

**TRIBUNALE DI SPOLETO**  
*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**n° 281/2014 R.G.E.**

**PERIZIA DI STIMA C.T.U.**

*Consulenza Tecnica di Ufficio nella stima degli immobili pignorati*

*Il Tecnico incaricato C.T.U.:*

*Arch. Maria Cristina Curti*  
*Via Bissolati, 3*  
*06034 Foligno (PG)*  
*Tel. 0742\_357252;*  
*mobile 335 6865769*

---

**OTTOBRE 2015 -GIUGNO 2016**

All'ill.mo Giudice dell'Esecuzione  
del Tribunale di Spoleto  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**OGGETTO:** Esecuzione Immobiliare n. 281/2014 R.G.E.

**PARTE RICORRENTE – (Creditore procedente):**

[REDACTED] con sede legale in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avv. Marcello Barboni, c.f. BRB MCL 52L06 G478Q del Foro di Perugia (PEC [marcello.barboni@avvocatiperugiapec.it](mailto:marcello.barboni@avvocatiperugiapec.it)) ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Federica Lupporelli in Spoleto, via del Mercato n. 17.

**CONTROPARTE– (Debitore):**

[REDACTED] corrente in [REDACTED], [REDACTED], via [REDACTED] [REDACTED], senza numero civico, c.f. e numero di iscrizione nel registro delle imprese di Perugia [REDACTED] [REDACTED], residente in [REDACTED] via [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

#### PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

La sottoscritta Arch. Maria Cristina Curti, nata a Spoleto (PG) il 20/06/1967, C.F. CRTMCR67H60I921R, iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti di Perugia con il n. 674, nonché iscritta all'Albo C.T.U. del Tribunale di Spoleto, residente in Foligno (06034), via Bissolati, 3, cell. 335 6865769, tel. 0742 357252 e avente partita Iva 02176940548

#### AVENDO RICEVUTO

in data 10/12/2015 nomina di Consulente Tecnico di Ufficio, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Spoleto **Dr. Simone SALCERINI**, relativamente al procedimento di cui all'oggetto,

#### SI ATTENEVA

Scrupolosamente ai quesiti e alle raccomandazioni contenute nel Verbale di giuramento e nelle Raccomandazioni Generali per l'attività di esperto per la Stima di Immobili, nonché alle disposizioni previste in generale per C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile.

Il Tecnico Incaricato C.T.U.  
*Arch. Maria Cristina Curti*

## DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Ciò doverosamente premesso, il C.T.U. successivamente al conferimento dell'incarico, acquisiva ed analizzava la seguente documentazione in parte già presente agli Atti della Procedura esecutiva, in parte reperita dallo stesso C.T.U., quest'ultima riportata in allegato alla perizia C.T.U.

Documentazione non allegata:

- ◆ Provvedimento R.CTU. 255/15 di nomina Esperto C.T.U. (*esperto Maria Cristina Curti*) per la stima dei beni pignorati, che contestualmente fissava la data di udienza al 10 Dicembre 2015.
- ◆ Verbale di giuramento dell'esperto del 10/12/2015 (*esperto Maria Cristina Curti; giudice Dr. Simone Salcerini*).
- ◆ Atto di Precetto del 04/06/2014 notificato il 26/08/2014;
- ◆ Certificato notarile – Art. 567 secondo comma c.p.c. del dott. Francesco Iazeolla del 30/01/2014;
- ◆ Atti di procedura R.G.E. 105/2013: Atto di Pignoramento immobiliare del 21/10/2014, trascritto a Perugia in data 01/12/2014 al n. 18835 del Registro particolare e al n. 24643 del Registro Generale e Istanza di Vendita del 30/12/2014 depositata presso la cancelleria del tribunale di Spoleto in data 05/11/2013;
- ◆ Nota di trascrizione al Ruolo generale delle espropriazioni immobiliari del 1/12/2014.

Documentazione allegata:

- ◆ Allegato 1 \_ N. 1 lettera raccomandata A.R., di convocazione per il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento indirizzata alle parti;
- ◆ Allegato 2 \_ Richiesta al comune di accesso agli atti, inviata via PEC;
- ◆ Allegato 3 \_ Visure catastali e storiche immobili Foglio 179 p.lla 468 e Foglio 115 p.lle 670 sub 59 e sub 13, come indicate nell'atto di pignoramento.
- ◆ Allegato 4 \_ Estratti di mappa scala 1: 2000 dei Fogli 115 e 179 del Comune di Foligno (PG).
- ◆ Allegato 5 \_ Planimetrie catastali scala 1:200 degli immobili censiti al Foglio 115 p.lle 670 sub 59 e sub 13 e al Foglio 179 p.lla 468.
- ◆ Allegato 6 \_ Copia degli atti autorizzativi e agibilità rilasciati dal comune di Foligno (PG).
- ◆ Allegato 7 \_ Rilievo di verifica dello stato attuale come risultato dal sopralluogo del C.T.U.
- ◆ Allegato 8 \_ Planimetria di P.R.G. comunale, per la verifica della compatibilità urbanistica (Fonte: sito internet del comune)
- ◆ Allegato 9 \_ Ispezione ipotecaria del 01/04/2016

## ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI

Acquisita e analizzata la documentazione sopra indicata, il C.T.U. procedeva a:

- ◆ identificare gli immobili pignorati oggetto della presente relazione, attraverso la consultazione delle visure catastali per immobile e gli estratti di mappa catastale del comune di Trevi (PG);

- ◆ convocare, a mezzo di raccomandata, tutte le parti interessate sul luogo dove insistono gli immobili al fine di notificare l'andamento delle operazioni, per effettuare un sopralluogo e verificare la consistenza attuale mediante un rilievo fotografico e metrico degli immobili oggetto di pignoramento.;
- ◆ verificare se gli immobili sono occupati da terzi o dagli stessi debitori;
- ◆ valutare la possibilità di una divisione in più lotti per la vendita;
- ◆ reperire gli atti relativi alle autorizzazioni edificatorie e certificati di agibilità rilasciati dal comune competente (Comune di Foligno, PG) nonché verificare la compatibilità urbanistica attraverso una verifica della destinazione di Piano Regolatore comunale dell'area su cui insiste l'immobile;
- ◆ acquisire le planimetrie catastali presso l'Agenzia delle Entrate, per verificare la rispondenza con i documenti relativi all'accatastamento degli immobili oggetto di pignoramento;
- ◆ redigere la relazione di stima per ogni lotto individuato.

