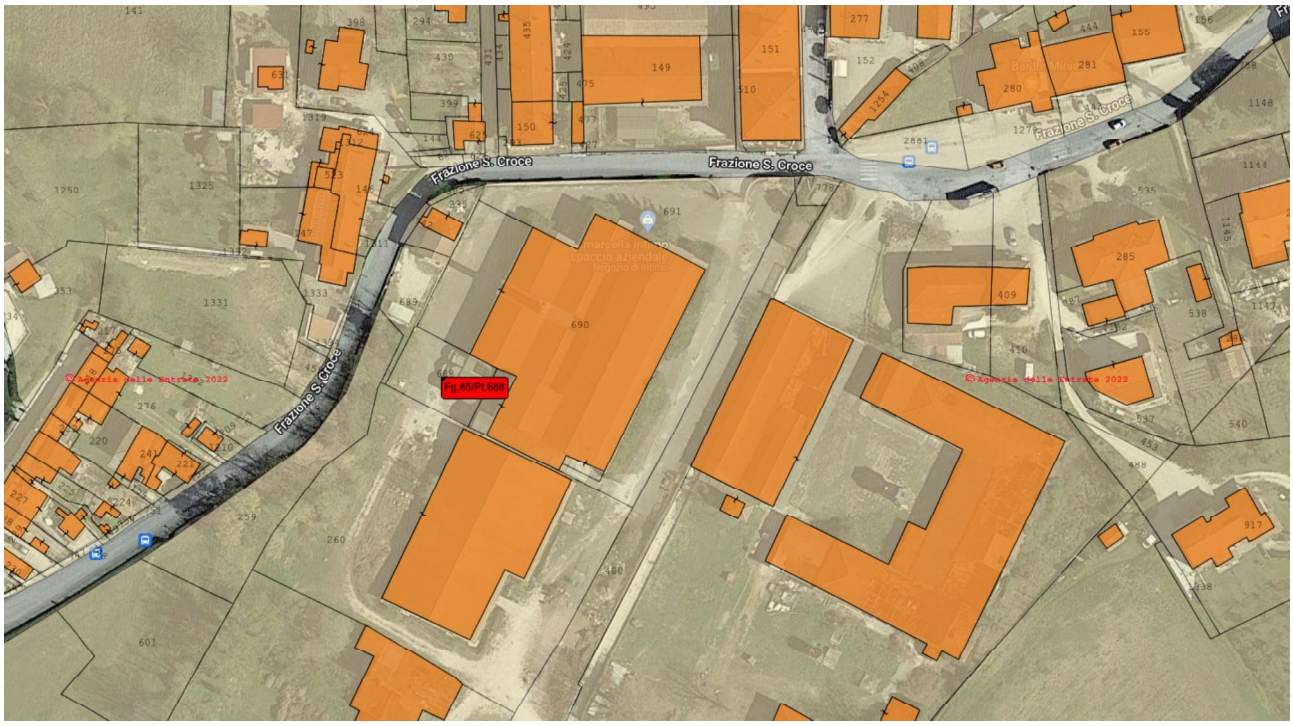
Allegato 3. PLANIMETRIE CATASTALI

****

Firmato Da: CARLO ROSSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: b91f54

1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

I beni oggetto di esecuzione risultano identificati come segue: Comune di Spoleto.



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

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	CONSIST.	RENDITA
85	690	1	D/1	-	-	EURO 22.489,00

I beni oggetto di esecuzione risultano intestati nel seguente modo:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]	[redacted]	PROPRIETÀ PER 1000/1000

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

Firmato Da: CARLO ROSSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: b91f54

L'immobile sito in Loc. Morgnano, è stato ristrutturato mediante iniziale Concessione n. 5668 del 16.07.1983, variante n. 15815 del 14.03.1984, variante n. 24324 del 09.09.1985, variante n. 17472 del 05.08.1986 e D.I.A. del 09.01.2001 per "Apertura Finestra" a nome del [redacted].

