



Simona Proietti
architetto

Via Aldo Moro, 6 • 06049 • Spoleto (PG)
Cell. 347 4308709 • Tel. 0743 220133
P.I. 03055710549 • proiettisim@gmail.com
simona.proietti@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI SPOLETO
G.E.: dott. Alberto Cappellini



PREMESSA ALLA PRESENTE PERIZIA

OGGETTO: MOTIVAZIONE DEL DEPOSITO DELLA PRESENTE PERIZIA SENZA L'ALLEGATO INERENTE IL QUESITO 10 (allegato relativo all'inserimento in mappa della palazzina residenziale in fase di costruzione, e suo accatastamento). ALLEGATO CHE VERRA' A BREVE INTEGRATO ALLA PRESENTE PERIZIA COME ALLEGATO 9.

La scrivente c.t.u. accertato che per procedere all'accatastamento vi era la necessità di un topografo, inoltrava istanza al G.E. per incaricare il tecnico da lei segnalato, con richiesta di un acconto spese da assegnare al topografo, e di ulteriore termine di proroga per il deposito della presente comprensiva del mappale e del relativo accatastamento.

L'acconto si rendeva necessario per far fronte alle onerose spese di bollo e catastali; ma mentre, l'istanza fu celermente accettata in data 01/02/2024 dal G.E., il pagamento dalla parte procedente al contrario ritardava. Infatti, nonostante i numerosi solleciti, l'acconto al topografo arrivava in data 12/04/2024.

Ritardo nel pagamento che non ha permesso:

- al topografo, l'immediata acquisizione della documentazione necessaria allo sviluppo, alla lavorazione, e alla successiva approvazione della pratica catastale, entro i termini stabiliti;
- al c.t.u., di poter depositare la perizia comprensiva del mappale con relativo accatastamento entro il termine richiesto e assegnato dal G.E., per il deposito stesso.

Per tale ritardo, tenuto conto della durata della consulenza dovuta alla particolare complessità per l'intrico degli elementi analizzati (come a suo tempo spiegato in un incontro al G.E.) e per non richiedere nuova istanza di proroga ed eventuale rinvio dell'udienza.

SI DEPOSITA LA PERIZIA PRIVA DEL SUDETTO ALLEGATO;

il mappale con il relativo accatastamento verrà a breve integrato alla presente perizia come ALLEGATO 9, non appena gli elaborati stessi verranno approvati dall'Agenzia delle Entrate.

Spoleto, 23/04/2024

Firma





TRIBUNALE DI SPOLETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 49/2023 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:



Dott. Alberto Cappellini



OGGETTO:



PERIZIA DI STIMA C.T.U.
Consulenza Tecnica d'Ufficio nella
stima degli immobili pignorati



TECNICO INCARICATO C.T.U.:

Dott. Arch. Simona Proietti



Via Aldo Moro, 6
06049 Spoleto (PG)

Cell.: 347.4308709

e-mail: proiettisim@gmail.com

pec: simona.proietti@archiworldpec.it



PREMESSA

La sottoscritta Dott. Arch. Simona Proietti, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Perugia al n°1157, in data 12/05/2023 riceveva nomina di esperto per la valutazione dei beni pignorati e per la conseguente determinazione del prezzo base di vendita, decreto R.G.E. N° 49/2023 del Tribunale di Spoleto, dal Giudice dell'esecuzione Dott. Alberto Cappellini.

Il giorno 12/07/2023 (*sette giorni prima dell'udienza del 27/07/2023*), la sottoscritta dopo aver prestato giuramento di rito, accettava di depositare l'incarico entro il termine di 150 giorni dal conferimento di incarico (*dal 27/07/2023*), entro e non oltre il giorno 27/12/2023. In data 16/12/2023 ed in data 29/01/2024, in seguito alle problematiche emerse, la scrivente richiedeva una prima ed una seconda istanza per la nomina del topografo e per la proroga di deposito della presente perizia, da presentarsi entro la data del 25/04/2024. Rispondendo ai quesiti formulati in seguito testualmente riportati e prestandosi ad 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 30 giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 20/06/2024.

OPERAZIONI PERITALI

Con il conferimento dell'incarico e ai fini di una prima valutazione, la scrivente controllava e acquisiva per via telematica gli atti depositati nei fascicoli della procedura esecutiva e si accingeva nei giorni successivi a svolgere le seguenti operazioni:

- il giorno 12/11/2023, 04/01/2024, 10/01/2024, dopo aver individuato che nel compendio in oggetto, stava sorgendo una nuova costruzione, tramite visura telematica, provvedeva a richiedere copie delle planimetrie catastali, dell'estratto di mappa, delle visure storiche per immobile, e degli elaborati planimetrici (*ALLEGATI 1,2a,2b,3a,3b,4*). Si accingeva quindi, alla corretta identificazione planimetrica, all'esatta localizzazione e consistenza all'interno del territorio comunale con individuazione dei diversi intestatari degli accessi ai beni in oggetto.
- il giorno 13/11/2023 provvedeva tramite mail PEC a fare richiesta di accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Massa Martana.
- il giorno 02/01/2024, 09/01/2024, 26/01/2024, 08/02/2024, 20/02/2024, 07/03/2024, nel ricostruire l'intera vicenda autorizzativa, si recava all'ufficio tecnico comunale per visionare gli atti amministrativi, e per interloquire con il personale tecnico sull'interpretazione delle

autorizzazioni rilasciate, e le relative difformità in loco riscontrate.

- il giorno 11/01/2024, 27/02/2024, dopo accordi telefonici, provvedeva a comunicare alle parti tramite mail PEC, le date dei sopralluoghi al compendio stesso pignorato.
- il giorno 16/01/2024, 05/03/2024 come da comunicazioni, iniziavano i sopralluoghi presso i beni oggetto del pignoramento e stilando gli appositi verbali (*ALLEGATO 8*), la scrivente effettuava un rilievo fotografico ed un rilievo metrico-geometrico dello stato di fatto con la dimostrazione grafica delle diverse proprietà (*ALLEGATI 6,7*).
- il giorno 31/01/2024 riceveva dal Comune di Marsciano copia digitale di parte degli atti necessari contenenti la documentazione tecnico-amministrativa (*ALLEGATO 5*).