### **OPERAZIONI PERITALI**

In ottemperanza al quesito ricevuto dal Giudice con la lettera di incarico del 10/12/2015 il C.T.U. ha effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione ricevuta; in conseguenza di ciò ha proceduto all'inizio delle operazioni peritali effettuando in primo luogo una ricerca della documentazione catastale degli immobili oggetto di pignoramento, nonché una verifica della situazione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate, Conservatoria di Perugia aggiornata al 01/04/2016 (Allegato 9), da cui risulta che l'ultima trascrizione è quella del pignoramento del 01/12/2014 n. 24643 del Registro generale e 18835 del Registro particolare. Sono state quindi acquisite le visure catastali recenti, l'estratto di mappa catastale (Vax) e le planimetrie catastali presso l'Agenzia del Territorio di Perugia (Allegati n. 3, 4 e 5).

Successivamente è stato fissato un primo sopralluogo per il giorno 28 maggio 2016 alle ore 10.00, mediante lettere raccomandate A.R. (All. 1) alle parti debentrici e mediante PEC alla parte ricorrente.

Nel termine fissato il C.T.U. si è recato presso gli immobili oggetto della presente relazione di stima, siti uno in loc. Paciana via Angelo Morettini e l'altro in viale Firenze n. 172, entrambi nel capoluogo del comune di Foligno.

Grazie alla presenza degli esecutati è stato possibile accedere all'interno degli immobili e pertanto la sottoscritta CTU ha potuto eseguire le verifiche necessarie. Era assente la parte creditrice.

In occasione del sopralluogo, oltre ad una dettagliata documentazione fotografica, che in parte si riporta più avanti, è stato fatto un rilievo di verifica (Allegato 7) delle planimetrie catastali e di quelle depositate presso il comune di Foligno, Settore Edilizia, al fine di verificarne il riscontro con gli atti autorizzativi (Allegato 6).

La conformità urbanistica degli immobili è stata verificata attraverso gli atti reperiti presso l'ufficio tecnico comunale e mediante stralcio planimetrico di PRG (Allegato 8).

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



## VISURE CATASTALI: IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Catasto FABBRICATI – Foglio 115 – Comune di Foligno – Viale Firenze, 172						
Part.lla	sub	Cat.	Classe	Consistenza Vani	Consistenza Mq	Rendita
670	13	A/2	5	6,5		Euro 621,04
670	59	C/6	6		26	Euro 75,20

Catasto FABBRICATI – Foglio 179 – Comune di Foligno – Viale Angelo Morettini, snc (Catasto TERRENI – Foglio 136 – Comune di Foligno – p.lla 468)						
Part.lla	sub	Cat.	Classe	Consistenza Vani	Consistenza Mq	Rendita
468		D/7				Euro 3882,00

### DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

La presente perizia riguarda due immobili siti entrambi nel capoluogo del comune di Foligno, che per semplicità di esposizione si indicheranno di seguito come **edificio 1** ed **edificio 2**.

#### Inquadramento territoriale e urbanistico

L'**edificio 1** è individuato al **foglio catastale n. 115** del comune di Foligno ed è situato nella zona periferica della Paciana lungo viale Firenze, uno dei principali viali della città, ad una distanza dal centro storico di circa 1,80 km (vedi foto aerea sotto riportata).



Vista aerea

Il Piano Regolatore Generale vigente del comune ha suddiviso lo spazio urbano in “luoghi urbani da riqualificare”, in “tessuti”, e in “ambiti”, riferiti ai caratteri di trasformabilità dell’insediamento. L’area occupata dal fabbricato in oggetto è classificata come zona “UC/MRA”, cioè “Tessuto a mantenimento” (vedi Allegato 8). Si tratta di zone della città consolidata in tempi relativamente recenti, in attuazione dei Piani Regolatori Generali del 1960 e del 1973 e successive varianti parziali, che il PRG ha articolato in



riferimento alla densità edilizia che presentano ed alle prevalenti destinazioni degli edifici: l'edificio 1 rientra pertanto nella classe degli edifici "Residenziali a densità Alta".  
 Per queste zone le Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente assume il disegno di suolo dell'esistente; la disciplina specifica per ogni tessuto è contenuta nella Tabella C "Disciplina dei tessuti dello spazio urbano", di cui di seguito si riporta un estratto:

**TABELLA C - DISCIPLINA DEI TESSUTI DELLO SPAZIO URBANO (Articolo 52)**

Tessuti (*) (v. art. 51)	Modalità attuative (v. Capo I Titolo VI)	Categorie di intervento (v. art. 14)	Uf (mq/mq) (A)	Destinazione d'uso edifici (v. art. 12) (B) (G) (H)	Distanze minime (v. art. 8) (C)			H max. (v. art. 8)	Usi Aree di pertinenza (v. art. 13, 40) (F)
					De (D)	Ds (E) (M)	De (N)		
MANTENIMENTO	Residenziali a densità Alta (UC/MRA)	diretta MO, MS, OL, RC, RE1, RE2, RE3, RE4 (4), D, DR (18), NE, SP1, SP2, SP3, SP4, SP5 (4)	0,65	R1, R3, C1 (7), PE2 (7), PE3 (8), PE4, PE5 (9), PE7 (17), AR1 (10), SC1, SC6, SC7, PA, P1 (20)	5	5	10	12,5	Ap1, Ap2, Ap5, Ap6
	Residenziali a densità Molto Alta (UC/MRMA)		1,00					18	
	Produttivi Industriali Artigianali (UC/MPIA)		0,65 (12)	C1 (11), C3 (21), C4 (21), IN1, IN2, IN3, IN4 (13), AR1, AR2, AR3, AR4 (13), PE3, PE7	5	10	10	8 (14)	Ap1, Ap2, Ap3, Ap4, Ap5, Ap6

Tale disciplina ha per oggetto: le modalità attuative; le categorie di trasformazioni ammesse; gli indici di utilizzazione fondiaria (Uf) riconosciuti; le destinazioni d'uso consentite per gli edifici; gli usi delle aree di pertinenza degli edifici; le distanze minime e le altezze massime; altre eventuali prescrizioni.

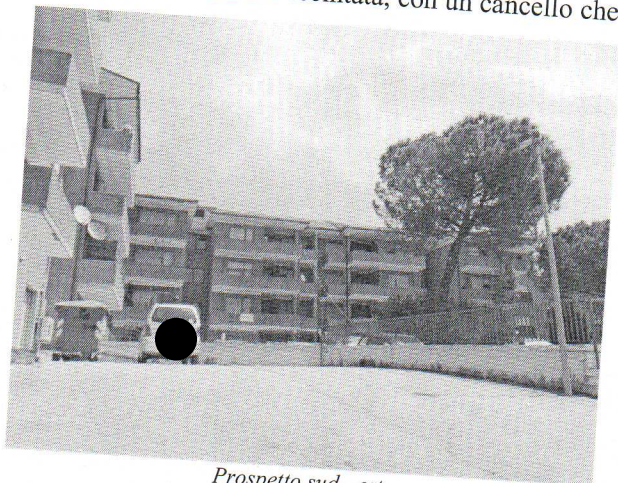
Le categorie di intervento sono specificate all'art. 14 delle NTA, che qui non si riportano per motivi di sintesi, in quanto irrilevanti ai fini della presente perizia.