L'immobile sito in Loc. Morgnano è una struttura industriale recuperata e trasformata con i titoli sopra menzionati. La destinazione d'uso è quella di uffici ed in gran parte, adibita a opificio/azienda.

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

****

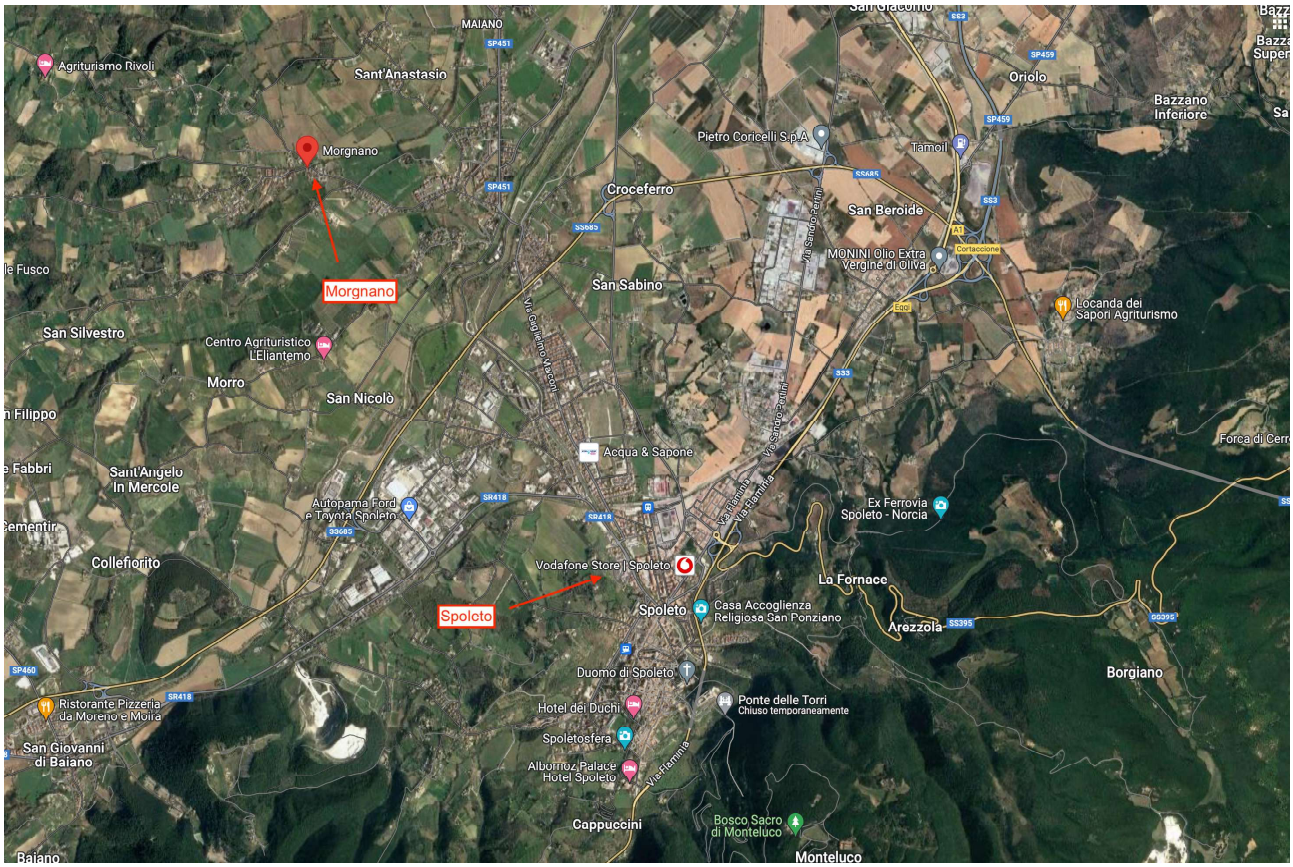
2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E CONDIZIONI DEGLI IMMOBILI

I beni oggetto di valutazione sono situati nel Comune di Spoleto:

– in Loc. Morgnano, nel centro abitato della frazione, in una zona pianeggiante, a circa 5 km a Nord-Est dal centro dell'abitato di Spoleto.

