

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare – R.G.E. 193/2014

Esecuzione promossa da :

- Omissis -

Contro

- Omissis -

Presidente Giudice dell'Esecuzione Dott. Simone Salcerini

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PER PERIZIA TECNICA**

RELAZIONE GENERALE

Tecnico incaricato : C.T.U. Geom. Marco Scatolini

Sommario generale

Quesito	Pag. 5
OPERAZIONI PERITALI	Pag. 8
ILLUSTRAZIONE DELLA PERIZIA CON LA DIVISIONI IN LOTTI	Pag. 9
RIFERIMENTI GENERALI– LOC. MARSCIANO, VIA DEI MATTONI N. 14	
Capitolo 1 : IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELL’ATTO DI PIGNORAMENTO	Pag. 10
Capitolo 2 : INDIVIDUAZIONE DEI BENI E CARATTERISTICHE ESTRINSECHE	Pag. 12
Capitolo 3 : STATO DI POSSESSO (ATTO DI PROVENIENZA)	Pag. 13
Capitolo 4 : VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 4.1 – Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell’acquirente 4.2 – Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura 4.2.1. Iscrizioni 4.2.2. Trascrizioni	Pag. 13
Capitolo 5 : ALTRE INFORMAZIONI PER L’ACQUIRENTE	Pag. 15
Capitolo 6 : ELENCAZIONE PROPRIETARI E POSSESSO DEGLI IMMOBILI	Pag. 16
Capitolo 7 : ELENCAZIONI PRATICHE EDILIZIE COMUNALI 7.1 Situazione comunale 7.2 Sistemazione difformità urbanistica	Pag. 17
Capitolo 8 : DESCRIZIONE ANALITICA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE 8.1 Calcolo delle superfici 8.2 Esposizione e manutenzione 8.3 Caratteristiche generali 8.3.1 Caratteristiche strutturali 8.3.2 Caratteristiche impianti	Pag. 18
Capitolo 9 : METODO DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DEI SINGOLI LOTTI 9.1 Criteri di stima 9.2 Misurazioni delle consistenze 9.3 Fonti di informazione 9.4 Valutazione delle superfici e determinazione del valore di stima	Pag. 20

Lotto A	
Piano Terra – Laboratorio Artigianale (Officina) - Fg. 147 particella 1116 sub 2	
Capitolo 10 : DESTINAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE	Pag. 23
Capitolo 11 : STATO DI OCCUPAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE	Pag. 23
Capitolo 12 : STUDIO DELLA SITUAZIONE COMUNALE E CATASTALE 12.1 Situazione comunale 12.2 Situazione catastale	Pag. 24
Capitolo 13 : DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE 13.1 Calcolo delle superfici 13.2 Esposizione e manutenzione 13.3 Caratteristiche interne	Pag. 25
Capitolo 14 : VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 14.1 Scelta del valore al mq 14.2 Aggiunte e detrazioni alla stima 14.3 Prezzo base d'asta	Pag. 26
Lotto B	
Piano Terra – Attività commerciale - Fg. 147 particella 1116 sub 7	
Capitolo 15 : DESTINAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE	Pag. 28
Capitolo 16 : STATO DI OCCUPAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE	Pag. 28
Capitolo 17 : STUDIO DELLA SITUAZIONE COMUNALE E CATASTALE 17.1 Situazione comunale 17.2 Situazione catastale	Pag. 29
Capitolo 18 : DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE 18.1 Calcolo delle superfici 18.2 Esposizione e manutenzione 18.3 Caratteristiche interne	Pag. 30
Capitolo 19 : VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 19.1 Scelta del valore al mq 19.2 Aggiunte e detrazioni alla stima 19.3 Prezzo base d'asta	Pag. 31
Lotto C – Piano Primo – Uffici Privati - Fg. 147 particella 1116 sub 4-5	
Capitolo 20 : DESTINAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE	Pag. 33

Capitolo 21 : STATO DI OCCUPAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE	Pag. 33
Capitolo 22 : STUDIO DELLA SITUAZIONE COMUNALE E CATASTALE 22.1 Situazione comunale 22.2 Situazione catastale	Pag. 34
Capitolo 23 : DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE 23.1 Calcolo delle superfici 23.2 Esposizione e manutenzione 23.3 Caratteristiche interne	Pag. 36
Capitolo 24 : VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 24.1 Scelta del valore al mq 24.2 Aggiunte e detrazioni alla stima 24.3 Prezzo base d'asta	Pag. 37
Lotto D Piano Primo – Attività commerciale (Scuola di Danza) -Fg. 147 particella 1116 sub 8	
Capitolo 25 : DESTINAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE	Pag. 38
Capitolo 26 : STATO DI OCCUPAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE	Pag. 38
Capitolo 27 : STUDIO DELLA SITUAZIONE COMUNALE E CATASTALE 27.1 Situazione comunale 27.2 Situazione catastale	Pag. 39
Capitolo 28 : DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE 28.1 Calcolo delle superfici 28.2 Esposizione e manutenzione 28.3 Caratteristiche interne	Pag. 40
Capitolo 29 : VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 29.1 Scelta del valore al mq 29.2 Aggiunte e detrazioni alla stima 29.3 Prezzo base d'asta	Pag. 41
Capitolo 30 : RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA DEI LOTTI	Pag. 43
Capitolo 31 : ALLEGATI	Pag. 43

III.mo Sig. Giudice delle esecuzioni immobiliari Dr. Simone Salcerini,

Con proprio provvedimento del 30 settembre 2015 la S.V.I. nominava quale Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto Geom. Marco Scatolini, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 4498, con invito a comparire all'udienza del 10 dicembre 2015 per il conferimento dell'incarico.

In tale occasione il sottoscritto consulente tecnico prestava giuramento di rito, e quindi per la pratica di cui al R.G.E n. 193/2014 promossa da – omissis - contro – omissis - riceveva il seguente

QUESITO

1. l'esperto verifichi, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificai 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);
2. l'esperto 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. l'esperto 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. l'esperto accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il deposito dell'art. 63 secondo comma disp. Att. c.c);
5. l'esperto rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civili, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
6. l'esperto 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. l'esperto, 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. l'esperto 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. l'esperto 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. l'esperto indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

11. l'esperto 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. l'esperto 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 d'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, o 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. l'esperto 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 degli immobili pignorati (nel caso 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. l'esperto, 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. l'esperto 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;

16. l'esperto 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 (le quali possono anche determinare una perdita del valore del compendio). 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;

17. l'esperto 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 base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra mercato libero e vendite coattive;

18. l'esperto dica 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. In tal caso dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente:

- 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. l'esperto 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.

OPERAZIONI PERITALI

Elencazione delle operazioni svolte al fine dello svolgimento della perizia

In primo luogo il sottoscritto CTU ha acquisito in Catasto le planimetrie catastali ivi presenti (*Allegato 8*) comprensive dell'elaborato planimetrico.

Dopo opportune ricerche alla Conservatoria RR.II. di Perugia, alla verifica sommaria della presenza di formalità, vincoli o oneri presenti sul lotto oggetto di esecuzione, ha provveduto a spedire al legale rappresentante della – omissis -, - omissis - a mezzo raccomandata A/R del 19.04.2016, la comunicazione che, in data 12 maggio 2016 alle ore 11.00 avrebbe dato avvio alle operazioni peritali effettuando un sopralluogo tecnico presso la proprietà pignorata, invitando la Parte Esecutata ad essere presente, munita delle chiavi di accesso agli immobili in oggetto, al fine di consentirne l'accesso.

La raccomandata veniva rispedita al mittente pochi giorni dopo per indirizzo inesistente.

Nel giorno stabilito per il sopralluogo, il sottoscritto Ctu si è comunque recato sul posto al fine di verificare la situazione dei luoghi, ed in tale occasione è stato possibile accedere allo stabile attraverso le persone ivi presenti, in forza di vari contratti di locazione (alcuni acquisiti dagli stessi).

Le operazioni hanno quindi avuto inizio con una ricognizione completa dell'area oggetto di esecuzione, con l'acquisizione di documentazione fotografica interna ed esterna dell'immobile (*Allegato 7*) e con il rilievo dell'intero fabbricato oggetto di esecuzione, restituito poi tramite apposito programma (*Allegato 2*).

In tale occasione venivano assunte informazioni utili al fine della divisioni in lotti che si illustreranno nella presente perizia.

Contattato poi telefonicamente lo studio del notaio – omissis - di perugia, è stato possibile reperire l'atto di provenienza (l'acquisto del terreno da parte della – omissis - , su cui sono stati poi edificati i beni oggetto di esecuzione) e successivamente, previo appuntamento con il Comune di Marsciano, si è fatta richiesta per l'accesso agli atti urbanistici.

Desunte le concessione edilizie effettuate sull'immobile nel corso degli anni, Il giorno 10 giugno 2016, si è di nuovo recato presso gli uffici comunali di Marsciano al fine di ritirare le copie precedentemente visionate, composte da autorizzazioni, elaborati grafici, relazioni tecniche e certificati di agibilità (*Allegati 6.1-6-2-6.3*).

Infine ha acquisito presso la Conservatoria dei RR.II di Perugia, copia delle iscrizioni e trascrizioni avvenute nell'ultimo ventennio sulla zona oggetto di pignoramento (*Allegato 5*), in data 22.06.2016 , oltre a reperire copie e dati di tutti i contratti di locazione in essere.

Dalle ricerche effettuate in luogo non è stato possibile recepire informazioni riguardanti il legale rappresentante della – omissis -, - omissis -, ne sapere l'attuale residenza.

La – omissis -, che come si vedrà ha concesso in locazione 3 lotti, dalle informazioni ricevute al momento del sopralluogo, risulta essere la moglie del – omissis -.

ILLUSTRAZIONE DELLA PERIZIA CON LA DIVISIONI IN LOTTI

Prima di passare allo studio dei beni è opportuno precisare che il sottoscritto Ctu, seguendo i dati dell'atto di pignoramento immobiliare, ha ritenuto opportuno procedere alla divisione dei beni in 4 lotti, una scelta determinata sulla base:

- della diversa destinazione d'uso dei locali anche sulla base delle visure catastali;
- degli ingressi indipendenti delle unità immobiliari;
- dei rispettivi contratti di locazione riscontrati.

Per cui la presente perizia di stima viene suddivisa in due parti.

Nella prima parte verranno elencate le caratteristiche generali dell'intero complesso immobiliare comuni a tutte le singole unità, con:

- la verifica dei beni oggetto del pignoramento;
- la descrizione delle caratteristiche estrinseche;
- atto di provenienza dell'immobile alla parte esecutata;
- presenza di vincoli giuridici (documentazione ipocatastale);
- Informazioni generali;
- la storia dei proprietari;
- l'elencazione delle pratiche comunali
- l'indicazione dell'esposizione, manutenzione e la tipologia delle strutture esterne con l'individuazione delle parti comuni e loro superficie;
- La scelta dei criteri di stima valevoli per ciascun lotto, che saranno utilizzati poi per le stime singole degli stessi.