L'**edificio 2** si trova nella zona artigianale della Paciana (vedi foto aerea sopra) ed è individuato al Foglio catastale (urbano) n. 179 p.la 468, che nel catasto terreni, quindi nella Vax di cui all'allegato 4 corrisponde al foglio 136 p.la 468.

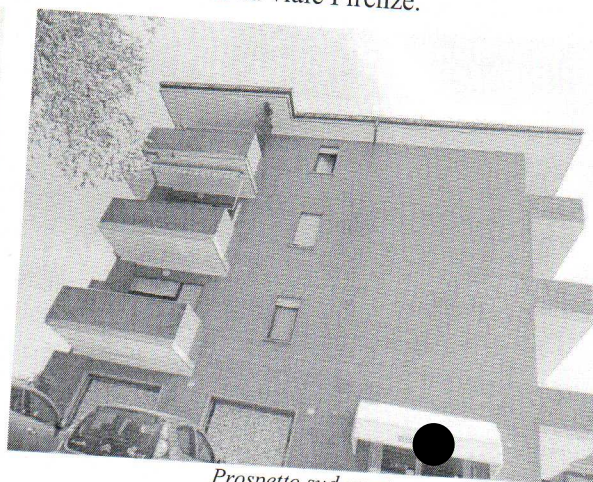
Il PRG comunale vigente classifica l'area in cui insiste il fabbricato in oggetto come "Ambito a disciplina particolareggiata pregressa", indicata negli elaborati grafici con la dicitura UP/PIP. Si tratta di ambiti interessati da "Piani per gli Insediamenti Produttivi", per i quali il PRG '97 fa propria la disciplina di cui ai relativi strumenti urbanistici in vigore anche solo adottati, fermo restando che agli edifici realizzati in attuazione di detti strumenti si applica, ai fini delle categorie d'intervento, la disciplina del Tessuto a mantenimento residenziale o produttivo secondo la destinazione e fermo restando il rispetto dell'indice attribuito dalla disciplina particolareggiata originaria. Sono consentite varianti alla disciplina degli Ambiti di cui sopra, sempreché esse non mutino il perimetro, gli indici e/o i parametri del piano attuativo e/o della strumentazione urbanistica generale antecedente il PRG '97. L'ambito di interesse nella presente perizia è indicato nell'elaborato grafico P3 del PRG vigente con la dicitura "UP/PIP N.1", in cui la numerazione fa riferimento all'elenco di cui alla "Relazione\_P1" del PRG.

### Descrizione degli immobili

L' **edificio 1** oggetto di pignoramento riguarda la particella 670 sub 13 e sub 59, del foglio catastale urbano n. 115; si tratta di un appartamento posto al primo piano di un grande edificio plurifamiliare, cui si accede da una zona condominiale recintata, con un cancello che si apre direttamente su viale Firenze.

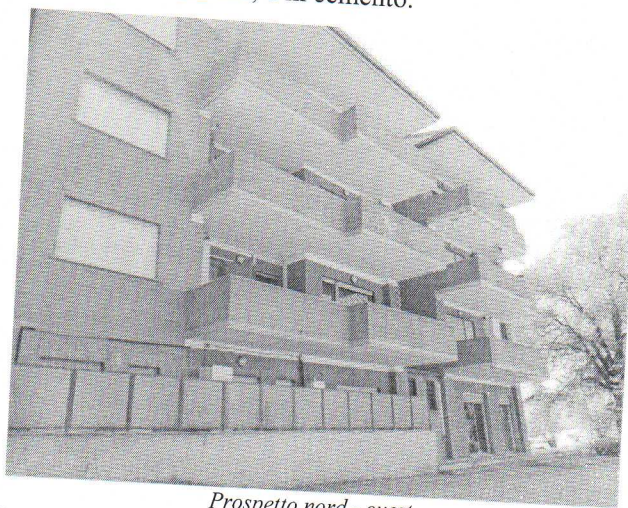


*Prospetto sud - est*



*Prospetto sud ovest*

L'edificio 1 comprende anche la particella 670 sub 13, che identifica il garage, posto al piano interrato, di forma rettangolare, con serranda scorrevole verticalmente; il locale, largo 3,63 m e lungo 7,18 m, è diviso in due ambienti, un fondo di 8,5 mq circa ed un garage; complessivamente questo immobile ha una superficie commerciale di 27,52 mq. Internamente le pareti presentano un intonaco grezzo; il pavimento, come la corsia condominiale, è in cemento.



*Prospetto nord - ovest*

L'edificio fu costruito tra il 15/11/1978 ed il 5/11/1981; il certificato di agibilità fu rilasciato nel 1982. L'architettura è tipica di quegli anni per palazzi plurifamiliari, con rivestimento in mattoncini rossi e, come si vede dalle immagini qui riportate, i balconi presentano parapetti in muratura, anch'essi rivestiti in mattoncini rossi; il manto di copertura è in tegole rosse. L'edificio si compone di tre piani oltre al piano terra destinato ad attività commerciali e all'interrato.

La copertura a falde inclinate ha uno sporto di gronda molto profondo, tanto da coprire il balcone dell'ultimo piano. Il sistema di oscuramento delle finestre è esterno e costituito da tapparelle a serranda in plastica. I proprietari possono usufruire di una zona condominiale a parcheggio.

L'intero blocco ha una forma a L, i cui rami perpendicolari fra loro sono orientati uno da sud-est a nord-ovest e l'altro da sud-ovest a nord-est; l'appartamento oggetto di pignoramento si trova nel secondo ramo. Il balcone cui si affaccia la zona giorno è quindi orientato verso nord-est (si riporta di seguito una foto aerea più di dettaglio della zona, con l'indicazione del nord).



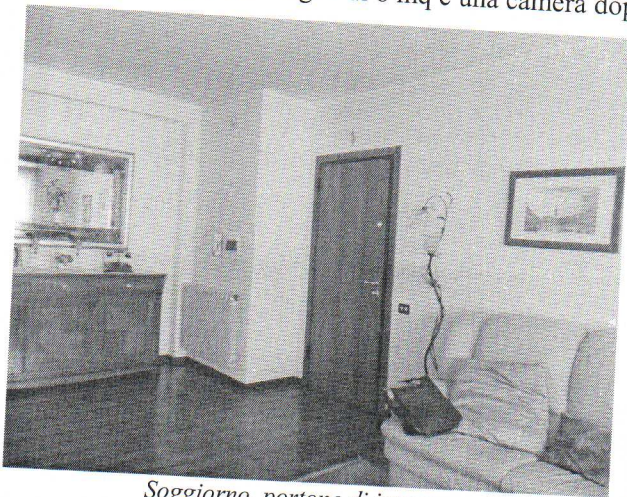
L'androne e la scala di ingresso condominiali, scala A, sono pavimentati in marmo dell'epoca; il portone di ingresso all'appartamento (interno 4) è in legno, blindato dell'epoca.