RISPOSTE AI QUESITI

IL GIUDICE INDICA:

“Che l’esperto dovrà rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti”.

Per facilità di lettura si riportano qui di seguito i (**Q.n.**) quesiti contenuti nel mandato con le (**R.n.**) relative risposte.

Q.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;*”

R.1) Dall’esamina dei documenti contenuti nel fascicolo risulta la completezza degli stessi di cui all’ex art. 567 c.p.c. e precisamente è stato depositato il Certificato Notarile prodotto dalla dott. NICCOLO' TIECCO, Notaio in Perugia, il quale riporta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari dei beni pignorati. Si allegano copie, delle visure catastali storiche degli immobili pignorati (*ALL.: 2a*).

Q.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;”*

R.2) Si allegano i seguenti documenti richiesti, non depositati:

- Copia mappa catastale e planimetria urbana individuate al N.C.E.U, Foglio 22, particelle 340 sub. 2, 1236, 636 del Comune di Massa Martana (*ALL.:1-3a*).
- Copia degli elaborati di progetto depositato presso l’ufficio tecnico del Comune di Massa Martana, ossia la tavola planimetria e piante allegata all’ultimo progetto approvato e riferito

alla S.C.I.A in varante al P. di C. prot. n°10766 del 18/09/2018 – pratica n°69/2018. La Pratica Edilizia rilasciata è riferita all'immobile 2, ossia per la “PALAZZINA RESIDENZIALE” (ALLEGATO 5). Mentre per l'immobile 1, il “MAGAZZINO ESISTENTE”, l'ultima pratica edilizia deve essere ancora evasa; la stessa è riferita alla domanda di condono (Legge 47/85) con protocollo n° 6785 del 05/12/1985.

Q.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);”*

R.3) Le Visure Catastali Storiche, le risultanze delle Ispesioni Ipotecarie della Conservatoria dei Registri Immobiliari, la disamina degli atti notarili oltre che degli atti catastali, la documentazione tecnica acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Massa Martana, non hanno rivelato esistenza alcuna di riferimenti a vincoli e/o pesi gravanti sull'immobile, ad eccezione di quanto derivante dal procedimento di esecuzione in corso.

Si determina dunque che sul bene pignorato:

- Non risultano atti di cessione di cubatura e di asservimento, convenzioni matrimoniali, etc;
- Non ci sono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità ad eccezione del vincolo idrogeologico;

- Risulta ISCRIZIONE di IPOTECA VOLONTARIA e precisamente:

- Ipoteca volontaria n° 5363 del 14/06/2007;

a favore di “Cassa di Risparmio di Spoleto s.p.a.” - sede Spoleto, contro “omissis”

- sede Massa Martana - per € 2.200.000,00 di cui € 1.100.000,00 per Capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario durata 10 anni, come da atto notarile a rogito pubblico a rogito Arrivi Fabio, Notaio in Todi in data 11/06/2007 rep. 28226/8156.

- Risulta TRASCRIZIONE di VERBALE di PIGNORAMENTO e precisamente:

- Pignoramento Immobiliare n° 5413 del 20/03/2023;

a favore di “Intesa San Paolo spa” - sede Torino contro “omissis” - sede Massa Martana - Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Spoleto in data 01/03/2023 rep. 347/2023.

Q.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.);”*

R.4) Il quesito non ricorre.

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

R.5) Non è stata rilevata l'esistenza o meno dell'uso civico o altro peso sul bene in oggetto, ad eccezione della richiesta per la verifica di individuazione dei confini demaniali da parte dell'ente interessato. Richiesta inerente il rilascio dell'autorizzazione ai fini idraulici ai sensi del R.D. n°523 del 25/07/1994 per il mantenimento di un locale adiacente al Fosso di Massa, successivamente trattata in risposta al Quesito (Q.12).

Q.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;”*

R.6) Dalla documentazione ipotecaria, si sono rilevate le formalità indicate alla presente, e per quanto riguarda i costi necessari alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni, la scrivente da quanto ha potuto apprendere, indica orientativamente gli oneri in questione:

- Iscrizione Ipoteca volontaria n° 5363 del 14/06/2007

- Spese per cancellazione iscrizione ipoteca volontaria: € 35,00 (euro 35,00 per tassa ipotecaria).

-Trascrizione Pignoramento Immobiliare n° 5413 del 20/03/2023;

- Spese per cancellazione trascrizione pignoramento: € 294,00 (euro 200,00 per imposta ipotecaria, euro 59,00 per imposta di bollo, euro 35,00 per tassa ipotecaria).

TOTALE DEI COSTI MASSIMI E PRESUNTI PER LA CANCELLAZIONE: EURO 329,00

Q.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.);”*

R.7) Il compendio in oggetto sorge in prossimità del centro storico di Massa Martana, ed è localizzato più precisamente tra il parco *“Giampiero Gubbiotti”* e la via Roma (s.n.c). L'accesso al compendio avviene dalla stessa via Roma (o strada regionale - SR 316).

I fondi, che caratterizzano il compendio pignorato, si compongono di due diversi immobili che per semplicità di lettura, verranno definiti come *“MAGAZZINO ESISTENTE”* e *“PALAZZINA RESIDENZIALE IN FASE DI COSTRUZIONE”*.

Innanzitutto, il fabbricato da ora definito *“MAGAZZINO ESISTENTE”*, che per forma planimetrica

ed utilizzo, dovrebbe essere configurato come “unico edificio”, è stato frazionato in più particelle essendo proprietà di più ditte. Più precisamente, al piano I° sotto-strada, l'intero fabbricato si presenta come un unico locale seminterrato e non interrato come rappresentato alla domanda di condono (Legge 47/85) - prot. n° 6785 del 05/12/1985. Il suo impianto planimetrico a forma di “L” presenta “lunghe” pareti longitudinali e “strette” pareti trasversali. Una delle strette pareti, funge da ingresso al locale ad “L”; lo stesso è distribuito su di un unico livello, ed unica quota. Catastalmente, il fabbricato è il risultato delle particelle individuate al piano I° sotto-strada ed identificate al Foglio 22 con le part. 340 sub.1, 636, 1236.