Nella seconda parte verrà effettuata la divisione in lotti nel seguente modo:

Il lotto "A" – Laboratorio Artigianale (Officina) al Piano Terra;

Il lotto "B" – Attività commerciale al Piano Terra;

Il lotto "C" – Uffici privati al Piano Primo;

Il lotto "D" – Attività commerciale (scuola di danza) al Piano Primo;

Per ogni singola unità immobiliare, verrà quindi segnalato:

- il contratto di locazione in essere, verificato presso l'Ufficio delle Entrate di Perugia;
- la situazione comunale e catastale e le eventuali difformità riscontrate;
- Le caratteristiche interne proprie della stessa;
- Il calcolo delle superfici opportunamente parametrize con le indicazioni espresse;
- Il calcolo del valore complessivo di stima con aggiunte e detrazioni;
- Prezzo base d'asta

Beni posti nel Comune di Marsciano

Via dei Mattoni n. 14 – Riferimenti generali

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

A. Come da atto di pignoramento del 16.06.2014 sono stati sottoposti ad esecuzione i diritti di piena proprietà spettanti alla – omissis - su immobili siti in Marsciano (PG), Via dei Mattoni n.14, distinti e censiti al Catasto Urbano dello stesso comune al :

- Foglio 147 particella 1116, sub 2, categoria D/1;
- Foglio 147 particella 1116, sub 3, categoria D/8;
- Foglio 147 particella 1116, sub 4, categoria A/10 vani 5,5;
- Foglio 147 particella 1116, sub 5, categoria A/10 vani 3,5;
- Foglio 147 particella 1116, sub 6, categoria D/8;
- Foglio 147 particella 1116, sub 1, categoria E

Con ogni accessorio e pertinenza e con i frutti come per legge, Con salvezza di ogni altro diritto, in particolare di credito.

I dati segnalati nell'atto di pignoramento attualmente non sono tutti corrispondenti con le visure catastali attuali.

Prendendo in esame l'allegato 1.1 – “Visura attuale” - trovano perfetto riscontro con i dati segnalati i seguenti beni :

- Foglio 147 particella 1116, sub 2, categoria D/1;
- Foglio 147 particella 1116, sub 4, categoria A/10 vani 5,5;
- Foglio 147 particella 1116, sub 5, categoria A/10 vani 3,5;
- Foglio 147 particella 1116, sub 1, bene comune non censibile a tutti i sub.

Sono stati invece variati gli immobili indicati nell'atto di pignoramento sotto elencati:

- Foglio 147 particella 1116, sub 3, categoria D/8;
- Foglio 147 particella 1116, sub 6, categoria D/8;

Di conseguenza si riporta la storia catastale di tali immobili con l'ausilio degli allegati 1.2 e 1.3 (“Visura storica dell'immobile”).

Unità immobiliare di cui al Foglio 147 particella 1116, sub 3, categoria D/8

L'unità immobiliare fino al 29/05/2009 era accatastata esattamente come segnalato nell'atto di pignoramento, e censita al Catasto Urbano del Comune di Marsciano con rendita di € 4.858,00;

Il giorno 29/05/2009 è stata effettuata una variazione della destinazione in “Magazzino-Officina Meccanica” con cui è stata mantenuta l'attuale categoria catastale (D/8) ma modificata la rendita (5.208,00 €), e l'unità immobiliare risulta variata nel seguente modo: Catasto Urbano del Comune di Marsciano al Foglio 147 particella 1116 sub 7, categoria D/8, rendita euro 5.208,00 €.

Unità immobiliare di cui al Foglio 147 particella 1116, sub 6, categoria D/8

L'unità immobiliare fino al 23/09/2011 era accatastata esattamente come segnalato nell'atto di pignoramento, e censita al Catasto Urbano del Comune di Marsciano con rendita di € 2.652,00;

Il giorno 23/09/2011 è stata effettuata una variazione per "cambio d'uso e ristrutturazione" con cui è stata modificata la categoria catastale (D/6) e modificata la rendita (**1.755,00 €**), e l'unità immobiliare risulta variata nel seguente modo: Catasto Urbano del Comune di Marsciano al Foglio 147 particella 1116 sub 8, categoria D/6, rendita euro 1,755,00 €;

Sono poi intervenute modifiche d'ufficio nella rendita, con l'ultima del 18/09/2012, con cui è stata valutata in € 2.158,00.

Di conseguenza i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo completamente ai dati attuali, hanno in precedenza individuato tutte le unità immobiliari.

Dal sopralluogo effettuato sulla proprietà si evince che l'accesso principale a tutte le unità immobiliari raggruppate in un intero stabile prefabbricato su due piani, è lungo Via dei Mattoni, al civico 14.

Le unità immobiliari al piano terra hanno un accesso diretto dalla corte comune che gira tutt'intorno al fabbricato e visibile nell'estratto di mappa (*Allegato n.4 – Estratto di mappa*).

Le unità immobiliari poste al piano primo sono raggiungibili attraverso una scala interna comune, posta nel prospetto frontale su Via dei Mattoni.

Ricapitolando, con l'ausilio della visura attuale allegata (*Allegato n. 1.1 - Visura attuale*), si può sintetizzare che **i beni oggetto del pignoramento immobiliare sono i diritti di piena proprietà su delle unità immobiliari facenti parti di in un fabbricato su due piani con annessa corte, ingresso con scala e ascensore comune al piano terra, e disimpegno e terrazzo comune al piano primo**, ubicato nel Comune di Marsciano, Via dei Mattoni n. 14, nel modo seguente:

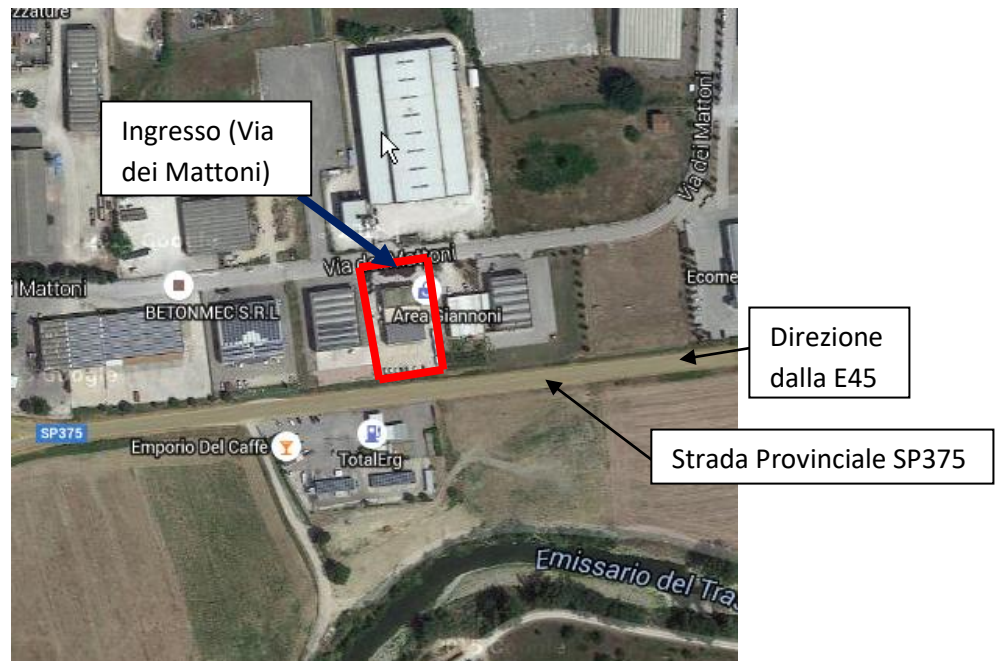
<u>Let.*</u>	<u>Fg.</u>	<u>P.Ila</u>	<u>Sub</u>	<u>Piano</u>	<u>Cat</u>	<u>Classe</u>	<u>Consistenza</u>	<u>Rendita</u>
A	147	1116	2	Terra	D/1			€ 1.538,00
B	147	1116	7	Terra	D/8			€ 5.208,00
C	147	1116	4	Primo	A/10	2	5,5 vani	€ 1.193,02
C	147	1116	5	Primo	A/10	2	3,5 vani	€ 759,19
D	147	1116	8	Primo	D/6			€ 2.158,00
	147	1116	1	Terra-Primo Corte,Ingresso Scala Ascens. Dis., Terrazzo comune	B.C.N.C.			

*il numero di lettera identifica i vari lotti che si andranno a stimare separatamente

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI E CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

I beni, individuati nel precedente paragrafo si trovano nella zona industriale del Comune Marsciano.

Schema grafico lotto :



Caratteristiche zona: Il complesso immobiliare è situato nella zona industriale della città di Marsciano, zona costituita prevalentemente da locali ad uso commerciale/produttivo e con tutti i servizi principali posti nelle immediate vicinanze nel centro storico del Comune.

Accessi: Come si evince dallo schema grafico di cui sopra, l'ingresso è situato in Via dei Mattoni, una strada secondaria accessibile dalla SP375 (strada provinciale di Marsciano) collegata alla superstrada E45 distante circa 4 km; la zona su cui sorge il complesso immobiliare si localizza in adiacenza alla SP375 su cui ha l'affaccio.

Confini: L'area della zona interessata è prospiciente su Via Dei Mattoni (zona ingresso) e con la SP375 (parte retrostante); sulle parti laterali, separata da apposite recinzioni, sorgono altri locali simili a quello in oggetto.

Principali collegamenti pubblici : Siamo nella zona industriale di Marsciano, nei pressi della SP375 dove si sviluppa il traffico in entrata e in uscita da Marsciano. La zona è servita da tutti i principali mezzi pubblici.

Principali servizi offerti dalla zona: farmacie, negozi al dettaglio, scuole, banche, poste ed altri servizi si trovano tutte nel centro storico di Marsciano, posizionato a circa 2 km.

3. STATO DI POSSESSO (TITOLO DI PROVENIENZA)

Le unità immobiliari componenti il complesso oggetto di esecuzione, come si vedrà meglio nei lotti specifici, sono state tutte concesse in locazione, con contratti regolarmente registrati all'ufficio delle Entrate di Perugia, opportunamente verificati.

La parte eseguita, - omissis -, nella persona del – omissis - e legale rappresentante, - omissis - entrata nel possesso dell'area dell'immobile, su cui poi ha edificato l'intero complesso, con atto Dott. Paolo-Efisio Anedda Angioy, notaio in Perugia, Rep. 151256 del 21.12.2005 e trascritto a Perugia il 23.12.2005 al n. 24444 Registro Particolare e 43655 Registro Generale (*Allegato n. 3 – Atto di provenienza*).

Si segnala come detto l'esistenza di contratti di locazione in essere, che verranno elencati nell'esposizione della stima dei singoli lotti.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 – Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente :

Alla data della presente perizia **NON** si segnalano :

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale
- Atti di asservimento urbanistico
- Altre limitazioni d'uso

4.2 – Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

(Sulla scorta della certificazione notarile presente nel fascicolo e le visure ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia (Allegato n.5- Visure ipotecarie) si predispongono l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni relative all'unità immobiliare del lotto, avvenute nell'ultimo ventennio:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria: Registro generale 12155 Registro particolare 2748 del 18/04/2008 Conservatoria RR.II. di Perugia a favore di "omissis con sede in omissis per il diritto di proprietà per € 1.680.000,00 in garanzia di un finanziamento di € 840.000,00, in virtù di mutuo fondiario contratto a mezzo del notaio Anedda Angioy Paolo Efisio, con sede in Perugia, il 17/04/2008 Rep. 172163.