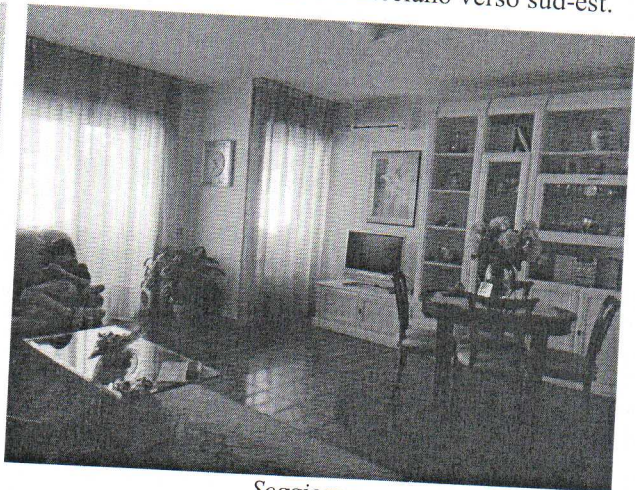
Vista aerea

Internamente presenta finiture tipiche dell'epoca; dall'epoca della costruzione non sono mai state apportate modifiche.

Dal portone di ingresso dell'appartamento si accede immediatamente al soggiorno, che ha una superficie utile di oltre 33 mq, quindi ampio e molto luminoso, essendo dotato di due grandi finestre; attraverso una porta si accede ad un corridoio di distribuzione largo 1,36 m. Qui si affacciano, sulla destra, una camera singola di 11 mq, un bagno di 8 mq e una camera doppia di 14 mq; questi locali si affacciano verso sud-est.



Soggiorno, portone di ingresso



Soggiorno

Dal corridoio si accede inoltre ad un piccolo bagno non finestrato di 3 mq, dotato solo di un lavabo e del water, ad una camera doppia molto ampia di 21 mq e alla cucina di 10 mq; la cucina e la camera affacciano a nord-est. La cucina ed il soggiorno hanno l'uscita su un ampio balcone avente una profondità massima di quasi 3 metri per un tratto di 3.30 metri e di quasi 2 metri per un tratto di 4,67 metri, per una superficie lorda totale di circa 20 mq; il balcone si affaccia su via Spineto, una traversa di viale Firenze.

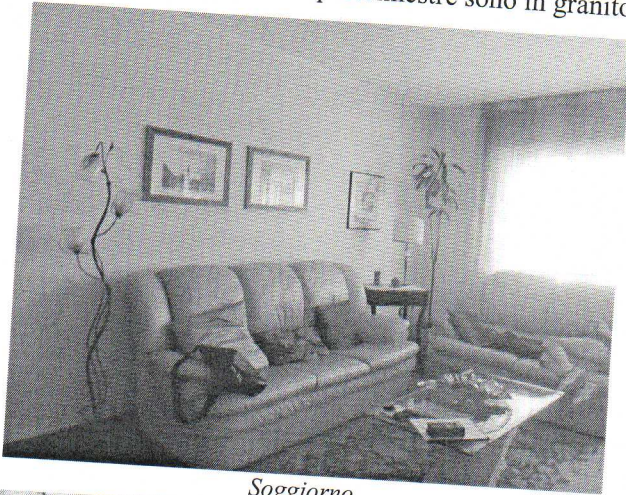
L'altezza interna dell'appartamento è pari a 2,71 m.

L'appartamento, tipico degli anni '70, presenta locali ampi e molto luminosi, grazie alle finestre di grandi dimensioni; gli infissi esterni sono quelli originari, in legno con vetro singolo, di buona fattura, anche se

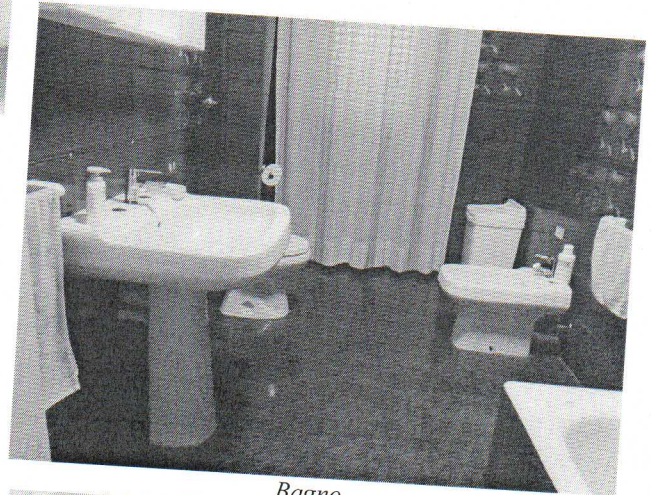




necessitano di manutenzione; naturalmente essendo dell'epoca non possiedono i requisiti termici che sarebbero obbligatori se montati oggi.  
Le soglie delle finestre e portefinestre sono in granito.