Per il Piano I° Sottostrada, le due particelle 636 e 1236 che identificano “l'area retro” dell'edificio a forma di “L”, appartengono alla ditta eseguita, mentre la particella 340 sub.1 che identifica “l'area principale”, e contenente l'ingresso al magazzino stesso, appartiene ad altra ditta. Vedere dimostrazione grafica delle diverse proprietà in (ALLEGATO 7).

Per di più l'accesso all'edificio dalla Via Roma o strada regionale (SR 316), si ha dalla corte dell'edificio individuato con la part. 341 tramite una rampa carrabile insistente sulla particella 1237 dello stesso Foglio 22, intestata alla stessa ditta proprietaria della particella 340 sub.1.

Poiché è stata pignorata solamente una particella delle tre particelle che compongono il locale esistente, e più precisamente la parte retrostante, si può affermare che la PORZIONE DI MAGAZZINO ESISTENTE costituente il Piano I° Sottostrada dei beni pignorati **sia in realtà un fondo intercluso.**

Mentre per il Piano Terra, le attuali particelle part. 340 sub.2, 636, 1236 del foglio 22, oggetto di pignoramento e censite come lastrico solare e corte, allo stato dei fatti individuano tutt'altra realtà.

Innanzitutto, su porzioni delle corti individuate con le part. 636 e 1236 del foglio 22, si sta **REALIZZANDO UNA PALAZZINA RESIDENZIALE**, mentre il lastrico solare della part. 340 sub.2 (attuale porzione di copertura “piana” del magazzino esistente) e le porzioni di corte rimanenti delle part. 636 e 1236, (rimanente superficie di copertura “piana” del magazzino esistente), andranno a costituire le future aree di pertinenza del nuovo complesso residenziale. Ma allo stato di progetto, e anche allo stato dei fatti, tutte le superfici necessarie al complesso edilizio per realizzare accessori, pertinenze, parcheggi, accessi ed ingressi, non sono oggetto di pignoramento; le stesse, risultano intestate ad altre ditte. Infatti al foglio 22 la part. 1238 (superficie destinata a parcheggi e viabilità) e la part. 1237 (superficie destinata agli accessi ed ingressi) appartengono a due diverse ditte. La stessa problematica, è presente anche per il **Piano Interrato (e/o Seminterrato)** della PALAZZINA RESIDENZIALE; infatti, porzioni delle attuali particelle part. 636 e 1236 del foglio 22, andrebbero a costituire al Piano I° Sottostrada il garage della palazzina stessa; e pertanto anche l'ingresso e la rampa di accesso ai garage, sarebbe sulle

particelle 1237 e 341 (particelle di proprietà di altre ditte).

In conclusione, si può affermare che anche la **PALAZZINA RESIDENZIALE** costituente il Piano Terra e porzione del Piano 1° Sottostrada dei beni pignorati, è anch'essa **un altro fondo intercluso**.

Vedere sempre la dimostrazione grafica delle diverse proprietà in (**ALLEGATO 7**)

Indirizzo: Via Roma (sn); Piano S1 e T;					Catasto Fabbricati - part. espropriate						
Unità immobiliare: di Proprietà per 1/1					Foglio 22: Part. 636, 1236, 340 sub.2						
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Cat.	Clas.	Cons.	Superficie Catastale	Rendita
1		22	636				C/2a)	4	95 mq	144,00 mq	Euro 147,19
1		22	1236				C/2a)		93 mq	134,00 mq	Euro 144,09
1		22	340	2			F/5a)		432 mq		-----

Per quanto riguarda le caratteristiche espositive, costruttive e di manutenzione dei due immobili, si distingue:

Per l'esposizione, il "**MAGAZZINO ESISTENTE**", presenta le pareti "**fuori terra**" che sono rivolte a Nord e ad Ovest; è interamente realizzato in c.a. e si presenta al "**grezzo**", ovvero senza impianti e finiture (*interne ed esterne*). La manutenzione è inesistente e necessita di lavori. Tutto sommato, essendo magazzino, lo stato manutentivo attuale, può definirsi sufficiente.

DESTINAZIONE "Magazzino"	S.U.N. sup.utile netta	A.U. (max-min) altezza utile	S.U.L. superficie utile lorda
P. ST - Magazzino (p. 636 - fg.22)	90,60 mq	4,40 mt	102,54 mq
P. ST. - Magazzino (p.1236 - fg.22)	130,20 mq	4,40 mt	140,84 mq
TOTALE	220,80 MQ	*****	243,38 MQ

Mentre, la "**PALAZZINA RESIDENZIALE IN FASE DI COSTRUZIONE**" è caratterizzata da un piano sotto-strada, adibito a garage, e da quattro piani fuori terra, adibiti a residenza.

Il piano sotto-strada, è contraddistinto da un unico corpo il cui impianto planimetrico è di forma perlopiù "**rettangolare**". Tale corpo è disposto per due dei lati, intorno a due dei lati del locale magazzino a forma di "**L**".

Le pareti stesse contenenti detti lati, sono separati da un'intercapedine strutturale, e le quote di calpestio dei locali magazzino e garage, non sono complanari, ma comunque comunicanti per mezzo di una piccola apertura interna.

I piani fuori terra invece, sono contraddistinti da tre corpi, che andranno a caratterizzare le future-

diverse unità immobili. L'impianto planimetrico è il risultato di tre "quadrati slittati" e uniti dal corpo servizi (contenente gli ingressi, i ballatoi, il vano scala e il vano ascensore).

Per il complesso residenziale, più che lo stato manutentivo, andrebbe descritto lo stato costruttivo in funzione del suo futuro stato di completamento; poiché, da come è possibile evidenziare dal progetto assentito, l'immobile sembrerebbe rivolto, ad una fascia di mercato medio-alta. Attualmente per l'edificio in fase di costruzione, sono state realizzate le predisposizioni per gli allacci fognari, è stata realizzata tutta la struttura portante in c.a., sia del volume sotto-strada che ditutto il volume fuori terra; tutta la tamponatura perimetrale esterna e di separazione interna dei differenti corpi caratterizzata da pareti del "tipo sandwich"; e pertanto anche una buona parte dell'isolamento termo-acustico. Inoltre è stata completata anche l'intera copertura a due falde, comprensiva del relativo manto di copertura.