Il gravame si riferisce all'intera proprietà del lotto (dati del pignoramento).

Ipoteca Giudiziale: Registro generale 24730 Registro particolare 4270 del 28/09/2011 Conservatoria RR.II. di Perugia a favore di "omissis" con sede in omissis derivante da decreto ingiuntivo per € 210.000,00, del Tribunale di Perugia del 15/09/2011 Rep. 4256.

Il gravame si riferisce all'intera proprietà del lotto (dati del pignoramento odierni).

Ipoteca Giudiziale: Registro generale 29198 Registro particolare 5127 del 29/11/2011 Conservatoria RR.II. di Perugia a favore di “omissis” con sede in omissis derivante da decreto ingiuntivo per € 190.000 comprese spese, del Tribunale di Perugia del 21/11/2011 Rep. 2571.

Il gravame si riferisce all’intera proprietà del lotto ad esclusione della corte (dati del pignoramento odierni).

Ipoteca Giudiziale: Registro generale 23298 Registro particolare 3097 del 18/10/2012 Conservatoria RR.II. di Perugia a favore di “omissis con sede in omisiss derivante da decreto ingiuntivo per € 360.000 su un capitale di € 309.989,78, del Giudice Unico Tribunale di Perugia del 12/11/2011 Rep. 1851.

Il gravame si riferisce all’intera proprietà del lotto (dati del pignoramento odierni).

Ipoteca Legale: Registro generale 7447 Registro particolare 1000 del 09/04/2015 Conservatoria RR.II. di Perugia a favore di “omissis con sede in omissis per un totale di € 2.201.634,72 a fronte di un capitale di € 1.100.817,36, in virtù di iscrizione a ruolo del 09/04/2015 Rep. 1281.

Il gravame si riferisce all’intera proprietà del lotto ad esclusione della corte (dati del pignoramento odierni)

4.2.2. Trascrizioni:

Atto acquisto a favore di – omissis -: Trascrizione di cui al Registro Generale n. 43655 e Registro Particolare n. 24444 avvenuta in data 23/12/2005 alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia, per atto di compravendita notaio Anessa Angioy Paolo-Efisio in Perugia, Rep. 151256 del 21/12/2005, con cui il Signor – omissis - venduto alla società – omissis -.

La trascrizione si riferisce all’acquisto di appezzamenti di terreno distinti al Catasto Terreni del Comune di Marsciano al Foglio 147 particelle 1115, 1116, 1124, 1128 che come dalle visure storiche degli immobili (*Allegati nn. 1.2,1.3 – Visura storica dell’immobile*), tramite tipo mappale del 02/03/2007, sono state portate al catasto urbano con la numerazione sulla particella 1116 attuale.

Locazione ultranovennale: Atto notarile stipulato a Perugia dal Notaio Duranti Filippo il 28/05/2013 Rep. 57632 trascritto al Registro generale n. 16235 e al Registro Particolare n. 10372 il 26/06/2013, con cui la - omissis - **ha locato – omissis -**.

La locazione si riferisce esclusivamente alla particella 1116 sub 7 (Lotto B).

Verbale di pignoramento immobili: Trascritto al Registro generale al n. 17319 e al Registro particolare n. 13406 il 11/08/2014 a favore di “omissis” contro la società – omissis -

Il verbale di pignoramento si riferisce all’intera proprietà del lotto (dati del pignoramento).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L’ACQUIRENTE

Il complesso immobiliare oggetto di vendita, è di recente edificazione, e come si vedrà meglio nel paragrafo 7 “*Elencazione pratiche edilizie*” è stato realizzato sulla scorta del Permesso di Costruire n. 4837 del 22.06.2006 e successive varianti.

Successivamente alla sua edificazione, il complesso è stato oggetto di due cambi di destinazione d’uso (al piano terra da magazzino a officina - al piano primo da sala giochi a scuola di danza) che, come si è visto al paragrafo 1, hanno variato l’identificazione dei beni oggetto del pignoramento.

E’ opportuno segnalare già in questa sede, che il locale al piano terra trasformato in officina, in realtà al momento del sopralluogo è un’attività commerciale dedicata all’esposizione e alla vendita di prodotti di una società. Gli effetti di tale cambiamento saranno ripresi nell’apposito lotto B.

Tutti i lotti che si verranno a creare e a descrivere più avanti, sono tutti oggetto di contratti di locazione, e per questo motivo, per la loro diversa destinazione e per gli ingressi indipendenti di cui sono dotati, si è scelto di procedere con le loro stime singole, fermo restando che restano in comune la corte, la zona d’ingresso con la scala e l’ascensore al piano terra, e il disimpegno e il terrazzo al piano primo.

Tutti i contratti di locazione, a parte quello della – omissis - (“Lotto D” piano primo sub 8) sottoscritto dal legale rappresentante della – omissis -, sono stati eseguiti a nome – omissis -, che da informazioni raccolte in luogo, risulta essere sua moglie.

E’ importante segnalare che il complesso immobiliare e tutte le sue unità non fanno parte di un condominio.

Pertanto in risposta al quesito viene fornito il seguente prospetto:

Spese fisse annue di gestione dell’immobile o di manutenzione : non rinvenute

Spese condominiali straordinarie deliberate ma non scadute alla data della perizia: non esiste condominio

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia : non esiste condominio

Altre spese : non rinvenute

Cause in corso : non rinvenute

6. ELENCAZIONE PROPRIETARI E POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Dalle ricerche effettuate risulta che il complesso immobiliare è stato edificato dopo il 2006 (come si vedrà meglio nel paragrafo 7 “Elencazione pratiche edilizie” dopo che – omissis -, con atto Dott. Paolo-Efisio Anedda Angioy, notaio in Perugia, Rep. 151256 del 21.12.2005 e trascritto a Perugia il 23.12.2005 al n. 24444 Registro Particolare e 43655 Registro Generale (*Allegato n. 3 – Atto di provenienza*), nella persona – omissis -, suo rappresentante legale, aveva acquistato le rate di terreno insistenti nella zona di occupazione dello stabile – omissis -.

Nel dettaglio:

- Omissis - atto di compravendita del notaio Ludovici Sergio, con sede in Marsciano, in data 22.04.2000, Rep. 105614, e trascritto a Perugia in data 03.05.2000 ai numeri 9704-9705/6566-6567, ha acquistato il terreno insistente sulla zona di occupazione dell'attuale proprietà oggetto di vendita, dai – omissis -

***Come si evince dalla visura storica allegata (Allegato n. 1.4 – Visura storica terreni) all'epoca dell'atto notarile succitato, il terreno oggetto di vendita era distinto al Foglio 147 Particella 64, poi soggetto a frazionamento del 25/11/2003 protocollo n. 302734, con cui, tra gli altri, è stata soppressa tale particella e create, tra le altre, le seguenti particelle: foglio 147 particella 1115 - 1116 - 1124 – 1128.*

- Omissis - ,tramite atto di compravendita del notaio Dott. Paolo-Efisio Anedda Angioy, notaio in Perugia, Rep. 151256 del 21.12.2005, ha acquistato – omissis - i terreni derivanti dal frazionamento succitato, distinti al Foglio 147 Particelle 1115-1116-1124-1128;

***Come si evince dalla visura storica allegata (Allegato n. 1.4 – Visura storica terreni) con frazionamento del 03/02/2007 protocollo n. PG0069233, sono state soppresse le particelle 1115 - 1124 1128, e creata la particella unica 1116.*

-Dopo l'edificazione del fabbricato, si è provveduto a portare al Catasto Urbano con denuncia di nuova costruzione (accatastamento) del 06/06/2007 Prot. PG0338451, tutte le unità immobiliari secondo i dati riportati nell'atto di pignoramento, con le variazioni già menzionate al paragrafo 1.

7. ELENCAZIONE PRATICHE EDILIZIE COMUNALI

(Si allegano a tal punto : *Copia concessioni edilizie - Allegati n. 6.1-6.2-6.3; Planimetrie catastali - Allegato n. 8 ; Planimetrie rilevate al sopralluogo e restituite su apposito programma - Allegato n. 2)*

7.1 Situazione comunale

Dalle ricerche comunali effettuate presso l'apposito ufficio del Comune di Marsciano, risulta che **il complesso immobiliare componente il lotto, è stato edificato dietro Permesso di Costruire n. 4837 del 22.06.2006 e successive varianti (Allegato n. 6.1)** Tale permesso riguardava la realizzazione di un opificio industriale e recinzione.

Per la realizzazione della recinzione, sottoposta a vincolo ambientale, è stata rilasciata in data 06.09.2006, l'apposita **autorizzazione n. 5277/2006. (Allegato n. 6.1)**

E' stata perfezionata la pratica di recinzione, con una **Dia in variante al Permesso di Costruire succitato, Prot. 29166 del 13.11.2006. (Allegato n. 6.1)**

Sono stati poi presentati due nuovi permessi di costruire, come varianti in corso d'opera. **Il n. 5834 del 22.05.2007 e il n. 6647 del 03.03.2008 (Allegato n. 6.1)**, come variante al precedente.

Del permesso di costruire n. 6647 del 03.03.2008 si allegano gli elaborati grafici dei due piani.

Successivamente è stato richiesto un nuovo **permesso di costruire n. 8026 del 25.05.2009 (Allegato n. 6.2)**, per un cambio di destinazione d'uso di un locale da magazzino ad officina al piano terra (L'attuale sub 7), che con gli elaborati grafici e la relazione tecnica allegati, si evince essere destinato ad autosalone per vendita veicoli e officina meccanica per l'assistenza post-vendita dei veicoli venduti e non venduti.

Con **denuncia di inizio attività Prot. 24857 del 11.09.2011 (Allegato n. 6.3)** è stato eseguito un ulteriore cambio di destinazione d'uso di un locale ad uso giochi a scuola di danza (l'attuale sub 8) e si allegano elaborati grafici e relazione tecnica illustrativa.

In riferimento all'agibilità dei locali, sono stati rinvenuti i seguenti titoli:

- **Attestazione di agibilità n. 33 del 23.08.2007** riferita al piano terra con autosalone vendita veicoli + n. 5 uffici + magazzino + 2 wc + laboratorio + loc. spogliatoio + loc. riposo dipendenti + ripostiglio **(Allegato n. 6.1)**
- **Attestazione di agibilità n. 49 del 02.07.2008** riferita al piano primo con n.4 uffici+ sala giochi + 4 wc **(Allegato n. 6.1)**
- Inoltre nell'ultimo progetto, di cui alla denuncia di inizio attività Prot. 24857 del 11.09.2011, è stato trasmesso documento per la **"dichiarazione di conformità"** del nuovo locale ad uso scuola di danza. **(Allegato n. 6.3)**

Il Complesso immobiliare, si trova nel Prg, nella Zona Industriale di Marsciano, (Zona DB) nella fascia di rispetto infrastrutture (Vri).