*Soggiorno*



*Bagno*



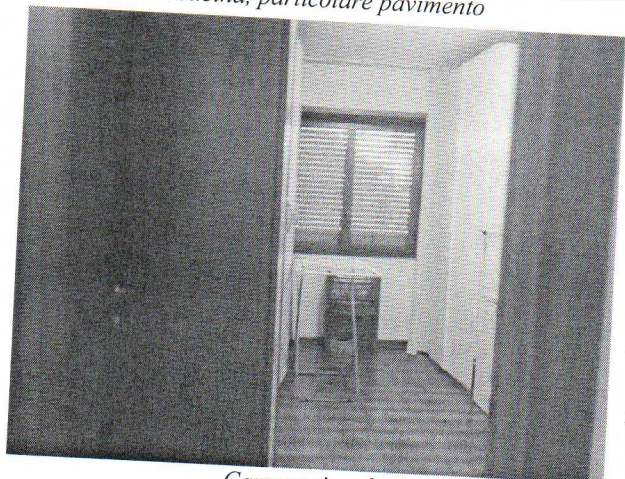
*Corridoio*



*Cucina, particolare pavimento*



*Camera principale doppia*



*Camera singola*

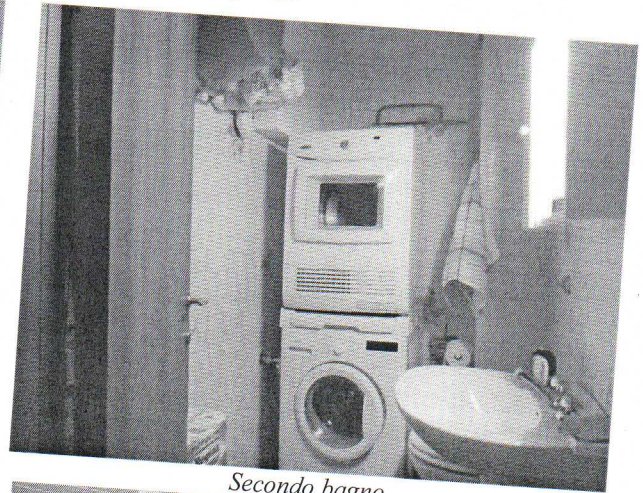
Le porte interne sono in legno del tipo standard, con maniglie e serrature dorate, come si vede dalle foto qui riportate. Il pavimento, realizzato con mattonelle di ceramica di forma rettangolare, di colore variegato tra il rosso mattone ed il marrone, è uniforme per tutto l'appartamento, con esclusione dei bagni e della cucina. I bagni e la cucina sono pavimentati e rivestiti alle pareti con piastrelle di ceramica di colori diversi e con



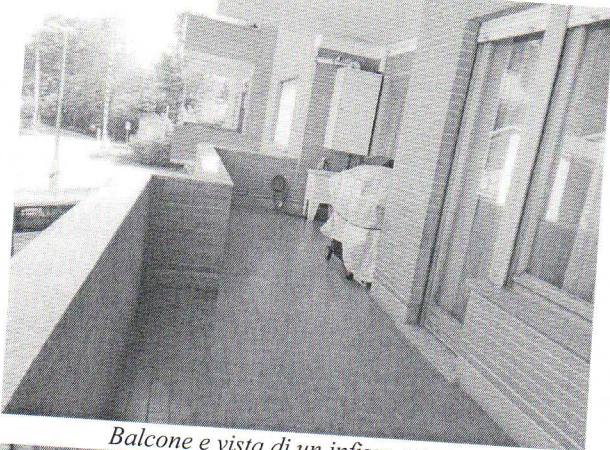
formati rettangolari per il rivestimento e quadrate per i pavimenti; il pavimento della cucina, di colore giallo, è rovinato ed andrebbe sostituito. I sanitari mantenuti in buono stato, ad eccezione della vasca che risulta ingiallita e macchiata; le rubinetterie presentano le linee tipiche dell'epoca; solo il lavabo ed il bidè del bagno principale sono dotati di miscelatori in acciaio. L'intero appartamento è tinteggiato di colore bianco e le pareti risultano pulite.



*Secondo bagno*



*Secondo bagno*



*Balcone e vista di un infisso esterno*



*Balcone*



*Particolare infisso esterno*



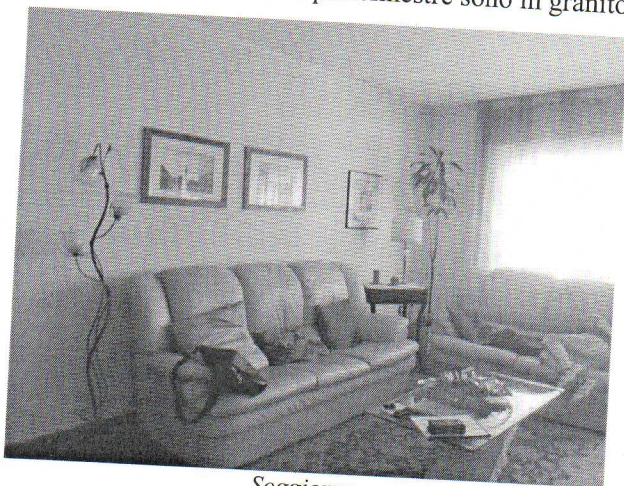
*Particolare infisso esterno con la tapparella*

Gli impianti risalgono all'epoca della costruzione, quindi risultano un po' datati; l'impianto di riscaldamento è autonomo, è stato staccato dall'impianto condominiale intorno al 1999, al momento dell'acquisto dell'immobile da parte degli attuali proprietari. La distribuzione del calore avviene per mezzo di radiatori in

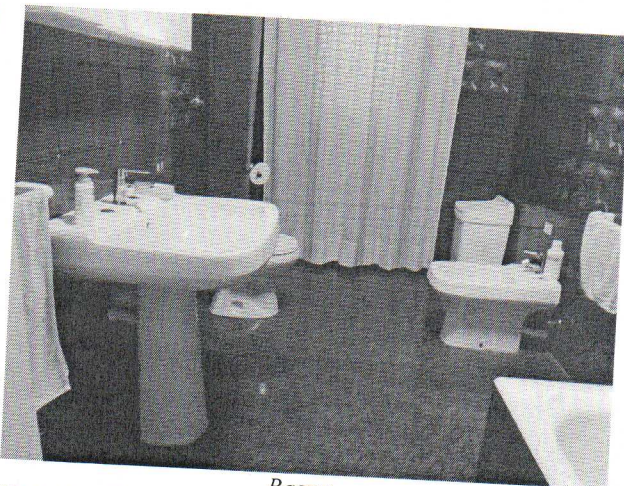


necessitano di manutenzione; naturalmente essendo dell'epoca non possiedono i requisiti termici che sarebbero obbligatori se montati oggi.

Le soglie delle finestre e portefinestre sono in granito.



*Soggiorno*



*Bagno*



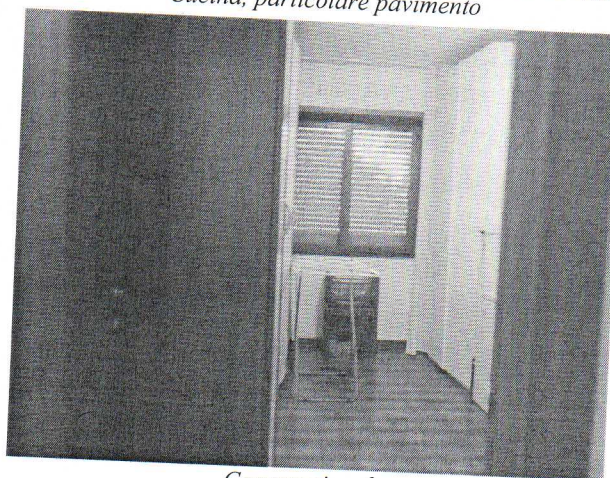
*Corridoio*



*Cucina, particolare pavimento*



*Camera principale doppia*



*Camera singola*

Le porte interne sono in legno del tipo standard, con maniglie e serrature dorate, come si vede dalle foto qui riportate. Il pavimento, realizzato con mattonelle di ceramica di forma rettangolare, di colore variegato tra il rosso mattone ed il marrone, è uniforme per tutto l'appartamento, con esclusione dei bagni e della cucina. I bagni e la cucina sono pavimentati e rivestiti alle pareti con piastrelle di ceramica di colori diversi e con