DESTINAZIONE "Residenziale"	S.U.N. sup.utile netta	A.U. (max-min) altezza utile	S.U.L. superficie utile lorda
P. ST - Garage	435,55 mq	3,15 mt	474,88 mq
P.T. - Appartamento 1	94,76 mq	2,70 mt	106,72 mq
P.T. - Terrazzo app. 1	80,00 mq	*****	80,00 mq
P.T. - Giardino app. 1	190,00 mq	*****	190,00 mq
P.T.- Appartamento 2	69,00 mq	2,70 mt	78,94 mq
P.T. - Terrazzo app. 2	74,00 mq	*****	74,00 mq
P.T. - Giardino app. 2	89,00 mq	*****	89,00 mq
P.T.- Appartamento 3	98,82 mq	2,70 mt	112,12 mq
P.T. - Terrazzo app. 3	80,00 mq	*****	80,00 mq
P.T. - Giardino app. 3	261,00 mq	*****	261,00 mq
P.I. - Appartamento 4	94,76 mq	2,70 mt	106,72 mq
P.I - Terrazzo app. 4	19,42 mq	*****	19,42 mq
P.I. - Appartamento 5	69,00 mq	2,70 mt	78,94 mq
P.I - Terrazzo app. 5	24,13 mq	*****	24,13 mq
P.I - Terrazzo app. 5	7,54 mq	*****	7,54 mq
P.I. - Appartamento 6	98,82 mq	2,70 mt	112,12 mq
P.I - Terrazzo app. 6	23,57 mq	*****	23,57 mq
P.I - Terrazzo app. 6	4,49 mq	*****	4,49 mq
P.II. - Appartamento 7	94,76 mq	2,70 mt	106,72 mq
P.II. - Terrazzo app. 7	19,42 mq	*****	19,42 mq
P.II. - Appartamento 8	69,00 mq	2,70 mt	78,94 mq
P.II. - Terrazzo app. 8	24,13 mq	*****	24,13 mq
P.II. - Terrazzo app. 8	7,54 mq	*****	7,54 mq
P.II. - Appartamento 9	98,82 mq	2,70 mt	112,12 mq

P.II. - Terrazzo app. 9	23,57 mq	*****	23,57 mq
P.II. - Terrazzo app. 9	4,49 mq	*****	4,49 mq
P.III. - Appartamento 10	79,30 mq	2,70 mt	96,74 mq
P.III. - Terrazzo app. 10	65,28 mq	*****	68,51 mq
P.III. - Terrazzo app. 10	40,87 mq	*****	44,60 mq
TOTALE	2.340,96 MQ	*****	2.510,00 MQ

Il calcolo delle superfici utili dei locali e della superficie commerciale (*superficie vendibile*) attraverso l'uso dei coefficienti ponderali come da tabelle, sarà:

DESTINAZIONE "Magazzino"	S.U.L. superficie utile lorda	CONDIZIONI di manutenzione	COEFF. ponderale	S.L.V. superficie lorda vendibile (SUP. OMOGENEIZZATA)
P. ST - Magazzino (p. 636 - fg.22)	102,54 arr.103,00 mq	sufficienti	100%	103,00 mq
P. ST. - Magazzino (p.1236 - fg.22)	140,84 arr.141,00 mq	sufficienti	100%	141,00 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = 244,00 MQ				

DESTINAZIONE "Residenziale"	S.U.L. superficie utile lorda	CONDIZIONI di manutenzione	COEFF. ponderale	S.L.V. superficie lorda vendibile (SUP. OMOGENEIZZATA)
P. ST - Garage	474,88 arr. 475,00 mq	in fase di costruzione	50%	237,50 mq
P.T. - Appartamento 1	106,72 arr. 107,00 mq	in fase di costruzione	100%	107,00 mq
P.T. - Terrazzo app. 1	80,00 mq	in fase di costruzione	30%+10%	13,00 mq
P.T. - Giardino app. 1	190,00 mq	in fase di costruzione	10%+2%	5,51 mq
P.T.- Appartamento 2	78,94 arr. 79,00 mq	in fase di costruzione	100%	79,00 mq
P.T. - Terrazzo app. 2	74,00 mq	in fase di costruzione	30%+10%	12,4 mq
P.T. - Giardino app. 2	89,00 mq	in fase di costruzione	10%+2%	3,06 mq
P.T.- Appartamento 3	112,12 arr. 112,00 mq	in fase di costruzione	100%	112,00 mq
P.T. - Terrazzo app. 3	80,00 mq	in fase di costruzione	30%+10%	13,00 mq
P.T. - Giardino app. 3	261,00 mq	in fase di costruzione	10%+2%	7,01 mq
P.I. - Appartamento 4	106,72 arr. 107,00 mq	in fase di costruzione	100%	107,00 mq
P.I. - Terrazzo app. 4	19,42 arr. 19,00 mq	in fase di costruzione	30%	5,70 mq
P.I. - Appartamento 5	78,94 arr. 79,00 mq	in fase di costruzione	100%	79,00 mq
P.I. - Terrazzo app. 5	24,13 arr. 24,00 mq	in fase di costruzione	30%	7,20 mq
P.I. - Terrazzo app. 5	7,54 arr. 8,00 mq	in fase di costruzione	30%	2,40 mq
P.I. - Appartamento 6	112,12 arr. 112,00 mq	in fase di costruzione	100%	112,00 mq
P.I. - Terrazzo app. 6	23,57 arr. 24,00 mq	in fase di costruzione	30%	7,20 mq
P.I. - Terrazzo app. 6	4,49 arr. 4,00 mq	in fase di costruzione	30%	1,20 mq
P.II. - Appartamento 7	106,72 arr. 107,00 mq	in fase di costruzione	100%	107,00 mq