Per la conformità urbanistica e catastale dei singoli locali, si rimanda ai capitoli dedicati ai singoli lotti.

8.DESCRIZIONE ANALITICA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Il complesso immobiliare è stato realizzato con struttura portante sia verticale che orizzontale in calcestruzzo prefabbricato nell' anno 2007/2008, come descritto nel paragrafo precedente.

Nel corso del tempo non ha subito interventi o modifiche a livello strutturale, ma esclusivamente è stato oggetto di cambio d'uso di destinazione dei locali, che hanno generato in alcuni casi diverse disposizioni interne.

L'ingresso principale è situato lungo la Via dei Mattoni raggiungibile dalla strada provinciale SP375, che collega la superstrada E45 (uscita Marsciano-Collepepe) alla città di Marsciano.

Il complesso si sviluppa su due piani, all'interno di una corte comune.

Nel complesso immobiliare sussistono degli spazi comuni a tutte le unità immobiliari:

- Al piano terra la corte, la zona d'ingresso con scala e ascensore;
- Al piano primo invece insiste un disimpegno comune e un terrazzo scoperto

8.1 Calcolo delle superfici

In questa sede, vengono calcolate le superfici comuni a tutte le unità immobiliari, a cui verrà attribuito il parametro secondo i dettami della Borsa Immobiliare dell'Umbria, con le percentuali vi esposte al paragrafo 9.2.

La superficie lorda del vano moltiplicato per questo "parametro" fornisce la superficie parametrata che verrà poi utilizzata per la stima complessiva dei singoli lotti.

Piano Terra – Parti comuni					
Vano destinazione	Sup.lorda	Sup.netta	altezza media	parametro	Sup.parametrata
Corte	1.580 mq	1.580 mq		0,1	15,80
Zona ingresso	16,20	14,60	3,00	1	16,20
Piano Primo – Parti comuni					
Vano destinazione	Sup.lorda	Sup.netta	altezza media	parametro	Sup.parametrata
Disimpegno	14,00	12,80	3,00	1	14,00
Terrazzo	181,60	181,60		0,25	45,40

8.2 ESPOSIZIONE E MANUTENZIONE

ESPOSIZIONE : Il complesso immobiliare è prospiciente l'area di corte su tutti i lati principali. E' visibile dalla strada principale, e quindi essendoci attività commerciali risulta di miglior appetibilità (*Allegato n.7 – Documentazione Fotografica – Foto n. 3*). Non si segnalano visuali di pregio, in quanto gli affacci danno sulla strada Provinciale o quella privata di ingresso o su distacco dagli altri immobili posti in adiacenza, fatto salvo gli affacci al piano primo da cui è visibile in lontananza il centro storico di Marsciano.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE : Come detto il fabbricato è stato costruito tra il 2007 e il 2008 e pur non essendo stati effettuati di recente modifiche strutturali, ma solo interne per dei cambi di destinazione

intercorsi con cambi di attività che hanno generato delle migliorie, presenta condizioni di manutenzione buone/ottime per l'intera superficie.

8.3 Caratteristiche generali

Ai fini della presenza relazione di stima, è opportuno precisare che tutte le caratteristiche che si vanno di seguito ad elencare, presentano un buono/ottimo stato di conservazione ; va da se, ai fini della stima, che quindi il fabbricato rientri nella classificazione dei Listini Immobiliari sulle Piazze dell'Umbria (*Allegato n. 10*) come "ristrutturato".

8.3.1 Caratteristiche strutturali

Fondazioni : Plinti realizzati in opera

Solai : Calcestruzzo prefabbricato

Strutture verticali : Calcestruzzo prefabbricato

Copertura : Piana

Tamponature : Pannelli prefabbricati di cemento

Porta d'ingresso : Alluminio e vetro camera

**** Le caratteristiche interne verranno elencate sui singoli lotti*

8.3.2 Caratteristiche impianti

Gli impianti al momento del sopralluogo risultano presenti e funzionanti in tutti i locali.

Essendo il fabbricato stato realizzato a cavallo degli anni 2007/08, pur essendo perfettamente funzionanti e senza la necessità al momento di particolare manutenzione, gli impianti non sono comunque a norma rispetto alle norme imposte nel DM 22 gennaio 2008 n. 37, **per cui necessitano di apposito certificato di rispondenza di tecnici qualificati***, con costi variabili che in media si attestano intorno ai 250 euro cadauno per ogni unità immobiliare.

*Se non già effettuato per i cambi di attività. Al momento del sopralluogo con i legali rappresentanti delle varie società, non si sono rilevati.

9. METODO DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DEI SINGOLI LOTTI

9.1 Criteri di stima

Metodologia estimativa – criterio estimativo

Il metodo di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello “sintetico-comparativo”: in pratica raffrontando il bene descritto, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri immobili simili o quasi a quello in esame, oggetto di recenti valutazioni.

L’aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, ricercati su base comparativa, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.

La definizione di valore di mercato adottata è conforme agli standard internazionali ed europei fissati da IVSC (International Valuation Standards Committee), contenuti nel Red Book di RICS, dove il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

Con le caratteristiche descritte nei paragrafi precedenti e con quelle che verranno descritte all’interno dei singoli lotti, al fine di una corretta stima del valore di mercato, si è poi provveduto ad apportare delle aggiunte e/o detrazione alla stima per lo stato d’uso e di manutenzione, l’esposizione, lo stato di possesso, a vincoli presenti, per le pertinenze ed altro come successivamente indicato.

Per avere un’idea più precisa del reale valore di mercato, con il criterio sopra adottato, il sottoscritto ha eseguito un’accurata indagine di mercato nelle zone in cui sono posti i beni oggetto di esecuzione, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle in oggetto.

Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il metro quadrato di superficie, prendendo in esame quelle esposte al paragrafo precedente 8.1.

Al fine di una corretta stima del valore di mercato, si è poi provveduto a riparametrare la superficie ottenuta di ogni singolo locale sulla base dei dettami della Borsa Immobiliare dell’Umbria, descritti nel prossimo sottoparagrafo, in modo da avere la reale superficie su cui applicare il più probabile valore al mq, in considerazione dello stato d’uso e di manutenzione, dell’esposizione, e di altri elementi che si andranno ad elencare nella descrizione di ogni singolo bene.

9.2 Misurazioni delle consistenze

Nel nostro caso ci troviamo di fronte ad un immobile ad uso misto commerciale-produttivo su due piani, e se ne valuterà la consistenza attraverso la misurazione dei metri quadrati riparametrati e si farà riferimento ai dettami della Borsa Immobiliare dell'Umbria per il computo delle superfici commerciali di seguito esposti :

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interni e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- c) 50% dei box;
- d) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 mq;
- e) 25% dei balconi e delle terrazze scoperte;
- f) 35% dei balconi e delle terrazze coperte e chiuse su tre lati;
- g) 35% dei patii e dei porticati;
- h) 40% Locali accessori (collegati a dei vani principali);
- i) 10% delle corti esclusive.

Questi dati trovano applicazione nelle prassi professionale ai fini della determinazione del valore di mercato corrente

9.3 Fonti di informazione

Come ulteriore fonte di informazione si è fatto riferimento al “Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria” con riferimento al 2° trimestre 2016; *“Listino edito dalla camera di commercio dell'industria e dell'artigianato e agricoltura di Perugia su proposta del comitato per il listino della borsa immobiliare dell'Umbria”*. (Allegato n. 10)

In tale listino sono presenti i valori del Comune di Marsciano, per cui si è fatto riferimento a tale zona, posta nella zona “industriale”, ovvero **periferica** del Comune.

Inoltre si è fatto riferimento alla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al secondo semestre del 2015, in base alla fascia di appartenenza del singolo compendio e della destinazione del singolo bene oggetto di stima (*laboratorio, negozio/attività commerciale, attività sportiva, ecc.*). (Allegato n. 11)

Inoltre, come detto, sono state sentite agenzie immobiliari del luogo per compravendite effettuate in luogo su beni simili.

9.4 Valutazione delle superfici e determinazione del valore di stima

Per la determinazione del valore di ogni singolo lotto i punti comuni che si andranno a considerare saranno:

- come parametro di riferimento si utilizzerà il “**metro quadrato**” appositamente riparametrato;
- Si terrà in considerazione la zona “**industriale/periferica**” di localizzazione del complesso immobiliare;
- Si terrà conto della **destinazione** dell’unità immobiliare componente il lotto, dell’esposizione e manutenzione, della sua fruibilità, delle sue caratteristiche interne e degli elementi di finitura, della situazione degli impianti.

Con lo studio di tutte queste caratteristiche, e in considerazione di quanto esposto in questo paragrafo, si andrà ad assegnare un valore al mq, che moltiplicato per la superficie precedentemente calcolata, darà il valore complessivo del bene.

A tale valore stimato, verranno effettuate delle aggiunte e/o detrazioni sul singolo lotto, per gli spazi comuni di utilizzo, ed eventuali carenze dal punto di visto urbanistico/catastale.

Inoltre, a seconda del lotto, con il prezzo al mq stimato verrà calcolata l’incidenza delle parti comuni a seconda dell’effettivo utilizzo:

- 25% sulla corte comune per ciascun lotto;
- 50% su ingresso comune, con scala* e ascensore* al piano terra, disimpegno e terrazzo comune al piano primo, esclusivamente per i lotti che si trovano al piano primo.

**superficie non rilevabile ai fini della stima*

Quindi infine, si avrà il valore di stima complessivo per ciascun lotto e nel paragrafo conclusivo verrà anche fornito il valore totale del compendio pignorato.

<u>Lotto A – Piano Terra – Laboratorio Artigianale (Officina) - Fg. 147 particella</u> <u>1116 sub 2</u>

10. DESTINAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Il lotto "A", è un laboratorio artigianale ad uso officina attualmente costituito da un vano principale uso laboratorio dedicato all'esecuzione dell'attività, con un ufficio accessibile dalla zona d'ingresso/ricezione clienti, più ripostiglio e bagno.

Rispetta la categoria catastale assegnata (D/1=Opifici).

Si veda a corredo la documentazione fotografica allegata (*Allegato n. 7–Documentazione Fotografica Foto nn. 5-6-7-8*)

11. STATO DI OCCUPAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Tale unità immobiliare è stata concessa in locazione attraverso un contratto (*Allegato n. 9-1 – Contratto di locazione*) – omissis –

Tale contratto ha avuto inizio il 01/11/2015, ed essendo un locale di natura commerciale ha la durata di anni 6, rinnovabile per la stessa durata.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio delle Entrate di Perugia risulta essere stato registrato in data 06.07.2016 al Num. 7616 Serie 3T.

Al momento del sopralluogo, si è rilevata lo stato di occupazione dell'unità immobiliare, composta da dei locali utilizzati per l'attività di officina da elettricisti, con la presenza di uno dei rappresentanti legali.

12. STUDIO DELLA SITUAZIONE COMUNALE E CATASTALE

12.1 Situazione comunale

Facendo seguito a quanto elencato nel paragrafo 7 “Pratiche edilizie”, l’unità immobiliare, come documentato, risulta essere in possesso del **certificato di agibilità Attestazione n. 33 del 23.08.2007**.