I beni immobili da stimare sono n.1 capannone industriale formato da un'immobile su più piani adibito ad uffici e zona produzione.

Firmato Da: CARLO ROSSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: b91f54



L'immobile è composto da un edificio con i caratteri della fabbrica industriale di inizio '900.

A destinazione industriale, che si sviluppa su piano terra, primo e secondo. Immobile indipendente inserito nell'area a Nord-Ovest di Spoleto in Loc. Morgnano, ha l'ingresso indipendente direttamente su strada, il quale mediante un cancello, fa accedere all'area cortiliva esterna di uso condominiale con i proprietari del capannone adiacente. Dal piano terra del prospetto posto nell'area cortiliva interna ad Ovest, mediante una tettoia in plexiglass, si accede ai tre padiglioni principali, i quali hanno al piano terra le seguenti destinazioni: *Area Prodotti Finiti*, *Area Controllo e Confezioni*, *Carico e Scarico Merci* e *Magazzino*. Dal padiglione centrale, quello adibito a "Controllo e Confezioni", si accede all'area adibita ad uffici. Sempre al piano terra, si trovano, oltre ai servizi igienici, anche la Centrale Termica e n.2 ascensori/montacarichi.

Al Piano Primo si trovano degli spogliatoi, n. 4 uffici e n.2 archivi. Mediante una scala centrale si giunge all'ultimo piano, posto sotto la copertura, dove si trova la *Sala Taglio*, un grande open space con vetrate su tutti i lati, ed uno spazio espositivo.

Firmato Da: CARLO ROSSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: b91f54

I tre edifici industriali, hanno come copertura, una doppia falda inclinata con travi in acciaio, parti in c.a. e marsigliesi. La struttura, interamente ristrutturata negli anni '90 è in cemento armato con controsoffitti in cartongesso. I solai della zona uffici al piano primo e secondo sono in laterocemento.

Tutti gli uffici hanno riscaldamento con terminali in ghisa, mentre le aree adibite a magazzini ed altro, posto al piano terra, sono riscaldate con sistemi ad areazione.

Gli ambienti posti al piano terra, mostrano copiose tracce di infiltrazione dalla copertura e sul pavimento si trovano diverse aree con consistente presenza di acqua.

L'immobile risulta essere ben ristrutturato, sullo stile degli anni '90, allo stato attuale risulta essere inutilizzato e doveroso di urgenti manutenzioni.

Per quanto riguarda gli impianti elettrici, sono da adeguare a seguito di una ristrutturazione totale dell'immobile.

Il corpo principale, è collegato con una pensilina trasparente in plexiglass, ad un altro capannone di proprietà altri. Tutta l'area cortiliva esterna, risulta essere di proprietà non esclusiva e di utilizzo anche dell'altra proprietà

La finitura esterna dell'intero immobile risulta essere realizzato con una cortina a mattoncino, del tipo post industriale. Quando correttamente progettata ed eseguita e nel caso di adeguatezza dei discriminanti, questa tipologia non ha carenze costituzionali nei riguardi del comportamento sismico. La pavimentazione interna è realizzata con mattonelle di gress porcellanato in parte ed in cemento al piano terra. Le pareti interne risultano in parte intonacate ed in parte faccia vista.

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

Firmato Da: CARLO ROSSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: b91f54

Numero Locali e Destinazione	Superficie Netta Locali in M^2	Coefficiente in %	Superficie Omogeneizzata in M^2
Piano Terra			
Area Prodotti Finiti	387,96 M^2	100%	387,96 M^2
Area Controllo e Confezioni	375,42 M^2	100%	375,42 M^2
Area Magazzino	828,95 M^2	100%	828,95 M^2
Uffici	179,11 M^2	100%	179,11 M^2
Area Carico e Scarico	133,57 M^2	100%	133,57 M^2
Portici	282,02 M^2	25%	70,50 M^2
Piano Primo			
Uffici	235,00 M^2	100%	235,00 M^2
Piano Secondo			
Sala Taglio	665,81 M^2	100%	665,81 M^2
Esposizione	128,19 M^2	100%	128,19 M^2