P.II. - Terrazzo app. 7	19,42 arr. 19,00 mq	in fase di costruzione	30%	5,70 mq
P.II. - Appartamento 8	78,94 arr. 79,00 mq	in fase di costruzione	100%	79,00 mq
P.II. - Terrazzo app. 8	24,13 arr. 24,00 mq	in fase di costruzione	30%	7,20 mq
P.II. - Terrazzo app. 8	7,54 arr. 8,00 mq	in fase di costruzione	30%	2,40 mq
P.II. - Appartamento 9	112,12 arr. 112,00 mq	in fase di costruzione	100%	112,00 mq
P.II. - Terrazzo app. 9	23,57 arr. 24,00 mq	in fase di costruzione	30%	7,20 mq
P.II. - Terrazzo app. 9	4,49 arr. 4,00 mq	in fase di costruzione	30%	1,20 mq
P.III. - Appartamento 10	96,74 arr. 95,00 mq	in fase di costruzione	100%	95,00 mq
P.III. - Terrazzo app. 10	68,51 arr. 69,00 mq	in fase di costruzione	30%+10%	11,90 mq
P.III. - Terrazzo app. 10	44,60 arr. 45,00 mq	in fase di costruzione	30%+10%	9,50 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = 1.349,28 arr. 1.349,00 mq				

Q.8) *“Verifichi, in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie di accesso allo stesso, su quali particelle insistono e chi abbia la titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostruire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accessi alla pubblica via;*

Come ampiamente spiegato in risposta al quesito (Q.7), e come più semplicemente rappresentato negli schemi planimetrici allegati al rilievo architettonico dello stato di fatto (ALL.: 7), i due immobili costituiscono due fondi interclusi. Gli accessi ai due immobili pignorati, avvengono dalle particelle 341, 1237, 1238 del foglio catastale 22, intestate ai genitori dei signori che costituiscono la “Ditta Esecutata”. Mentre l'accesso dall'interno alla porzione retro di magazzino pignorata, avviene attraversando la porzione di magazzino antistante non pignorata, ed individuata con la particella 340 sub. 1. Tale particella è di proprietà della mamma dei signori che costituiscono la “Ditta Esecutata”. Vedasi allegati delle Visure Storiche degli immobili NON pignorati (ALL.: 2b) e delle Planimetrie Catastali immobili NON pignorati (ALL.: 3b).

Q.9) *“Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità;*

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

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

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

R.9) Secondo quanto accertato, si può dichiarare la conformità tra la descrizione attuale del bene e

quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare.

Q.10) *“Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;”*

R.10) Secondo quanto accertato, è necessario eseguire variazioni per il catasto; per l'immobile in fase di costruzione si è resa necessaria la nomina di un topografo. L'inserimento in mappa ed il suo conseguente accatastamento verrà integrato (per le motivazioni spiegate alla premessa) alla presente perizia e aggiunto come (ALLEGATO 9).

Q.11) *“Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;”*

R.11) Per quanto riguarda l'utilizzazione attuale prevista dallo strumento urbanistico del Comune di Massa Martana, il bene secondo il vigente PRG ricade per la parte strutturale in *“AMBITI URBANI CONSOLIDATI”*, insediamenti prevalentemente residenziali esistenti consolidati, da conservare, completare e trasformare (macrozona 2), mentre per la parte operativa in B - *“ZONE DI COMPLETAMENTO”* e in V3 - *“VERDE PRIVATO ECOLOGICO”*.

Q.12) *“Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti, verifichi l'esistenza di eventuali oneri concessori non pagati;”*

R.12) Gli atti amministrativi presenti ed analizzati presso il Comune di Massa Martana riguardano gli immobili identificati come magazzino esistente e palazzina residenziale in fase di costruzione.

- Per il MAGAZZINO ESISTENTE gli atti sono:

- la Concessione Edilizia n°328/b del 18/10/1976 e Variante n°394/b del 28/05/1977 inerente la costruzione di un locale per attività artigianali e per il muro di sostegno per piazzale;

- la Domanda di Condono inevasa (Legge 47/85) protocollo n° 6785 del 05/12/1985 inerente la sanatoria per il capannone (non più in sito) e per la realizzazione di un locale interrato oggetto della presente perizia;

- le Richiesta di integrazioni - da parte della Regione: prot. 2446 del 22/04/1988, e prot. 6884 del 03/08/2001, per il rilascio dell'autorizzazione ai fini idraulici ai sensi del R.D. n°523 del 25/07/1994 inerente il mantenimento di un locale adiacente al Fosso di Massa;

- le Richieste di integrazioni - da parte del Comune: prot. 2975 del 20/05/1978, prot. 5844 del

30/09/1987, prot. 2298 del 19/03/1998, prot. 2446 del 03/05/1993, prot. 7111 del 14/12/1993, e in ultimo i prot. n°0005934 del 28/05/2021 e prot. 00002888 del 10/03/2022, per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 28/02/1985 n°47, inerente il mantenimento di un locale adiacente al Fosso di Massa:

- Mentre per la PALAZZINA RESIDENZIALE IN FASE DI COSTRUZIONE gli atti sono:
 - il Permesso a Costruire n° 27/07 del 27/04/2007 per lavori di costruzione fabbricato residenziale;
 - la Proroga del 04/10/2011 al 27/04/2012 (art. 16, c. 2, L.R. 18/02/2004, n.1) al P. di C. n°27/07 del 27/04/2007 per lavori di costruzione fabbricato residenziale;
 - la SCIA prot. n°10766 del 18/09/2018 per opere di completamento dei lavori autorizzati con P. di C. n° 27/07 del 27/04/2007 e prorogati fino al 27/04/2012, per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso residenziale;

Per quanto riguarda la conformità delle costruzioni alle autorizzazioni o concessioni amministrative va sempre distinto il "MAGAZZINO ESISTENTE" dalla "PALAZZINA RESIDENZIALE IN FASE DI COSTRUZIONE".

- Il magazzino esistente è stato realizzato abusivamente, ma su di esso vi è una pratica di concessione edilizia in sanatoria ancora da evadere.
- Per la palazzina residenziale in fase di costruzione, invece sono state riscontrate delle rilevanti difformità planimetriche nel volume interrato/seminterrato adibito a parcheggi, riferite a degli ampliamenti di superficie rispetto al titolo rilasciato; mentre, per tutto il volume fuori terra adibito a residenza, vi sono piccole difformità, riferite a modifiche in corso d'opera.