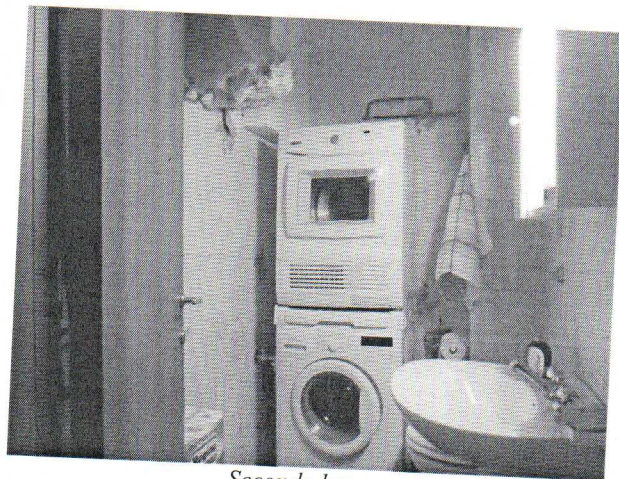


formati rettangolari per il rivestimento e quadrate per i pavimenti; il pavimento della cucina, di colore giallo, è rovinato ed andrebbe sostituito. I sanitari mantenuti in buono stato, ad eccezione della vasca che risulta ingiallita e macchiata; le rubinetterie presentano le linee tipiche dell'epoca; solo il lavabo ed il bidè del bagno principale sono dotati di miscelatori in acciaio.

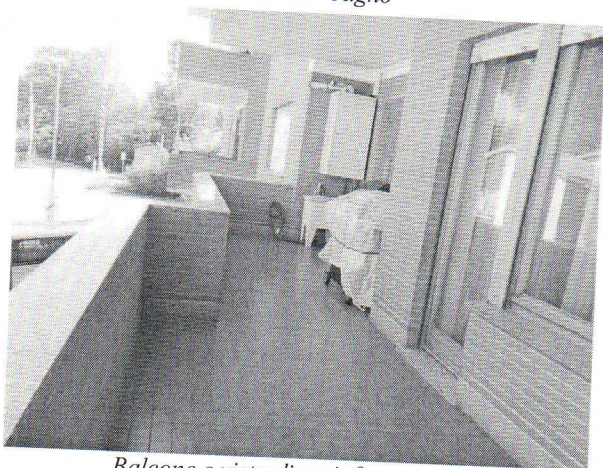
L'intero appartamento è tinteggiato di colore bianco e le pareti risultano pulite.



*Secondo bagno*



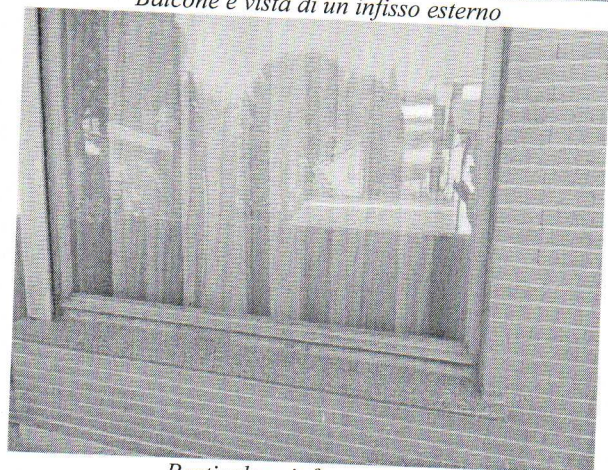
*Secondo bagno*



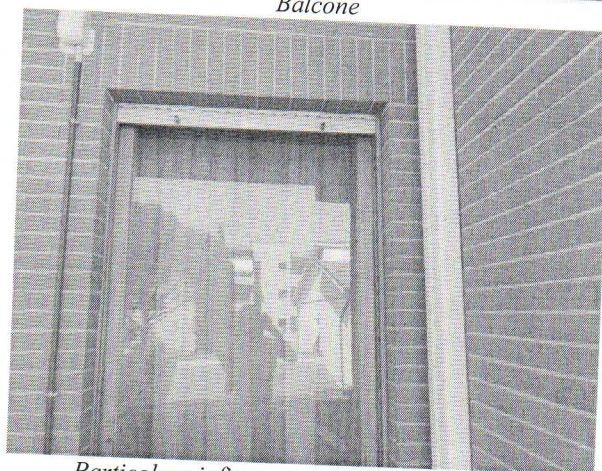
*Balcone e vista di un infisso esterno*



*Balcone*



*Particolare infisso esterno*

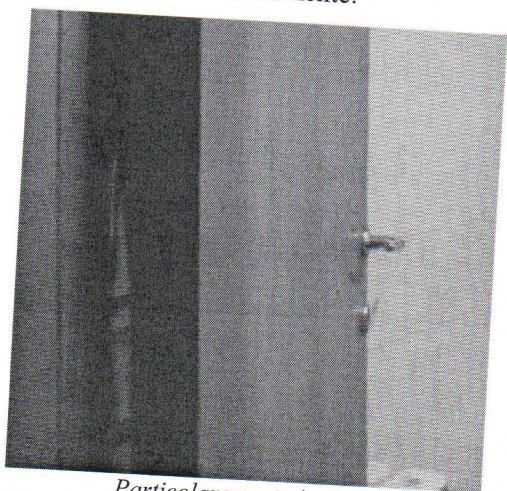


*Particolare infisso esterno con la tapparella*

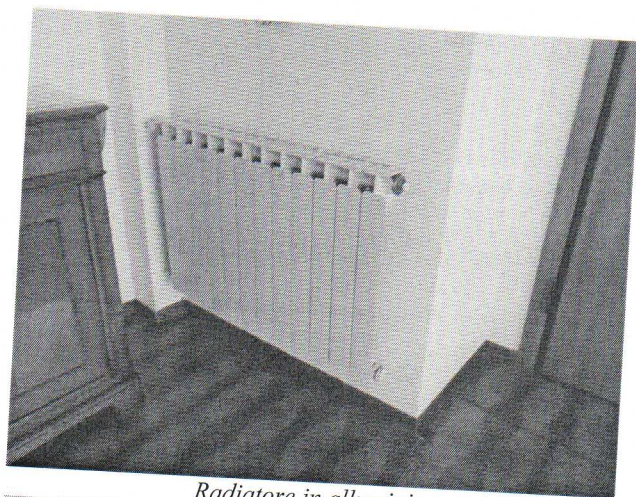
Gli impianti risalgono all'epoca della costruzione, quindi risultano un po' datati; l'impianto di riscaldamento è autonomo, è stato staccato dall'impianto condominiale intorno al 1999, al momento dell'acquisto dell'immobile da parte degli attuali proprietari. La distribuzione del calore avviene per mezzo di radiatori in