****

3. Accertamenti

È stata fatta un'attenta verifica della documentazione presente in Comune e relativa ad eventuali titoli abitativi esistenti, è stato trovato quanto segue:

- Concessione n. 5668 del 16.07.1983;
- Variante n. 15815 del 14.03.1984;
- Variante n. 24324 del 09.09.1985;
- Variante n. 17472 del 05.08.1986;
- Realizzazione Cabina Elettrica n. 86260 del 30.04.1986 prot. 6649;
- D.I.A. del 09.01.2001 avente titolo "Apertura Finestra" intestata al [redacted]

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

****

4. Stato di Occupazione

Il seguente immobile risulta essere non utilizzato ed in stato di degrado. In parte chiuso anche se è stato oggetto di infrazione da vandali, avendo diversi punti di accesso vetrati.

****

Firmato Da: CARLO ROSSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: b91f54

5. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI E STIMA DEL BENE

Il C.T.U. analizzati i documenti precedentemente descritti riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento, R.G.E. 153/2021, sulla scorta del sopralluogo effettuato in data 11.07.2022, alla presenza della [redacted] ha individuato n. 1 Lotto, come di seguito descritto.

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

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

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

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

- Il primo criterio di valutazione è quello di mercato, inteso come applicazione del principio secondo il quale il prezzo scaturisce tra l'incrocio di domanda e di offerta relativa alla compravendita di fabbricati similari o porzioni di essi, tenendo comunque presenti le caratteristiche intrinseche dei beni in oggetto, in quanto conservano alcune peculiarità, che possono in caso di richiesta attrarre o meno l'acquirente. Relativamente al fabbricato residenziale è stato presto come riferimento il listino immobiliare della Camera di Commercio di Perugia (Anno 2023, 4° trimestre), confrontata con la valutazione on-line e con i pochi esempi di valutazione di immobili abitativi assimilabili in zona agricola analoga.

Firmato Da: CARLO ROSSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: b91f54

- Il secondo criterio di valutazione è quello di selezionare i dati attraverso l'O.M.I., l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione dei fabbricati sull'intero territorio italiano e li suddivide per aree geografiche.
- Il terzo criterio di stima è un metodo analitico.

Nel nostro caso, utilizzeremo il secondo criterio di valutazione.

Banca dati delle quotazioni immobiliari, Anno 2023 4° Semestre: Spoleto, Capannoni Artigianali Industriali, da Ristrutturare:

	Valore €/m²		Valore Assunto €/m²	Superficie Commerciale del Lotto m²	Valore del Lotto €
	Min €/m²	Max €/m²			
Lotto 1 Immobile	200 €	300 €	200 €	3.004,51 m²	**600.902,00 €**
				Valore Totale degli Immobili:	**600.902,00 €**

Valore Totale dei Beni = 600.902,00 €

Per quanto sopra determinato si ritiene che il più probabile prezzo di mercato degli immobili in argomento, possa valutarsi in € 600.000,00 (seicentomila/00).

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

– Lotto 1 (Foglio 85 Particella 690 Sub. 1): **600.000,00 €;**

****

6. Provenienza

Questi gli atti di compravendita relativamente ai beni oggetto di Esecuzione Immobiliare n. 153/2021:

– Atto del 25/01/1984 Pubblico ufficiale CARLO ANGELINI R Sede SPOLETO (PG) Repertorio n. 55982 Sede SPOLETO (PG) Registrazione n. 238 registrato in data 14/02/1984 - Voltura n. 353.1/1985 in atti dal 19/10/1992.

****

Firmato Da: CARLO ROSSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: b91f54

Con la presente perizia, redatta in pagine n. **16** e n. **3** allegati, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene di avere adempito all'incarico, restando comunque a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi delucidazione o chiarimento sia ritenuto necessario.

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

In fede.