Allo stato dei fatti, essendo la palazzina ancora in fase di costruzione non è possibile, prevedere né le modalità costruttive con cui verranno risolte le difformità rilevate, e né le modalità amministrative con cui verranno istruite e rilasciate le pratiche stesse. Pratiche inerenti in primis il condono edilizio del magazzino esistente e successivamente la nuova autorizzazione necessaria al completamento della palazzina (i termini della SCIA prot. n°10766 del 18/09/2018 sono scaduti). Le autorizzazioni rilasciate e da evadere degli immobili, anche se diversi, risultano allo stato dei fatti collegate. E le medesime creano un quadro complesso ed ingarbugliato da sanare, e allo stesso tempo anche molto oneroso.

Si può precisare che le piccole difformità riscontrate nel volume fuori terra della palazzina residenziale, sarebbero semplicemente sanabili con la presentazione di variante architettonica e strutturale, se non fossero collegata alle difformità planimetriche riguardante il piano interrato/seminterrato della palazzina medesima, e se a sua volta, le stesse, non fossero collegate

alla pratica di condono edilizio non evasa, inerente il magazzino esistente, il cui lastrico solare (*copertura piana del magazzino esistente*) sarebbe destinata da progetto approvato ai servizi della palazzina residenziale (*parcheggi e giardini*).

Da quanto appreso dai rispettivi uffici tecnici comunali sembrerebbe infatti che, il rilascio della nuova autorizzazione per il completamento dell'edificio residenziale, sarà subordinata, al rilascio della sanatoria edilizia inerente il magazzino esistente.

Va inoltre specificato:

- Che l'intera volumetria del lotto è stata tutta edificata e soprattutto, che il calcolo di tutto il volume realizzato sulle particelle 1236 e 636 (oggetto di pignoramento), è inerente l'intero lotto edificabile. E che l'intero lotto di edificabilità, comprende anche le superfici che non sono oggetto di pignoramento, ossia la superficie dell'intera particella 1238 e una porzione di superficie della particella 1237 dello stesso foglio 22.
- Che l'ampliamento rilevato e non autorizzato della palazzina residenziale al piano interrato/seminterrato, "sembrerebbe" abbia oltrepassato la distanza minima di 10 metri dalle acque pubbliche (art. 96 lett.f del R.D. 523/1904), ossia dal vicino "Fosso di Massa". Fosso, però intubato, in seguito alla realizzazione del "Parco Gubbio".
- Che per la definizione urbanistica di "piano interrato" e/o "piano seminterrato", va evidenziato che nel rilascio della nuova pratica di completamento della palazzina residenziale, dovrà essere rivisitata la definizione di "piano" stessa (*piano inerente il volume dei garage precedentemente autorizzato*).
- Che essendo l'opera ubicata in zona sottoposta al vincolo idrogeologico (Legge 30/12/1923 n°1237), il rilascio della sanatoria edilizia inerente il magazzino esistente, rende obbligatoria l'autorizzazione ai fini idraulici da parte degli enti preposti.
- Che da come si evince, dalla ormai "datata" comunicazione per le richieste di integrazioni da parte della Regione Umbria effettuata in seguito a sopralluogo, sembrerebbe che la costruzione abusiva insista su terreno demaniale, e che la realizzazione dell'accesso carrabile abbia comportato una modifica con spostamento della sponda sinistra del corso d'acqua.
- Che tra la documentazione integrativa richiesta "a suo tempo" dall'ente preposto, l'autorizzazione idraulica doveva essere a discrezione della presentazione di un rilievo plano-altimetrico e sezioni debitamente quotate di tutta l'area di interesse, con individuazione dei confini demaniali e di una relazione idraulica con la valutazione di portata massima piena per tempo di ritorno centennale e conseguente verifica della capacità di deflusso delle sezioni di interesse.

Q.13) *“Accerti lo stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l’Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;”*

R.13) Relativamente allo stato di possesso del bene, si precisa che alla data del sopralluogo l’immobile non è occupato da terzi.

Q.14) *“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) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;”*

Q.14) Il quesito non ricorre, la ditta esecutata è una società s.r.l..

Q.15) *“Ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);”*

R.15) Il quesito non ricorre, la ditta esecutata è una società s.r.l..

Q.16) *“Precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;”*

Q.16) Il quesito non ricorre, poiché il magazzino esistente è privo di impianti, mentre la palazzina residenziale è in fase di costruzione, e pertanto gli impianti non sono ancora stati realizzati.

Q.17) *“Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest’ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva 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. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;”*

R.17) Rilevato:

- che lo stato del magazzino esistente è ancora da condonare, e che lo stato del fabbricato residenziale è invece in fase di costruzione;

- che le problematiche emerse (*fondi interclusi, modalità di evadibilità del condono edilizio, differenti proprietà, conseguente definizione di piano interrato e/o seminterrato, successiva modalità e sanabilità delle opere difformi alle autorizzazioni rilasciate*), dovranno essere affrontate e risolte da un unico interlocutore.

Si rende obbligatoria la vendita degli immobili su di un unico lotto.

Q.18) “*Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta 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 28 anni – dell'ultimo dei figli ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su basi catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;*

R.18) I criteri di valutazione, scelti dalla scrivente per la determinazione dei valori degli immobili, sono differenti, a seconda che si tratti di **immobili esistenti o in costruzione**; attualmente il costo al mq di costruzione/produzione è nettamente superiore al costo al mq dell'esistente.

Per la PALAZZINA RESIDENZIALE IN FASE DI COSTRUZIONE, trattandosi di un immobile situato in un comune, dove non è possibile applicare il metodo del confronto per assenza di mercato di nuove costruzioni; **il criterio di valutazione scelto dalla scrivente sarà quello basato sul valore di surrogazione (Vs).**

Il valore di surrogazione è stato scelto per determinare il più probabile valore di mercato odierno delle future/nuove unità immobiliari che compongono la palazzina residenziale oggetto di perizia. Per determinare **il valore di vendita dell'attuale costruzione (Vc)** in fase di realizzazione, si procederà applicando al valore di surrogazione determinato, l'ulteriore decurtazione riferita in termini percentuali alla proporzione di costruzione effettivamente realizzata, tramite **coefficiente di costruzione (Cc)**.