Invece l’ultima concessione edilizia sull’unità immobiliare risulta essere il **Permesso di Costruire n. 6647 rilasciato il 03.03.2008**.

Prendendo in esame gli elaborati grafici allegati a tale permesso di costruire, nella pianta del piano terra della zona interessata (*Allegato 6.1 – Permesso di Costruire n. 4837 del 22-06.2006 e varianti*), confrontandola con la planimetria rilevata (*Allegato n. 2 – Planimetrie rilevate, Lotto A*) ci sono delle variazioni interne che sono intervenute.

Per la precisione i locali segnalati sul permesso di costruire come spogliatoio e riposo dipendenti, sono di fatto a servizio del lotto B, come si vedrà, ed in loro sostituzione è stato creato un vano ad uso ripostiglio in una parte del laboratorio.

A livello comunale tale variazioni rientrano nelle opere libere, per cui non è necessario procedere al momento, alla richiesta di concessioni, fermo restando la possibilità di regolarizzare comunque la situazione con una pratica di “comunicazione inizio lavori” (non necessaria).

12.2 Situazione catastale

A livello catastale la planimetria riscontrata (*Allegato n. 8 – Planimetrie Catastale - Sub 2*) corrisponde a quella presente negli elaborati grafici del Permesso di Costruire, menzionati al paragrafo precedente 12.1.

Al momento del sopralluogo, come si può evincere dalla planimetria rilevata (*Allegato n. 2 – Planimetria rilevata, Lotto A*) e come si diceva al paragrafo precedente 12.1, alcuni locali sono stati collegati a quelli del lotto B.

Quindi bisognerà procedere unitamente con il lotto B (come verrà segnalato anche in quel paragrafo) ad una variazione catastale, per frazionamento e fusione e diversa distribuzione di spazi interni.

Per tale variazione occorrerà ripresentare le 2 planimetrie catastali al costo di 50 euro l’una per diritti di presentazione e 800 di spese tecniche complessive, per un totale di € 900. (€ 450 per il presente lotto)

13. DESCRIZIONE ANALITICA DELL’UNITA’ IMMOBILIARE

Si tratta di una unità immobiliare, dedicata all’attività artigianale, posta al piano terra con ingresso indipendente, che gli attuali conduttori hanno provveduto ad una diversa sistemazione.

L’ingresso principale è situato di fronte all’ingresso principale di Via dei Mattoni, al numero 14.

Ci sono ulteriori due aperture situate nel vano uso laboratorio, di cui una che permette l'ingresso di veicoli o attrezzature ai fini lavorativi situata in adiacenza all'ingresso principale.

Piano terra : Come si evince dall'allegato n.2 "Planimetrie Rilevate", e dalla documentazione fotografica (*Allegato n. 7*), l'unità immobiliare è composta da una zona d'ingresso/ricezione, da cui c'è il collegamento con un ufficio e con un laboratorio, sede operativa dell'attività. Completano l'unità un piccolo ripostiglio creato in sostituzione di due vani, che come si è visto nel precedente paragrafo fanno ora parte del lotto B, e due locali attigui a destinazione bagno.

13.1 Calcolo delle superfici

Si riportano di seguito per ogni singolo piano la superficie lorda e quella netta, con l'altezza utile interna.

Per una migliore lettura e comprensione, per "parametro" si intende il coefficiente applicato per la valutazione del vano in esame rispetto a una scala da 0 a 1, dove 1 il vano principale, e gli altri valori assegnati ai vani accessori, secondi i dettami della Borsa Immobiliare dell'Umbria descritti al paragrafo 9.2.

La superficie lorda del vano moltiplicato per questo "parametro" fornisce la superficie parametrata che verrà poi utilizzata per la stima complessiva del lotto nel paragrafo 14.1

A) Piano Terra – Laboratorio Artigianale - Superficie lorda Mq. 144,00* (h media 2,60)					
Vano destinazione	Sup.lorda	Sup.netta	altezza media	parametro	Sup.parametrata
Ingresso	17,45	16,15	2,70	1	17,45
Ufficio	13,20	12,00	2,70	1	13,20
Ripostiglio	7,00	6,35	4,45	1	7,00
Laboratorio	98,00	93,20	4,45	1	98,00
Wc e antiwc	8,35	6,00	3,50	1	8,35
Totale Sup.	144,00	133,70		Totale Sup. Par.	144,00 mq
*la superficie lorda è misurata fino ad uno spessore massimo di 50 cm					

Totale superficie parametrata : Piano Terra = 144,00 mq

13.2 Esposizione e manutenzione

ESPOSIZIONE : L'unità immobiliare si trova al piano terra e non gode di nessun affaccio di pregio. Le uniche aperture sono sulla corte comune.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE : Come già segnalato, l'unità immobiliare è stata realizzata tra il 2007 e il 2008, e si presenta in buone condizioni di manutenzione.

13.3 Caratteristiche interne

Ai fini della presente relazione di stima, è opportuno precisare che tutte le caratteristiche che si vanno di seguito ad elencare, presentano un buono stato di conservazione.

Infissi esterni ed interni : Esterni In alluminio, porte in legno interne

Tramezzature interne : Pannelli di tamponamento con graniglia di colore bianco e giallo

Pavimentazione : Piastrelle monocottura colorate su tutta la superficie

Porta d'ingresso : Alluminio e vetro camera

Pareti esterne : tamponature con pannelli prefabbricati di cemento dello spessore di 20 cm

Impianti : Funzionanti, necessitano di certificato di rispondenza di tecnico qualificato

14. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

14.1 Scelta del valore al mq

Considerando quando esposto nelle tabelle precedenti di cui al paragrafo 13.1, si riportano nello specchio sottostante la superficie lorda e la superficie parametrata dell'unità immobiliare.

Di seguito è indicato il valore ritenuto più idoneo al “mq” stimato considerando quando esposto nei precedenti paragrafi e sottoparagrafi ed in considerazione della zona industriale di localizzazione del lotto oggetto di vendita.

Come detto l'unità immobiliare si trova in un buono stato di manutenzione, in particolare nelle finiture esterne ed interne (vedasi a riguardo *Allegato 4 – Documentazione Fotografica Foto nn. 5-6-7-8*), ma con un'esposizione limitata alla sola corte comune, senza particolari vedute.

Inoltre il lotto oggetto di vendita nello stato in cui si trova, non è divisibile, e nella stima del prezzo al mq, si è tenuto conto anche delle situazione degli impianti descritta in precedenza e delle caratteristiche generali del complesso immobiliare.

Premesso questo pertanto, anche prendendo in considerazione le fonti di informazione per gli immobili a destinazione “Laboratorio” nel Comune di Marsciano (*Allegato 11 – Banca Dati Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate*) si ritiene che **il prezzo più giusto da applicare sia di € 650 al mq.**

Con le tabelle esposte al paragrafo 13.1, riprendendo il totale calcolato delle superfici parametrate per singolo piano, si passa alla stima del valore :

Stima del lotto A					
Lettera	Piano e destinazione	Superficie lorda	Superficie parametrata	Valore al mq	Valore complessivo*
A	Terra – Laboratorio Artigianale	144,00	144,00	650	93.600,00 €
				Totale	93.600,00 €

Totale della stima del lotto “A” € 93.600 (Novantatremilaseicento /00)

*Valore complessivo = Superficie parametrata x Valore al mq

14.2 Aggiunte e detrazioni alla stima

Al valore determinato al paragrafo precedente va aggiunto, come da note del paragrafo 9.4, il 25% della superficie parametrata di mq 15,80 della corte comune.

Valore complessivo corte : $(15,80 \times 25\%) \times 650 \text{ €} = \mathbf{2.567,50 \text{ €}}$

Il valore complessivo è suscettibile anche delle detrazioni di cui al paragrafo 12.2, per l'aggiornamento della planimetria catastale allo stato attuale che unitamente alle spese tecniche hanno un costo di circa € 450,00.

Si ritiene che qualora il bene venisse messo all'asta, senza operare la denuncia di variazione catastale, il costo di cui sopra dovrà essere deprezzato dal valore complessivo.

Totale Valore = € 93.600 + € 2.567,50 - € 450 = € 95.717,50 (arrondato € 95.700)

14.3 Prezzo base d'asta

Con la stima di cui sopra si fissa ad **€ 95.700,00 (Euro Novantacinquemilasettecento/00)** il prezzo a base d'asta dell'intero lotto identificato.

Beni posti nel Comune di Marsciano

Lotto B – Piano Terra – Attività commerciale - Fg. 147 particella 1116 sub 7

15. DESTINAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Il lotto "B", è composto da un'unità immobiliare a destinazione attività commerciale, costituita da un vano principale dedicato ad un punto vendita/esposizione con uno spazio retrostante, e con n.3 uffici; nella zona retrostante c'è un locale uso magazzino, con n.2 bagni e ripostigli.

Rispetta la categoria catastale assegnata (D/8=Attività commerciale).

Si veda a corredo la documentazione fotografica allegata (*Allegato n. 7 – Documentazione Fotografica Foto dalla n. 9 alla 16*).

16. STATO DI OCCUPAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Tale unità immobiliare è stata concessa in locazione attraverso un contratto (*Allegato n. 9.2 – Contratto di locazione*) dalla – omissis -

Tale contratto ha avuto inizio il 01/07/2015, ed essendo un locale di natura commerciale ha la durata di anni 6, rinnovabile per la stessa durata.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio delle Entrate di Perugia risulta essere stato registrato in data 06.10.2015 al Num. 10230 Serie 3T.

Al momento del sopralluogo, si è rilevata lo stato di occupazione dell'unità immobiliare, composta da dei locali utilizzati per l'attività commerciale con zona espositiva e di punto vendita, uffici e magazzino, con la presenza del rappresentante legale.

17. STUDIO DELLA SITUAZIONE COMUNALE E CATASTALE

17.1 Situazione comunale

Facendo seguito a quanto elencato nel paragrafo 7 "Pratiche edilizie", l'unità immobiliare come documentato, risulta essere in possesso del **certificato di agibilità Attestazione n. 33 del 23.08.2007**.

L'ultima concessione edilizia sull'unità immobiliare dopo il Permesso di Costruire n. 6647 rilasciato il 03.03.2008, è il **Permesso di Costruire n. 8026 del 25.05.2009, per il cambio di destinazione d'uso di un locale da magazzino ad officina.**

Prendendo in esame gli elaborati grafici, nella pianta del piano terra della zona interessata (*Allegato 6.2 – Permesso di Costruire n. 8026 del 25.05.2009*), confrontandola con la planimetria rilevata (*Allegato n. 2 – Planimetrie Rilevate - Lotto B*) ci sono delle variazioni che si vanno ad elencare.

In primo luogo, come detto l'attività non riguarda più la vendita di veicoli, e i locali in oggetto sono stati variati predisponendo un punto vendita/esposizione con uffici e magazzino retrostante. Questo cambiamento di per sé non comporta alcuna modifica alla destinazione del locale.

Con la modifica dell'attività sono intercorse delle variazioni interne, che seguendo la planimetria rilevata (*Allegato n.2 – Planimetrie Rilevate – Lotto B*) consistono nell'immissione di un fondello tra i locali "Retro" e "Magazzino" e con l'inserimento di n. 2 bagni; inoltre, c'è l'aggiunta di un ripostiglio che originariamente erano due locali ad uso spogliatoio e riposo dipendenti ad uso del Lotto A.