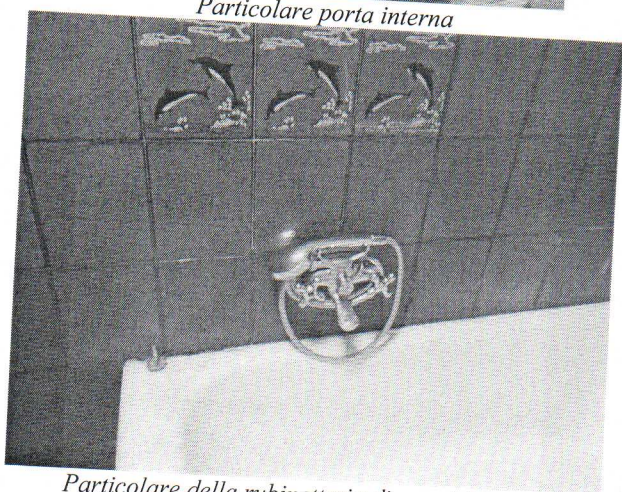
alluminio, ma sicuramente andrebbe fatto un calcolo del fabbisogno termico, per adeguare il numero di elementi dei radiatori occorrenti, che a vista appare un po' esiguo, considerando poi che l'involucro non è sicuramente isolato termicamente.



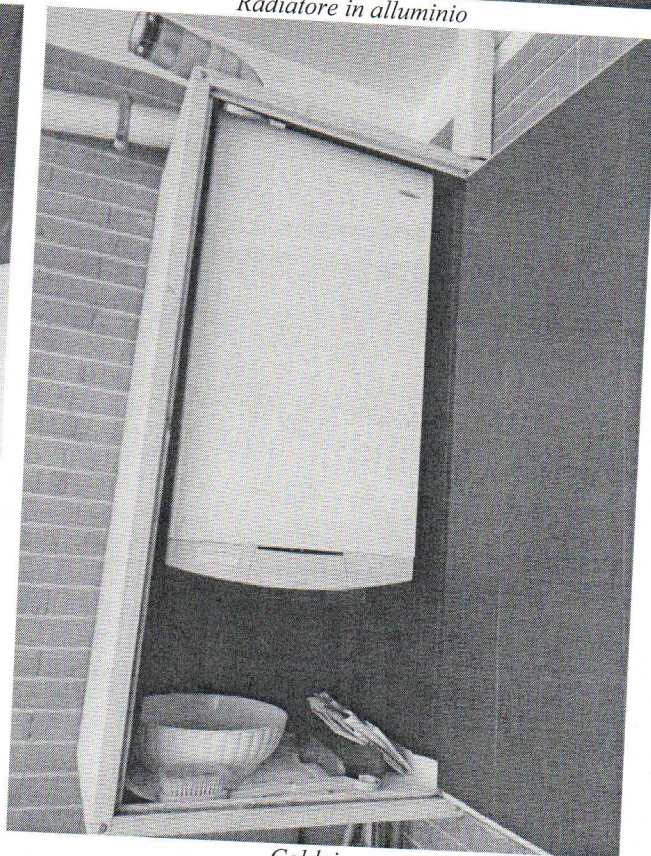
*Particolare porta interna*



*Radiatore in alluminio*



*Particolare della rubinetteria di uno dei bagni*



*Caldaia*

La caldaia, di cui si riporta un'immagine di seguito, è montata all'esterno, su una parete del terrazzo coperto, e risulta ben funzionante anche se risale al 1999; fu montata infatti al momento del distacco dall'impianto centralizzato e quindi ha circa 17 anni ed è stata periodicamente e regolarmente controllata secondo i parametri di legge.

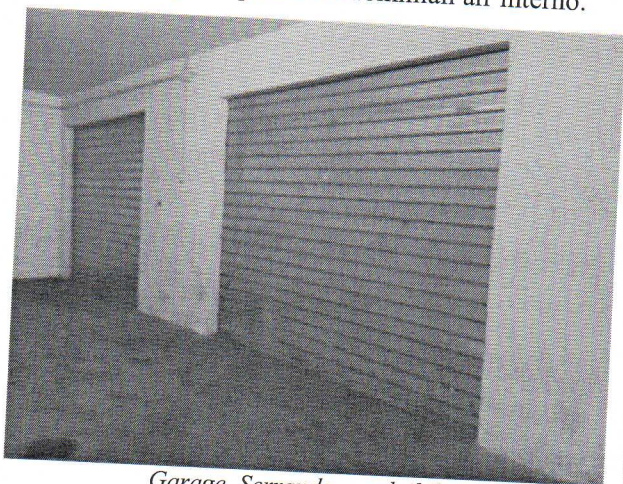
L'impianto elettrico e idrico sono originari del '70.

L'impianto idrico non manifesta perdite, quindi sembrerebbe integro; l'impianto elettrico sarebbe da rifare a norma di legge.

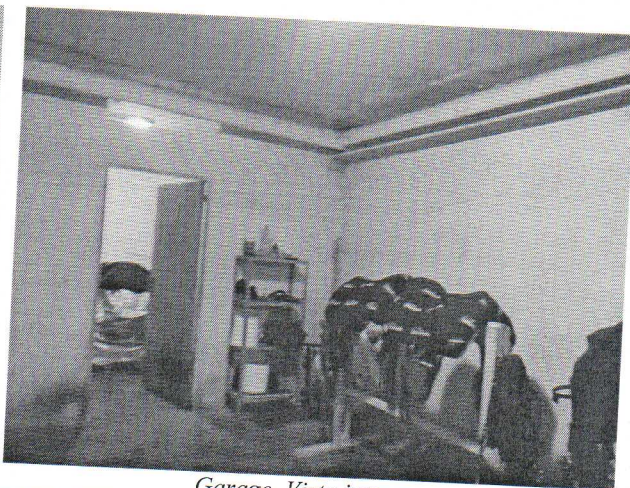
Il balcone risulta integro, anche all'esterno, contrariamente ad altri, in cui si sono notati segni di deterioramento sui parapetti in mattoncini, dovuti al dilavamento, e soprattutto distacchi dei copriferrini dei solai a sbalzo. I parapetti sono rivestiti internamente a mattoncini, con copertina e battiscopa in granito, come le soglie delle finestre, e pavimento in mattonelline di ceramica per esterni.