Per determinare il **valore di surrogazione (Vs)** si analizzano i valori di mercato iniziali (**V0**) delle unità immobiliari esistenti, che presentano le stesse caratteristiche estrinseche della palazzina oggetto di perizia; ossia appartamenti realizzati in palazzine residenziali, dislocate appena fuori il centro storico di Massa Martana e vicino ai principali servizi. Mentre per le caratteristiche intrinseche le unità immobiliari scelte, che sono più o meno datate e presentano caratteristiche nettamente inferiori alla palazzina oggetto di perizia, sono simili per la funzionalità distributiva degli ambienti e per la pezzatura (*superficie*) delle singole unità immobiliari.

I valori di mercato delle unità immobiliari (V0) iniziali e di riferimento sono:

- $V_0 = 657,00 \text{ €/m}^2$. Appartamento in palazzina residenziale appena fuori il centro storico di Massa Martana. Unità immobiliare di 95 mq di superficie calpestabile, con balcone senza ascensore e senza garage. Immobile costruito nel 1950 mai ristrutturato, in classe G.
- $V_0 = 620,00 \text{ €/m}^2$. Appartamento in palazzina residenziale appena fuori il centro storico di Massa Martana. Unità immobiliare di 90 mq di superficie calpestabile, con garage, fondo e terrazzo senza ascensore. Immobile costruito nel 1960 in classe G.
- $V_0 = 920,00 \text{ €/m}^2$. Appartamento in palazzina residenziale appena fuori il centro storico di Massa Martana e vicino ai principali servizi. Unità immobiliare di 70 mq di superficie calpestabile, senza ascensore, con garage e terrazzo. Immobile costruito alla fine degli anni '80 anni '90 in classe G.
- $V_0 = 1.200,00 \text{ €/m}^2$. Appartamento in palazzina residenziale appena fuori il centro storico di Massa Martana. Unità immobiliare di 70 mq di superficie calpestabile, senza ascensore, senza garage e senza terrazzo. Immobile **costruito all'inizio degli anni 2000 in classe C.**

L'incognita, ossia il coefficiente di apprezzamento qualitativo (K) della nuova palazzina residenziale, sarà funzione, dell'elevato costo di produzione di un nuovo fabbricato e del suo possibile valore di mercato, rispetto agli attuali prezzi di vendita.

Avendo preso a riferimento (in un area dove vi è mancanza di richiesta delle abitazioni), una serie di immobili più o meno vetusti (che abbracciano un arco di vita di circa 70 anni), e con caratteristiche analoghe; se si raffrontano tra loro i singoli appartamenti si può notare come **V0 sia funzione crescente dell'età.** Tale valore in termini percentuali, ha un'incidenza di crescita del 20- 30% rispetto all'abitazione più datata. Affinché il bene oggetto di perizia possa essere venduto, si desume dal raffronto effettuato, che il nuovo possibile coefficiente di apprezzamento K dovrebbe rientrare in tali percentuali. Nonostante allo stato dei fatti, i costi di produzione e soprattutto di costruzione siano nettamente superiori, e pure i futuri standard qualitativi; si è deciso di utilizzare un coefficiente di apprezzamento del 30%, rispetto al valore V0 dell'immobile più recente presente sul mercato immobiliare di Massa Martana, come nuovo valore K.

Pertanto:

$$V_s = V_0 * K$$

$$V_0 = \text{Valore iniziale} = 1.200,00 \text{ €/m}^2$$

$$V_s = \text{Valore di surrogazione} = \text{incognita}$$

$$K = \text{coefficiente di apprezzamento qualitativo della nuova palazzina residenziale} = 30\%$$

Il più probabile prezzo di vendita ricercato al mq delle future unità immobiliari costituenti la

palazzina residenziale oggetto di perizia sarà dato:

$$Vs = 1.200,00 * 30\% = 1.560,00 \text{ €/m}^2$$

La determinazione dell'attuale valore di mercato del bene trasformato, per la proprietà unica di (1/1) DELLA PALAZZINA RESIDENZIALE FINITA ubicata appena fuori il centro storico di Massa Martana, in via Roma s.n.c., sarà = (1.349,00 mq x 1.560,00) = 2.104.440,00 euro.

Mentre la determinazione dell'intero prezzo di vendita del bene "non finito", ossia allo stato grezzo-attuale verrà determinato applicando al prezzo a finito un **coefficiente di riduzione (Cr)**, che in termini percentuali rappresenta la porzione di costruzione effettivamente realizzata. Anche tale coefficiente di riduzione è variabile, lo stesso infatti è in funzione anche della scelta qualitativa e della tipologia delle finiture che si andranno ad utilizzare, e le stesse potranno essere più o meno onerose. Pertanto si presuppone l'utilizzo di finiture di tipo medio e si stabilisce per il (Cr) un coefficiente pari al 45%.

Pertanto, la determinazione dell'attuale valore di mercato del bene per la proprietà unica di (1/1) DI UNA PALAZZINA RESIDENZIALE IN FASE DI COSTRUZIONE ubicata appena fuori il centro storico di Massa Martana, in via Roma s.n.c., è = (2.104.440,00 euro x 45%) = 946.998,00 euro.

Invece, per il MAGAZZINO ESISTENTE il criterio di valutazione scelto, è quello sintetico-comparativo; per la ricerca del più probabile valore di mercato si è scelto di fare riferimento alla Banca Dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio O.M.I., aggiornato al secondo semestre del 2023. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, periodicamente monitora la compravendita dei fabbricati nei Comuni dell'intero territorio italiano e li suddivide per fasce e zone omogenee comunali, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione per zone, del valore di mercato immobiliare locale, che oscilla tra un prezzo minimo e massimo, all'interno di fasce comunali omogenee. La scelta del "prezzo" stesso avviene in ultimo attraverso la valutazione delle "peculiarità" intrinseche/estrinseche dell'immobile, con l'ulteriore comparazione dei prezzi della zona, tramite informazioni apprese con le Agenzie Immobiliari ed il Borsino Immobiliare.