A livello comunale tale variazioni rientrano nelle opere libere, per cui non è necessario procedere al momento alla richiesta di concessioni, fermo restando la possibilità di regolarizzare comunque la situazione con una pratica di "comunicazione inizio lavori"(non necessaria).

17.2 Situazione catastale

A livello catastale la planimetria riscontrata (*Allegato n. 8 –Planimetrie catastali, sub 7*) corrisponde a quella presente negli elaborati grafici menzionati al paragrafo precedente 17.1.

Bisognerà procedere unitamente alla variazione del lotto A (come già segnalato) ad una variazione catastale, per frazionamento e fusione e diversa distribuzione di spazi interni, adeguando le difformità ivi presenti segnalate nel precedente paragrafo 17.1.

I costi complessivi sono quelli segnalati nel lotto A. Ovvero **per tale variazione occorrerà ripresentare le 2 planimetrie catastali al costo di 50 euro l'una per diritti di presentazione e 800 di spese tecniche complessive, per un totale di € 900.** (€ 450 per il presente lotto)

18. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Si tratta di una unità immobiliare, dedicata all'attività commerciale con ingressi indipendenti che l'attuale conduttore ha provveduto ad una migliore sistemazione ai fini della sua attività.

I due ingressi principali, sono situati all'interno della corte privata nella zona del punto vendita/esposizione.

Ci sono ulteriori due aperture situate nel vano uso magazzino, di cui una che permette l'ingresso di veicoli o attrezzature ai fini lavorativi situata in adiacenza all'ingresso principale del complesso in prospicenza di Via dei Mattoni.

Piano terra : Come si evince dall'allegato n.2 "Planimetrie Rilevate", e dalla documentazione fotografica (*Allegato n. 7*), l'unità immobiliare vede nel punto vendita/esposizione il suo vano principale. Da questo locale c'è l'accesso ai tre uffici del personale, oltre ad un vano retrostante con annessi bagni di servizio. Completa l'unità immobiliare un vano ad uso magazzino con annesso ripostiglio.

18.1 Calcolo delle superfici

Si riportano di seguito per ogni singolo piano la superficie lorda e quella netta, con l'altezza utile interna.

Per una migliore lettura e comprensione, per "parametro" si intende il coefficiente applicato per la valutazione del vano in esame rispetto a una scala da 0 a 1, dove 1 il vano principale, e gli altri valori assegnati ai vani accessori, secondi i dettami della Borsa Immobiliare dell'Umbria descritti al paragrafo 9.2.

La superficie lorda del vano moltiplicato per questo "parametro" fornisce la superficie parametrata che verrà poi utilizzata per la stima complessiva del lotto nel paragrafo .

B) Piano Terra – Attività commerciale - Superficie lorda Mq. 461,20* (h media 3,85)					
Vano destinazione	Sup.lorda	Sup.netta	altezza media	parametro	Sup.parametrata
Punto vendita/esp.	213,20	200,70	3,85	1	213,20
Retro	60,45	57,95	3,85	1	60,45
Ufficio	19,50	17,20	2,95	1	19,50
Ufficio	14,50	13,65	2,95	1	14,50
Ufficio	13,55	12,30	2,95	1	13,55
Wc + Antiwc	10,75	8,85	2,90	1	10,75
Wc + Antiwc	9,20	8,00	2,90	1	9,20
Magazzino	101,45	94,35	4,40	0,40	40,58
Ripostiglio (sottos.)	3,00	2,50		0,35	1,05
Ripostiglio	15,60	14,60	4,40	0,35	5,46
Totale Sup.	461,20	430,10		Totale Sup. Par.	388,24 mq
*la superficie lorda è misurata fino ad uno spessore massimo di 50 cm					

Totale superficie parametrata : Piano Terra = 388,24 mq

18.2 Esposizione e manutenzione

ESPOSIZIONE : L'unità immobiliare occupa larga parte del piano terra con diverse aperture. Data l'attività svolta e la visibilità dalla strada Provinciale (*Allegato n. 7 – Documentazione fotografica – Foto n. 3*) aumenta la sua appetibilità sul mercato.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE: Come già segnalato, l'unità immobiliare è stata realizzata tra il 2007 e il 2008, e presenta buone/ottime condizioni di manutenzione, anche per le recenti finiture interne immesse dai conduttori ai fini dello svolgimento dell'attività.

18.3 Caratteristiche interne

Ai fini della presente relazione di stima, è opportuno precisare che tutte le caratteristiche che si vanno di seguito ad elencare, presentano un buono/ottimo stato di conservazione, avendo eseguito dei lavori interni migliorativi per l'attività concessa in locazione.

Infissi esterni ed interni: Esterni In alluminio, porte in legno interne

Tramezzature interne: Pannelli di tamponamento con graniglia di colore bianco e giallo

Pavimentazione: Laminato con effetto legno sulla zona punto vendita/esposizione ed uffici, Piastrelle monocottura colorate su tutta la superficie del magazzino e ripostigli

Porta d'ingresso: Alluminio e vetro camera

Pareti esterne: tamponature con pannelli prefabbricati di cemento dello spessore di 20 cm, controsoffittature nei locali punto vendita/esposizione e retro

Impianti: Funzionanti, necessitano di certificato di rispondenza di tecnico qualificato

19. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

19.1 Scelta del valore al mq

Considerando quando esposto nelle tabelle precedenti di cui al paragrafo 18.1, si riportano nello specchio sottostante la superficie lorda e la superficie parametrata dell'unità immobiliare.

Di seguito è indicato il valore ritenuto più idoneo al mq stimato considerando quando esposto nei precedenti paragrafi e sottoparagrafi ed in considerazione della zona industriale di localizzazione del lotto oggetto di vendita.

Come detto l'unità immobiliare si trova in un buono/ottimo stato di manutenzione, in particolare nelle finiture interne (vedasi a riguardo *Allegato 7 – Documentazione Fotografica Foto nn. 9-10-13-14*), con un'esposizione sulla corte comune, ma strategica ai fini commerciali con la vicinanza della Strada Provinciale.

Inoltre il lotto oggetto di vendita nello stato in cui si trova, è suscettibile ad ulteriori divisioni future interne, e nella stima del prezzo al mq, si è tenuto conto anche delle situazioni degli impianti descritte in precedenza nelle caratteristiche generali del complesso immobiliare.

Premesso questo pertanto, anche prendendo in considerazione le fonti di informazione per gli immobili a destinazione “Negozio” nel Comune di Marsciano (*Allegato 11 – Banca Quotazioni Immobiliari sulle piazze dell’Umbria*) si ritiene che **il prezzo più giusto da applicare sia di € 1.250 al mq.**

Con le tabelle esposte al paragrafo 4.1, riprendendo il totale calcolato delle superfici parametrate per singolo piano, si passa alla stima del valore :

Stima del lotto B					
Lettera	Piano e destinazione	Superficie lorda	Superficie parametrata	Valore al mq	Valore complessivo*
B	Terra – Attività commerciale	461,20	388,24	1.250	485.300,00 €
				Totale	485.300,00 €

Totale della stima del lotto “B” € 485.300,00 (Quattrocentoottantacinquemilatrecento/00)

*Valore complessivo = Superficie parametrata x Valore al mq

19.2 Aggiunte e detrazioni alla stima

Al valore determinato al paragrafo precedente, va aggiunto, come da note del paragrafo 9.4, il 25% della superficie parametrata di mq 15,80 della corte comune.

Valore complessivo corte : $(15,80 \times 25\%) \times 1.250 \text{ €} = \mathbf{4.937,50 \text{ €}}$

Il valore complessivo è suscettibile anche delle detrazioni di cui al paragrafo 17.2, per l’aggiornamento della planimetria catastale allo stato attuale che unitamente alle spese tecniche hanno un costo di circa € 450,00.

Si ritiene che qualora il bene venisse messo all’asta, senza operare la denuncia di variazione catastale, il costo di cui sopra dovrà essere deprezzato dal valore complessivo.

Totale Valore = € 485.300,00 + € 4.937,50 - € 450 = € 489.787,50 (arrondato € 489.800,00)

19.3 Prezzo base d’asta

Con la stima di cui sopra si fissa ad **€ 489.800,00**

(Euro Quattrocentoottantanovemilaottocento/00) il prezzo a base d’asta dell’intero lotto identificato.

Beni posti nel Comune di Marsciano

Lotto C – Piano Primo – Uffici Privati - Fg. 147 particella 1116 sub 4-5

20. DESTINAZIONE DELL’UNITA’ IMMOBILIARE

Il lotto “C”, è composto da due unità immobiliari con ingressi indipendenti ma collegati internamente tra di loro, costituite da un totale di n. 4 uffici privati con sala riunioni, una sala d’attesa e n. 2 bagni.

Rispetta la categoria catastale assegnata (A/10=Uffici privati).

Si veda a corredo la documentazione fotografica allegata (*Allegato n. 7 – Documentazione Fotografica Foto dalla n. 17 alla n.22*).

21. STATO DI OCCUPAZIONE DELL’UNITA’ IMMOBILIARE

Tale unità immobiliare è stata concessa in locazione attraverso un contratto (*Allegato n.9.3 – Contratto di Locazione*) dalla – omissis –

Tale contratto ha avuto inizio il 01/01/2015, ed essendo un locale di natura commerciale ha la durata di anni 6, rinnovabile per la stessa durata.

Dagli accertamenti effettuati presso l’Ufficio delle Entrate di Perugia risulta essere stato registrato in data 13.03.2015 al Num. 2883 Serie 3T.

Al momento del sopralluogo, si è rilevato lo stato di occupazione dell’unità immobiliare, composta dai locali ad uso ufficio utilizzati a fini privati, con la presenza del rappresentante legale. I locali distinti in due subalterni separati, hanno ingressi indipendenti, ma come si evince dall’allegata planimetria rilevata (*Allegato n. 2 – Planimetrie Rilevate – Lotto C*) sono collegati tra loro attraverso una porta interna nella sala riunioni.

22. STUDIO DELLA SITUAZIONE COMUNALE E CATASTALE

22.1 Situazione comunale

Facendo seguito a quanto elencato nel paragrafo 7 “Pratiche edilizie”, le unità immobiliari come documentato, risultano essere in possesso del **certificato di agibilità Attestazione n. 49 del 02.07.2008.**

L’ultima concessione edilizia sulle unità immobiliari risulta essere il **Permesso di Costruire n. 6647 rilasciato il 03.03.2008.**

Prendendo in esame gli elaborati grafici, nella pianta del piano primo della zona interessata (*Allegato 6.1 – Permesso di Costruire n. 4837 del 22-06.2006 e varianti*), confrontandola con la planimetria rilevata (*Allegato n. 2 - Planimetria Rilevata Lotto C*) ci sono delle variazioni interne che sono intervenute.

Per la precisione sono state inserite delle tramezzature al fine di creare da un unico ufficio, più uffici collegati tra loro (come riferimento si prenda in esame *Allegato n. 8 - Planimetrie catastali -sub 4*), inserendo anche il collegamento interno tra i locali tra i subalterni 4 e 5.