Foligno, 16 maggio 2024

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



Firmato Da: CARLO ROSSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: b91f54

Studi8 progettazione
via dei Molini, 8/C - 06034 Foligno
tel. 0742 770014
info@studi8.it - www.studi8.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

****

RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI DEPOSITATE DALLA CREDITRICE PROCEDENTE [redacted]

del Dott. Ing. Carlo Rossi

Tribunale di Spoleto - Esecuzione Immobiliare N. **153/2021**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE: **Dott. Alberto Cappellini**

promossa da:

[redacted]

contro:

[redacted]

– **PREMESSO CHE**

Il sottoscritto Dott. Ing. Carlo Rossi, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n. 153/2021 R.G.E., nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Alberto Cappellini, preso atto delle osservazioni formulate dalla creditrice procedente 2WORLDS S.r.l. e depositate in data 14/06/2024, espone quanto segue.

****

1. OSSERVAZIONE N.1

La parte procedente rileva che nella relazione di stima non sarebbero state riportate analiticamente le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene, nonché i relativi costi di cancellazione, chiedendo inoltre di specificare l'eventuale presenza di oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem o altri pesi gravanti sull'immobile.

In merito si precisa che il sottoscritto, nel corso delle operazioni peritali, ha eseguito apposita ispezione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, come indicato nella relazione depositata, al fine di verificare l'esistenza di formalità gravanti sul compendio immobiliare.

L'omessa esposizione analitica delle formalità non ha inciso in alcun modo sull'individuazione del bene né sulla determinazione del relativo valore di mercato.

Le formalità indicate dalla parte procedente risultano già presenti nella certificazione notarile depositata agli atti della procedura e potranno essere richiamate ad integrazione della relazione originaria.

Si precisa inoltre che nel corso delle verifiche effettuate non sono emersi elementi tali da evidenziare l'esistenza di oneri reali, diritti di uso o abitazione, obbligazioni propter rem o ulteriori pesi suscettibili di incidere sulla valutazione economica del compendio.

A completamento di quanto riportato nella relazione di stima originaria, il sottoscritto C.T.U., a seguito dell'esame della documentazione ipocatastale agli atti della procedura e delle note di iscrizione e trascrizione prodotte, rileva che sul compendio immobiliare oggetto di esecuzione risultano gravanti le seguenti formalità pregiudizievoli.

Firmato Da: CARLO ROSSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1f8382e

N.	Tipo formalità	Data formalità	Registro Generale (R.G.)	Registro Particolare (R.P.)	Creditore / Beneficiario	Debitore	Importo garantito
1	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento fondiario	10/09/2010	4454	916	Banca Popolare di Spoleto S.p.A.	[redacted]	Capitale € 500.000,00 – Importo ipotecario € 1.000.000,00
2	Verbale di pignoramento immobiliare	20/12/2021	5569	4508	2WORLDS S.r.l.	[redacted]	Credito azionato pari ad € 582.788,97 oltre interessi e spese

Le formalità sopra indicate gravano sui seguenti immobili:

- Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto:
    - Foglio 85, particella 690, subalterno 1, categoria D/1;

nonché sulle aree censite al Catasto Terreni:

- Foglio 85 particella 688;
- Foglio 85 particella 690 (ente urbano);
- Foglio 85 particella 691.

Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Descrizione
Fabbricati	85	690	1	D/1	Opificio industriale con corte annessa
Terreni	85	688	-	Area	Corte pertinenziale
Terreni	85	690	-	Ente Urbano	Area di sedime
Terreni	85	691	-	Area	Corte pertinenziale

Estremi dell'ipoteca volontaria

L'ipoteca volontaria è stata iscritta in forza di contratto di finanziamento fondiario rogato dal Notaio Marco Pirone di Spoleto in data 07/09/2010, repertorio n. 74950/16753, a garanzia di un finanziamento dell'importo di € 500.000,00 con iscrizione ipotecaria fino alla concorrenza di € 1.000.000,00.