Nel Comune di Massa Martana non vi sono offerte da parte delle Agenzie Immobiliari. Il Borsino Immobiliare quota invece i magazzini dislocati in zona centrale con il valore minimo, medio e massimo, attribuendo: agli stessi il valore minimo di 181,00 €/mq, medio di 265,00 €/mq medio e massimo di 349,00 €/mq;

Il valore O.M.I. di mercato (euro/mq) al 2° semestre 2023, in fascia centrale, zona B1, a destinazione produttiva, la cui tipologia prevalente sono le abitazioni civili, con uno stato normale di conservazione, per un capannone tipico il prezzo oscilla tra un valore min. di 210,00 euro ed un valore max di 260,00 euro, mentre per i laboratori il prezzo oscilla tra un valore min. di 390,00 euro ed un valore max di 520,00 euro .

Sulla base delle ricerche avanzate, si giunge a definire che per le caratteristiche intrinseche/estrinseche la comparazione per similitudine più congrua, dell'unità immobiliare in esame, non può essere né ad capannone tipico e né tanto meno ad un laboratorio. Per le caratteristiche del bene in esame, si ritiene più congruo paragonarlo ad un garage.

Per la presente stima, si è deciso di prendere a riferimento anche il valore O.M.I. di mercato di mercato (euro/mq) al 2° semestre 2023, in fascia centrale, zona B1, a destinazione residenziale, la cui tipologia prevalente sono le abitazioni civili, con uno stato normale di conservazione, per un capannone tipico il prezzo oscilla tra un valore min. di 325,00 euro ed un valore max di 480,00 euro, per la tipologia a box. Assegnando dunque all'immobile in oggetto, il valore minimo di **325,00 euro al mq.**

Riferimento valori O.M.I. - Comune di Massa Martana, Fascia centrale, Zona B1, Tipologia prevalente: abitazioni civili, Destinazione: RESIDENZIALE				
Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie commerciale
		Min	Max	
box	NORMALE	325,00	480,00	244,00 MQ

Al valore O.M.I. minimo del box si applica un ulteriore **coefficiente correttivo del 15% per immobile da ristrutturare**. Il nuovo valore al mq sarà = $(325,00 \times 15\%) = 276,25$ euro/mq. Tale nuovo valore si avvicina al prezzo medio di un magazzino valutato dal Borsino Immobiliare in 265,00 €/mq.

La determinazione del valore di mercato del bene per la proprietà unica di (1/1) DI UN MAGAZZINO ESISTENTE, ubicato appena fuori il centro storico di Massa Martana, in via Roma s.n.c., è = $(244,00 \text{ mq} \times 276,25 \text{ euro/mq}) = 67.405,00 \text{ euro}.$

Poiché la formazione di due o più di vendita potrebbe risultare antieconomica al futuro acquirente a causa dei vizi manifesti rilevati dalla scrivente. Si ritiene opportuno la formazione di un UNICO LOTTO DI VENDITA per le motivazioni precedentemente spiegate in risposta al quesito (Q.18).

E pertanto la determinazione del valore di mercato del bene per la proprietà unica di (1/1) rappresentato da UN LOTTO UNICO DI VENDITA, caratterizzato da una PALAZZINA

RESIDENZIALE IN FASE DI COSTRUZIONE e da una PORZIONE DI MAGAZZINO ESISTENTE ubicato appena fuori il centro storico di Massa Martana, in via Roma s.n.c., sarà = (946.998,00 + 67.405,00) = 1.014.403,00 euro.

Per la determinazione del prezzo a base d'asta, si procede alla detrazione dei costi valutati per via analitica, adottando in questo caso per vizi evidenti e manifesti del bene venduto, un'ulteriore riduzione in termini percentuali del 35% (e non del 15-20%). Tale abbattimento del prezzo di mercato, permette al futuro acquirente di compensare gli onerosi costi, che come ampiamente spiegato non possono essere attualmente quantificabili, ma che dovranno essere sostenuti affrontando singolarmente tutte le problematiche emerse (confini di proprietà e non, acquisizione e/o realizzazione di accessi al compendio, spese per autorizzazioni e successive sanatorie, eventuali interramenti e/o demolizioni di porzioni di opere irregolari, varianti, etc.).

LOTTO UNICO: DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA	
Valore di mercato del bene	€ 1.014.403,00
Spese per cancellazione di oneri, vincoli e formalità	€ 329,00
Ulteriore riduzione del valore di mercato del 35% per vizi manifesti del bene venduto	€ 355.041,05
TOTALE DEL PREZZO A BASE D'ASTA € 659.032,95 arrotondato a € 659.000,00	

PREZZO A BASE D'ASTA PROPOSTO:

LOTTO UNICO = € 659.000,00 (seicentocinquantanovemila/00) per la piena proprietà di (1/1) di un complesso immobiliare intercluso, costituito da una palazzina residenziale in fase di costruzione e da una porzione di magazzino esistente, ubicato appena fuori il centro storico di Massa Martana, in via Roma s.n.c..

Q.19) "Se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

- a) - dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica; anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente;
- 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;"

R.19) Gli immobili vengono pignorati per la quota di 1/1 di proprietà e quindi per intero.

Q.20) “Nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;”

R.20) Il caso non si pone.

Q.21) “Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.”

R.21) Il caso non si pone.

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.

Spoletto, lì 08 aprile 2024.

L'ESPERTO

Dott. Arch. Simona Proietti



DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

Allegato 1 - MAPPA CATASTALE

Allegato 2a - VISURE CATASTALI STORICHE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Allegato 2b - VISURE CATASTALI STORICHE DEGLI IMMOBILI NON PIGNORATI

Allegato 3a - PLANIMETRIE CATASTALI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Allegato 3b - PLANIMETRIE CATASTALI DEGLI IMMOBILI NON PIGNORATI

Allegato 4 - ELABORATO PLANIMETRICO CON SUBALTERNI

Allegato 5 - PLANIVOLUMETRIA e PIANTE (ultimo progetto depositato)

Allegato 6 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Allegato 7 - RILIEVO ARCHITETTONICO DELLO STATO REALIZZATO CON DIMOSTRAZIONE GRAFICA DELLE DIVERSE PROPRIETA'

Allegato 8 - VERBALI DI SOPRALLUOGO IMMOBILI

Allegato 9 - NUOVA MAPPA CATASTALE E NUOVE PLANIMETRIE CATASTALI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI (allegato che verrà a breve integrato)