A livello comunale tale variazioni rientrano nelle opere libere, per cui non è necessario procedere al momento alla richiesta di concessioni, fermo restando la possibilità di regolarizzare comunque la situazione con una pratica di “comunicazione inizio lavori” (non necessaria)

22.2 Situazione catastale

A livello catastale le planimetrie riscontrate (*Allegato n. 8 – Planimetrie Catastali Sub 4-5*) corrispondono agli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire menzionato al paragrafo precedente 22.1.

Per una migliore regolarizzazione in caso di vendita, si consiglia di procedere ad una fusione delle unità immobiliari, immettendo le variazioni interne intercorse.

Per tale variazione occorrerà ripresentare 1 planimetria catastale al costo di 50 euro per diritti di presentazione e 400 di spese tecniche complessive, per un totale di € 450.

Si fa presente che è possibile mantenere l'attuale divisione in subalterni, procedendo alla chiusura della porta interna di collegamento. In tal caso si dovrà procedere unicamente **all'aggiornamento della planimetria del sub 4, per le variazioni interne esposte, con gli stessi costi menzionati in precedenza.**

23. DESCRIZIONE ANALITICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Si tratta di due unità immobiliari, destinati ad uso uffici privati, con ingressi indipendenti, collegate tra loro attraverso una porta interna visibile in fondo alla Foto n. 19 dell'allegata documentazione fotografica (*Allegato n. 7 – Documentazione Fotografica Foto n. 19*).

Tali ingressi sono posizionati nel disimpegno comune del complesso immobiliare, che viene utilizzato esclusivamente da tali unità immobiliari e da quella del lotto D.

Piano Primo : Come si evince dall'allegato n.2 “*Planimetrie Rilevate*”, e dalla documentazione fotografica (*Allegato n. 7*), il lotto è formato da n. 4 uffici privati di diversa metratura con una sala riunioni e una sala d'attesa, e due bagni di servizio.

23.1 Calcolo delle superfici

Si riportano di seguito per ogni singolo piano la superficie lorda e quella netta, con l'altezza utile interna.

Per una migliore lettura e comprensione, per “parametro” si intende il coefficiente applicato per la valutazione del vano in esame rispetto a una scala da 0 a 1, dove 1 il vano principale, e gli altri valori assegnati ai vani accessori, secondi i dettami della Borsa Immobiliare dell’Umbria descritti al paragrafo 9.2.

La superficie lorda del vano moltiplicato per questo “parametro” fornisce la superficie parametrata che verrà poi utilizzata per la stima complessiva del lotto nel paragrafo 9.4 .

A) Piano Primo – Uffici Privati - Superficie lorda Mq. 197,55* (h media 3,00)					
Vano destinazione	Sup.lorda	Sup.netta	altezza media	parametro	Sup.parametrata
Ufficio	70,90	64,90	3,00	1	70,90
Wc e antiwc	9,70	7,40	3,00	1	9,70
Ufficio	22,90	21,00	3,00	1	22,90
Ufficio	15,50	13,55	3,00	1	15,50
Sala riunioni	26,15	23,95	2,75	1	26,15
Sala d’attesa	14,90	13,30	2,75	1	14,90
Wc e antiwc	9,90	7,70	3,00	1	9,90
Ufficio	27,60	22,35	3,00	1	27,60
Totale Sup.	197,55	174,15		Totale Sup. Par.	197,55 mq
*la superficie lorda è misurata fino ad uno spessore massimo di 50 cm					

Totale superficie parametrata : Piano Terra = 197,55 mq

23.2 Esposizione e manutenzione

ESPOSIZIONE : L’unità immobiliare occupa parte del piano primo con diversi affacci, da cui è possibile osservare la zona industriale su cui sorge il complesso immobiliare e in lontananza il centro storico di Marsciano.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE : Come già segnalato, l’unità immobiliare è stata realizzata tra il 2007 e il 2008, e presenta buone condizioni di manutenzione, anche per le recenti finiture interne immesse dai conduttori ai fini dello svolgimento dell’attività.

23.3 Caratteristiche interne

Ai fini della presente relazione di stima, è opportuno precisare che tutte le caratteristiche che si vanno di seguito ad elencare, presentano un buono stato di conservazione, avendo eseguito dei lavori interni migliorativi per l'attività concessa in locazione.

Infissi esterni ed interni : Esterni In alluminio, porte in legno interne

Tramezzature interne : Pannelli di tamponamento con graniglia di colore bianco e giallo

Pavimentazione : Laminato con effetto legno e piastrelle monocottura colorate caratterizzano i vani principali dell'unità immobiliare

Porta d'ingresso : Portoncini di ingresso in legno

Pareti esterne : tamponature con pannelli prefabbricati di cemento dello spessore di 20 cm, controsoffittature presenti in tutti i locali

Impianti : Funzionanti, necessitano di certificato di rispondenza di tecnico qualificato

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

24.1 Scelta del valore al mq

Considerando quando esposto nelle tabelle precedenti di cui al paragrafo 23.1, si riportano nello specchio sottostante la superficie lorda e la superficie parametrata delle unità immobiliari.

Di seguito è indicato il valore ritenuto più idoneo al mq stimato considerando quando esposto nei precedenti paragrafi e sottoparagrafi ed in considerazione della zona industriale di localizzazione del lotto oggetto di vendita.

Come detto le unità immobiliari si trovano in un buono stato di manutenzione, in particolare nelle finiture interne (vedasi a riguardo *Allegato 7 – Documentazione Fotografica Foto nn. 16-17-18-19*), con un'esposizione di affaccio sulla corte comune e sulla zona circostante il lato d'ingresso del complesso immobiliare.

Inoltre il lotto oggetto di vendita nello stato in cui si trova, non è suscettibile ad ulteriori divisioni interne sempre considerando di interrompere il collegamento interno, e nella stima del prezzo al mq, si è tenuto conto anche delle situazione degli impianti descritta in precedenza nelle caratteristiche generali del complesso immobiliare.

Premesso questo pertanto, anche prendendo in considerazione le fonti di informazione per gli immobili a destinazione "Ufficio" nel Comune di Marsciano (*Allegato 10 – Listino immobiliare 2° trimestre 2016 per Marsciano*) si ritiene che **il prezzo più giusto da applicare sia di € 1.100 al mq.**

Con le tabelle esposte al paragrafo 4.1, riprendendo il totale calcolato delle superfici paramtrate per singolo piano, si passa alla stima del valore :

Stima del lotto C					
Lettera	Piano e destinazione	Superficie lorda	Superficie parametrata	Valore al mq	Valore complessivo*
C	Primo – Uffici privati	197,55	197,55	1.100	217.305,00 €
				Totale	217,305,00 €

Totale della stima del lotto “C” € 217.305,00 (Duecentodiciassettemilatrecentocinque/00)

*Valore complessivo = Superficie parametrata x Valore al mq

24.2 Aggiunte e detrazioni alla stima

Al valore determinato al paragrafo precedente, va aggiunto, come da note del paragrafo 9.4, il 25% della superficie parametrata di mq 15,80 della corte comune ed il 50% su ingresso comune, disimpegno e terrazzo comune al piano primo, con i dati ivi esposti e di seguito riportati.

Valore complessivo corte P.T. : $(15,80 \times 25\%) \times 1.100 \text{ €} = 4.345,00 \text{ €}$

Valore complessivo zona ingresso P.T. : $(16,20 \times 50\%) \times 1.100 \text{ €} = 8.910,00 \text{ €}$

Valore complessivo disimpegno P. 1 : $(14,00 \times 50\%) \times 1.100 \text{ €} = 7.700,00 \text{ €}$

Valore complessivo Terrazzo P. 1 : $(45,40 \times 50\%) \times 1.100 \text{ €} = 24.970,00 \text{ €}$

Per un totale di € $(4.345,00+8.910,00+7.700,00+24.970,00) = 45.925,00 \text{ €}$

Il valore complessivo è suscettibile anche delle detrazioni di cui al paragrafo 22.2, per l'aggiornamento della planimetria catastale allo stato attuale che unitamente alle spese tecniche hanno un costo di circa **€ 450,00** (come visto al paragrafo 22.2 è possibile creare un'unità immobiliare unica sempre a destinazione “ufficio privato” o provvedere all'aggiornamento per modifiche interne al sub 4)

Si ritiene che qualora il bene venisse messo all'asta, senza operare la denuncia di variazione catastale, il costo di cui sopra dovrà essere deprezzato dal valore complessivo.

Totale Valore = € 217.305,00 + € 45.925,00 - € 450 = € 262.780,00 (arrondato € 262.800,00)

24.3 Prezzo base d'asta

Con la stima di cui sopra si fissa ad **€ 262.800,00**

(Euro Duecentosessantaduemilaottocento/00) il prezzo a base d'asta dell'intero lotto identificato.

Beni posti nel Comune di Marsciano

Lotto D – Piano Primo – Attività commerciale (Scuola di Danza) - Fg. 147
particella 1116 sub 8

25. DESTINAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Il lotto “D”, è composto da un’unità immobiliare con dei locali adibiti a scuola di danza, con ingresso indipendente dal terrazzo comune del complesso immobiliare, costituiti da un totale di n. 2 palestre accessibili dalla reception, e locali ad uso ripostigli e spogliatoi a corredo, con n.2 bagni .

Rispetta la categoria catastale assegnata (D/6=Attività per esercizi sportivi).

Si veda a corredo la documentazione fotografica allegata (*Allegato n. 7 –Documentazione Fotografica Foto dalla n. 23 alla n. 31*).

26. STATO DI OCCUPAZIONE DELL’UNITA’ IMMOBILIARE

Tale unità immobiliare è stata concessa in locazione attraverso un contratto (*Allegato n.9.4 – Contratto di Locazione*) dalla – omissis -

Tale contratto ha avuto inizio il 01/08/2011, ed essendo un locale di natura commerciale ha la durata di anni 6, rinnovabile per la stessa durata.

Dagli accertamenti effettuati presso l’Ufficio delle Entrate di Perugia risulta essere stato registrato in data 08.08.2011 al Num. 9898 Serie 3T.

Al momento del sopralluogo, si è rilevata lo stato di occupazione dell’unità immobiliare, composta da dei locali ad uso scuola di danza destinati alla ricezione di persone esterne per lo svolgimento delle attività inerenti la sua destinazione, con la presenza del rappresentante legale.

Al locali si accede attraverso la scala comune dello stabile che collega i piani, ed attraverso il disimpegno ed il terrazzo comune.

27. STUDIO DELLA SITUAZIONE COMUNALE E CATASTALE

27.1 Situazione comunale

Facendo seguito a quanto elencato nel paragrafo 7 “Pratiche edilizie”, l’unità immobiliare risulta essere in possesso, come documentato, del **certificato di agibilità Attestazione n. 49 del 02.07.2008** e della **dichiarazione di conformità**, ai sensi dell’art. 29, comma 3 della L.R. n. 1/2004, **Prot. 113 del 22.09.2011.**

L’ultima concessione edilizia sull’unità immobiliare risulta la **Denuncia di Inizio Attività Prot. 24857 del 11.09.2011 per il cambio di destinazione d’uso dei locali da sala giochi a scuola di danza.**

Prendendo in esame gli elaborati grafici allegati a tale concessione edilizia nella pianta del piano primo della zona interessata (*Allegato 6.3 – Dia prot. 24857 del 11.09.2011 e dichiarazione di conformità del 22.09.2011*), confrontandola con la planimetria rilevata (*Allegato n. 2 – Planimetrie Rilevate Lotto D*) si riscontra la loro **conformità**.