Estremi del pignoramento

Firmato Da: CARLO ROSSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1f8382e

Il pignoramento immobiliare è stato promosso [redacted] quale avente causa del credito originariamente vantato dalla Banca Popolare di Spoleto S.p.A., ed è stato trascritto in data 20/12/2021 ai nn. R.G. 5569 e R.P. 4508.

Vincoli, servitù ed altri oneri

Dall'esame della documentazione acquisita e delle risultanze catastali ed ipotecarie non risultano trascritti:

- diritti di usufrutto;
- diritti di uso o abitazione;
- servitù costituite con atto trascritto aventi carattere pregiudizievole;
- obbligazioni propter rem;
- vincoli convenzionali incidenti sulla commerciabilità del bene;
- ulteriori formalità pregiudizievoli oltre a quelle sopra indicate.

Non risultano altresì emersi elementi idonei a far ritenere la presenza di oneri tali da incidere autonomamente sulla stima del compendio immobiliare.

Formalità suscettibili di cancellazione

Ai sensi dell'art. 586 c.p.c., a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento, il Giudice dell'Esecuzione ordinerà la cancellazione:

- dell'ipoteca volontaria iscritta in data 10/09/2010 ai nn. R.G. 4454 e R.P. 916;
- della trascrizione del pignoramento immobiliare eseguita in data 20/12/2021 ai nn. R.G. 5569 e R.P. 4508.

****

2. OSSERVAZIONE N.2

La parte procedente rileva che il pignoramento comprende anche le particelle catastali individuate al Catasto Terreni Foglio 85 particelle 688, 690 e 691 e sostiene che tali aree non sarebbero state considerate nella stima.

L'osservazione non appare condivisibile.

La valutazione effettuata dal sottoscritto ha riguardato l'intero compendio immobiliare nella sua effettiva consistenza economico-funzionale, comprensivo delle aree esterne

Firmato Da: CARLO ROSSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1f8382e

pertinenziali, degli spazi di manovra, delle aree di carico e scarico e delle corti necessarie all'utilizzo dell'immobile produttivo.

Le particelle richiamate dalla parte procedente non costituiscono beni autonomamente commerciabili né risultano suscettibili di utilizzazione economica indipendente rispetto al fabbricato principale.

Il contributo economico delle predette aree risulta pertanto già ricompreso nella valutazione complessiva del lotto, non essendo ravvisabile un autonomo valore di mercato distinto da quello del compendio industriale cui esse risultano funzionalmente asservite.

****

3. OSSERVAZIONE N.3.1

La parte procedente chiede di chiarire le ragioni per cui sia stato assunto il valore minimo della forbice O.M.I. prevista per i capannoni industriali da ristrutturare.

La scelta del valore unitario pari ad euro 200/mq non è stata effettuata in maniera arbitraria ma costituisce diretta conseguenza delle condizioni manutentive rilevate nel corso del sopralluogo.

Come espressamente riportato nella relazione di stima, l'immobile presenta:

diffuse infiltrazioni provenienti dalla copertura;

presenza di consistenti ristagni d'acqua nei locali del piano terra;

stato di inutilizzo protratto nel tempo;

necessità di urgenti interventi manutentivi;

impianti tecnologici da adeguare;

fenomeni di degrado conseguenti all'abbandono del bene.

Alla luce di tali condizioni, il valore minimo previsto dalla banca dati O.M.I. per immobili industriali da ristrutturare è apparso il più aderente alle reali caratteristiche del bene.

****

4. OSSERVAZIONE N.3.2

La parte procedente ritiene che avrebbero dovuto essere utilizzate le quotazioni previste per i capannoni industriali agibili.

Firmato Da: CARLO ROSSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1f8382e

Tale impostazione non può essere condivisa.

La classificazione "agibile" presuppone infatti la piena utilizzabilità dell'immobile e l'assenza di significativi interventi manutentivi.

Nel caso in esame il sopralluogo ha evidenziato un immobile inutilizzato, interessato da infiltrazioni diffuse, da fenomeni di degrado e da rilevanti carenze impiantistiche.