27.2 Situazione catastale

A livello catastale le planimetrie riscontrate (*Allegato n. 8 – Planimetrie Catastali – Sub 8*) corrispondono agli elaborati grafici allegati alla Denuncia di Inizio Attività menzionata al paragrafo precedente 27.1.

Di conseguenza anche in questo caso si accerta la **conformità** tra la planimetria catastale (*Allegato n. 8 – Planimetrie Catastali – Sub 8*) e la Planimetria Rilevata (*Allegato n. 2 – Planimetrie Rilevate – Lotto D*).

28 . DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Si tratta di un'unità immobiliare, posta al piano primo, dedicata alla ricezione di persone esterne, ai fini di esercizi sportivi (scuola di danza) che l'attuale conduttore ha provveduto ad una migliore sistemazione ai fini della sua attività.

L'ingresso principale avviene dal terrazzo comune, raggiungibile dalla zona d'ingresso sottostante, tramite la scala o l'ascensore , e il disimpegno comune anche al lotto C, come visto in precedenza. (*Allegato 7 – Documentazione Fotografica – Foto n. 23*)

Piano Primo : Come si evince dall'allegato n.2 "Planimetrie Rilevate", e dalla documentazione fotografica (*Allegato n. 7*), il lotto è formato da n.2 palestre separate dalla zona reception sull'ingresso

principale, con un disimpegno sulla destra da cui è possibile accedere ai locali uso ripostiglio, spogliatoio e a n.2 bagni.

28.1 Calcolo delle superfici

Si riportano di seguito per ogni singolo piano la superficie lorda e quella netta, con l'altezza utile interna.

Per una migliore lettura e comprensione, per "parametro" si intende il coefficiente applicato per la valutazione del vano in esame rispetto a una scala da 0 a 1, dove 1 il vano principale, e gli altri valori assegnati ai vani accessori, secondi i dettami della Borsa Immobiliare dell'Umbria descritti al paragrafo 9.2.

La superficie lorda del vano moltiplicato per questo "parametro" fornisce la superficie parametrata che verrà poi utilizzata per la stima complessiva del lotto nel paragrafo 9.4 .

A) Piano Primo – Attività commerciale (Scuola di danza) - Superficie lorda Mq. 225,78* (h media 3,20)					
Vano destinazione	Sup.lorda	Sup.netta	altezza media	parametro	Sup.parametrata
Palestra	111,50	102,05	3,20	1	111,50
Palestra	62,75	58,15	3,20	1	62,75
Reception	11,50	10,15	3,20	1	11,50
Disimpegno	8,70	7,15	3,20	1	8,70
Ripostiglio	5,60	5,10	3,20	1	5,60
Spogliatoio	10,00	9,25	3,20	1	10,00
Wc	5,13	3,15	3,20	1	5,13
Wc	10,60	9,35	3,20	1	10,60
Totale Sup.	225,78	204,35		Totale Sup. Par.	225,78 mq
*la superficie lorda è misurata fino ad uno spessore massimo di 50 cm					

Totale superficie parametrata : Attività commerciale – Scuola di Danza - Piano Primo = 225,78 mq

28.2 Esposizione e manutenzione

ESPOSIZIONE : L'unità immobiliare occupa parte del piano primo con diversi affacci, da cui è possibile osservare la zona industriale su cui sorge il complesso immobiliare e in lontananza il centro storico di Marsciano, dai locali ad uso palestra.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE : Come già segnalato, l'unità immobiliare è stata realizzata tra il 2007 e il 2008, e presenta buone condizioni di manutenzione, anche per le recenti finiture interne immesse dal conduttore ai fini dello svolgimento dell'attività.

28.3 Caratteristiche interne

Ai fini della presente relazione di stima, è opportuno precisare che tutte le caratteristiche che si vanno di seguito ad elencare, presentano un buono stato di conservazione, avendo eseguito dei lavori interni migliorativi per l'attività concessa in locazione.

Infissi esterni ed interni : Esterni In alluminio, porte in legno interne

Tramezzature interne : Pannelli di tamponamento con graniglia di colore bianco e giallo, con tinteggiature e rivestimenti con materiali facilmente lavabili

Pavimentazione : Parquet nelle palestre, idoneo all'esercizio della danza, laminato o gres porcellanato nelle altre stanze

Porta d'ingresso : Alluminio e vetro camera con maniglia.

Pareti esterne : tamponature con pannelli prefabbricati di cemento dello spessore di 20 cm, controsoffittature presenti in tutti i locali

Impianti : Funzionanti, necessitano di certificato di rispondenza di tecnico qualificato

29. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

29.1 Scelta del valore al mq

Considerando quanto esposto nelle tabelle precedenti di cui al paragrafo 28.1, si riportano nello specchio sottostante la superficie lorda e la superficie parametrata delle unità immobiliari.

Di seguito è indicato il valore ritenuto più idoneo al mq stimato considerando quanto esposto nei precedenti paragrafi e sottoparagrafi ed in considerazione della zona industriale di localizzazione del lotto oggetto di vendita.

Come detto le unità immobiliari si trovano in un buono stato di manutenzione, in particolare nelle finiture interne ritoccate per il cambio di attività, con un'esposizione di affaccio sulla corte comune e sulla strada Provinciale(dai locali uso palestra).

Inoltre il lotto oggetto di vendita nello stato in cui si trova, non è suscettibile ad ulteriori divisioni interne, e nella stima del prezzo al mq, si è tenuto conto anche delle situazione degli impianti descritta in precedenza nelle caratteristiche generali del complesso immobiliare.

Premesso questo pertanto, anche prendendo in considerazione le fonti di informazione allegate (*Allegato 10 – Listino immobiliare 2° trimestre 2016 per Marsciano, Allegato 11 – Banca Dati Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate*) si ritiene che **il prezzo più giusto da applicare sia di € 1.000 al mq.**

Con le tabelle esposte al paragrafo 4.1, riprendendo il totale calcolato delle superfici paramtrate per singolo piano, si passa alla stima del valore :

Stima del lotto D					
Lettera	Piano e destinazione	Superficie lorda	Superficie parametrata	Valore al mq	Valore complessivo*

D	Primo – Attività commerciale (Scuola di Danza)	225,78	225,78	1.000	225.780,00 €
				Totale	<u>225.780,00 €</u>

Totale della stima del lotto “D” € 225.780,00 (Duecentoventicinquemilasettecentoottanta/00)

*Valore complessivo = Superficie parametrata x Valore al mq

29.2 Aggiunte e detrazioni alla stima

Al valore determinato al paragrafo precedente, va aggiunto, come da note del paragrafo 9.4, il 25% della superficie parametrata di mq 15,80 della corte comune ed il 50% su ingresso comune, disimpegno e terrazzo comune al piano primo, con i dati ivi esposti e di seguito riportati.

Valore complessivo corte P.T. : $(15,80 \times 25\%) \times 1.000 \text{ €} = 3.950,00 \text{ €}$

Valore complessivo zona ingresso P.T. : $(16,20 \times 50\%) \times 1.000 \text{ €} = 8.100,00 \text{ €}$

Valore complessivo disimpegno P. 1 : $(14,00 \times 50\%) \times 1.000 \text{ €} = 7.000,00 \text{ €}$

Valore complessivo Terrazzo P. 1 : $(45,40 \times 50\%) \times 1.000 \text{ €} = 22.700,00 \text{ €}$

Per un totale di € $(3.950,00+8.100,00+7.000,00+22.700,00) = 41.750,00 \text{ €}$

Totale Valore = € 225.780,00 + € 41.750,00 = € 267.530 (che si arrotonda a € 267.500)

29.3 Prezzo base d’asta

Con la stima di cui sopra si fissa ad **€ 267.500,00**

(Euro Duecentosessantasettemilacinquecento/00) il prezzo a base d’asta dell’intero lotto identificato.

30 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA DEI LOTTI

Sulla scorta di tutte le stime effettuate si riportano nella tabella sottostante, il riepilogo dei valori finali di ciascuna stima, calcolando quindi il valore di mercato totale dei beni immobili oggetto di esecuzione ed identificati al paragrafo 1, comprensivi dei beni comuni del complesso immobiliare.

STIMA E DESCRIZIONE	PREZZO STIMATO
LOTTO A – LABORATORIO ARTIGIANALE (OFFICINA)	€95.700,00
LOTTO B – ATTIVITA’ COMMERCIALE	€ 489.800,00
LOTTO C – UFFICI PRIVATI	€ 262.800,00
LOTTO D – ATTIVITA’ COMMERCIALE (SCUOLA DI DANZA)	€ 267.500,00

TOTALE COMPLESSIVO	€ 1.115.800,00
---------------------------	-----------------------

Il valore totale complessivo dei beni oggetto di pignoramento, è di € 1.115.800,00
(Unmilionecentoquindicimilaottocento/00)

31 ALLEGATI

- 1.1)** Visura attuale della proprietà oggetto di esecuzione;
- 1.2)** Visura storica Foglio 147 particella 1116 sub 7;
- 1.3)** Visura storica Foglio 147 particella 1116 sub 8;
- 1.4)** Visura storica terreni prima dell'edificazione (particella 1116);
- 2)** Planimetrie rilevate, generali e particolari dei lotti (restituite su apposito programma);
- 3)** Atto di Provenienza del Notaio Paolo Efisio Anedda Angioy di Perugia, Rep. 151256 del 21.12.2005;
- 4)** Estratto di mappa;
- 5)** Visure ipotecarie;
- 6)** Copia atti comunali : concessione edilizie (con elaborati grafici e relazioni tecniche):
 - 6.1** – Permesso di costruire n. 4837 del 22.06.2006 e varianti – certificati di agibilità;
 - 6.2** - Permesso di costruire n. 8026 del 25.05.2009;
 - 6.3** - Dia Prot. 24857 del 11.09.2011 e dichiarazione di conformità del 22.09.2011
- 7)** Documentazione fotografica;
- 8)** Planimetrie catastali delle unità immobiliari (Foglio 147 particella 1116 sub 2-4-5-7-8) ed elaborato planimetrico;
- 9)** Contratti di locazione;
 - 9.1** - Laboratorio artigianale (officina) Sub 2;
 - 9.2** - Attività commerciale Sub 7;
 - 9.3** - Uffici privati Sub 4-5;
 - 9.4** - Attività commerciale – esercizi sportivi (scuola di danza) Sub 8;
- 10)** Listino immobiliare 2° trimestre 2016 Piazze dell'Umbria – Marsciano;
- 11)** Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate.

La presente relazione si compone di n. 44 pagine, compresa la presente.

Nel rassegnare la presente relazione il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rimane a disposizione per ogni chiarimento.

Spoleto, 10 agosto 2016