L'applicazione dei valori previsti per immobili agibili avrebbe pertanto determinato una significativa sovrastima del bene, non coerente con il reale stato conservativo accertato.

****

5. OSSERVAZIONI N.3.3

La parte procedente sostiene che gli uffici presenti all'interno del complesso immobiliare avrebbero dovuto essere valutati utilizzando le quotazioni O.M.I. previste per gli immobili direzionali.

Anche tale osservazione non appare fondata.

Gli uffici presenti all'interno del compendio costituiscono infatti parte integrante dell'opificio industriale e non risultano né catastalmente né funzionalmente autonomi rispetto all'unità immobiliare censita al Foglio 85 particella 690 subalterno 1, categoria D/1.

Essi risultano strettamente connessi all'attività produttiva cui l'immobile era originariamente destinato e non sono suscettibili di autonoma commercializzazione.

L'applicazione di valori tipici del mercato direzionale avrebbe quindi comportato una artificiosa scomposizione del cespite, non conforme ai criteri estimativi normalmente adottati nella valutazione di immobili produttivi.

****

6. OSSERVAZIONI N.3.4

La parte procedente richiama la perizia redatta dal Geom. Stefano Innocenzi nel giugno 2013 nell'ambito del Concordato Preventivo n. 4/2012, evidenziando che il valore attribuito al compendio risultava pari ad euro 3.210.423,00.

L'osservazione richiede alcune precisazioni.

Firmato Da: CARLO ROSSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1f8382e

In primo luogo occorre evidenziare che la perizia richiamata è stata redatta oltre undici anni prima della presente valutazione e nell'ambito di una procedura completamente diversa.

In secondo luogo la documentazione esaminata evidenzia che la valutazione del Geom. Innocenzi veniva effettuata in presenza di un immobile pienamente utilizzato, dotato di attività produttiva funzionante, impianti operativi, uffici arredati e reparti produttivi in esercizio, come chiaramente desumibile dalla documentazione fotografica allegata alla medesima perizia.

La situazione riscontrata dal sottoscritto nel corso del sopralluogo effettuato nell'ambito della presente procedura è radicalmente differente.

L'immobile risulta infatti inutilizzato da anni, interessato da infiltrazioni diffuse, da fenomeni di degrado, da atti vandalici e da una generale obsolescenza funzionale ed impiantistica che impone rilevanti interventi di ripristino.

Va inoltre evidenziato che il Geom. Innocenzi ha proceduto alla stima attribuendo valori unitari pari ad euro 1.700/mq per gli uffici e ad euro 800/mq per le superfici produttive, valori significativamente superiori alle attuali quotazioni di mercato e non direttamente confrontabili con il criterio O.M.I. adottato nella presente relazione.

La stessa perizia del 2013 richiama inoltre potenzialità edificatorie e prospettive di ampliamento urbanistico che non costituiscono elemento determinante della presente valutazione, fondata invece sullo stato effettivo del bene e sulle condizioni reali del mercato immobiliare attuale.

Per tali ragioni il confronto tra le due valutazioni non può essere considerato tecnicamente significativo.

****

7. CONCLUSIONI

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto ritiene che le osservazioni formulate dalla parte procedente non introducano elementi tecnici idonei a modificare il giudizio estimativo già espresso nella relazione depositata in data 16/05/2024.

Le osservazioni relative alle formalità pregiudizievoli possono essere oggetto di integrazione descrittiva, mentre le contestazioni concernenti il criterio di stima adottato non

Firmato Da: CARLO ROSSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1f8382e

risultano supportate da elementi tecnici tali da giustificare una revisione del valore attribuito al compendio immobiliare.

Pertanto il valore di mercato del bene viene confermato in Euro 600.000,00 (seicentomila/00).

****

Firmato Da: CARLO ROSSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1f8382e

Con la presente perizia, redatta in pagine n. **10** e n. **0** allegati, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene di avere adempito all'incarico, restando comunque a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi delucidazione o chiarimento sia ritenuto necessario.

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

In fede.

Foligno, 3 giugno 2026

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



Firmato Da: CARLO ROSSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1f8382e