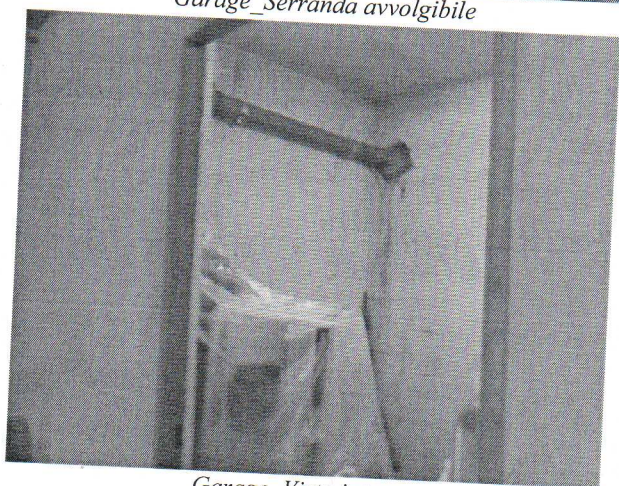
Si riportano di seguito alcune immagini del garage, con particolari della serranda avvolgibile in alluminio. Il garage è dotato di impianto di illuminazione. Delle finiture si è trattato precedentemente. Si nota il passaggio degli impianti condominiali all'interno.



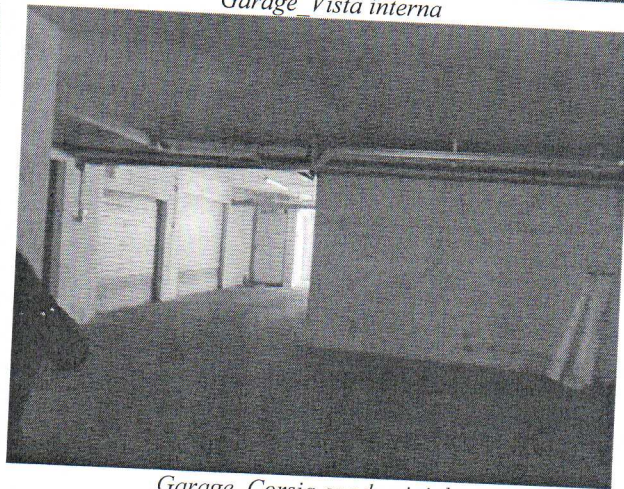
*Garage\_Serranda avvolgibile*



*Garage\_Vista interna*



*Garage\_Vista interna*



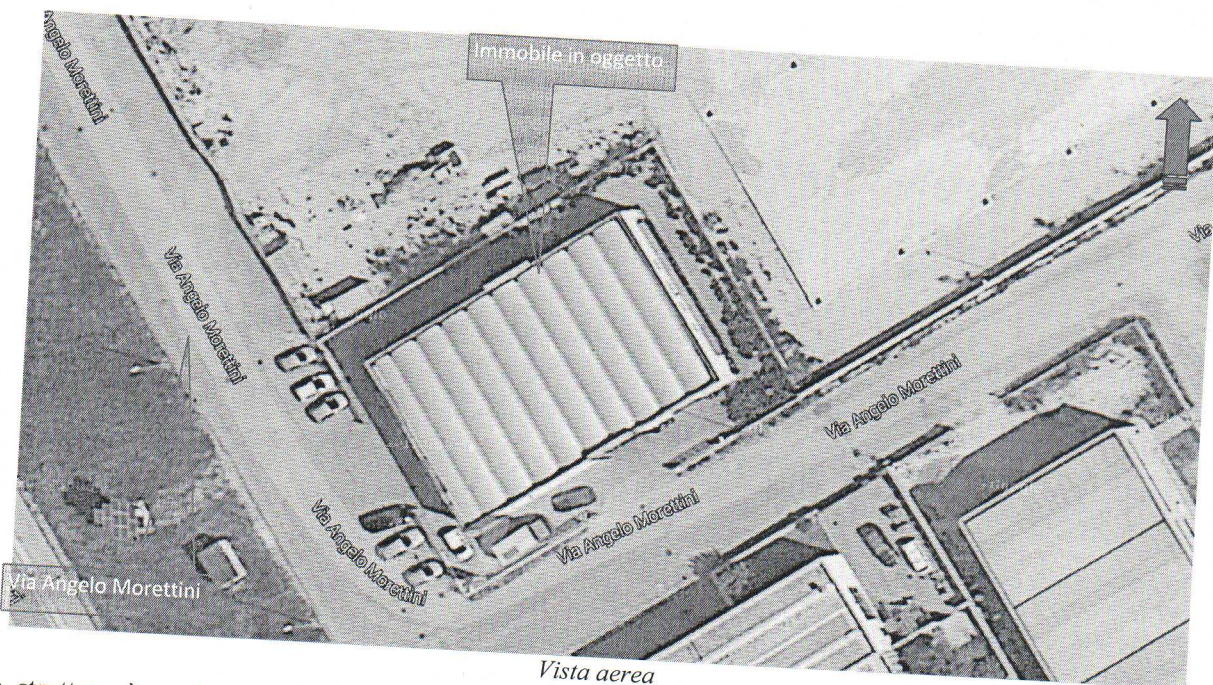
*Garage\_Corsia condominiale*

L' edificio 2 oggetto di pignoramento riguarda la particella 468, del foglio catastale urbano n. 179; il catasto terreni non coincide con il catasto urbano, pertanto la vax di cui all'allegato 4 fa riferimento al foglio catastale n. 136 e alla p.lla 468.

Si tratta di un fabbricato artigianale costruito con permesso di costruire n. 689 del 27/12/2007 e permesso di costruire n. 86 del 10/3/2009, sul lotto 1 di mq 1350, ubicato in via Angelo Morettini, all'interno della zona PIP 3° Comparto, nella zona nuova della Paciana.

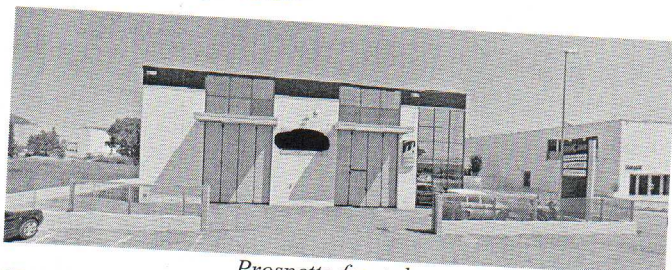
L'ingresso principale è rivolto verso sud-est; sul prospetto frontale si aprono due grandi portoni in acciaio verniciato di colore giallo, alti 4,50 m e larghi 4,00 m, con tettoia in alluminio; sopra le tettoia la parete è costituita da una vetrata in alluminio divisa in sei quadrati; anche l'angolo sud del capannone è chiuso perimetralmente da un'analogha vetrata a specchio in alluminio. Le tamponature perimetrali sono costituite da pannelli prefabbricati di calcestruzzo armato liscio predisposto per la successiva tinteggiatura di colore bianco. Gli infissi esterni, finestre e vetrate, sono tutti in alluminio verniciato di colore grigio piombo. La copertura è stata realizzata con struttura in cemento armato precompresso a voltine.





*Vista aerea*

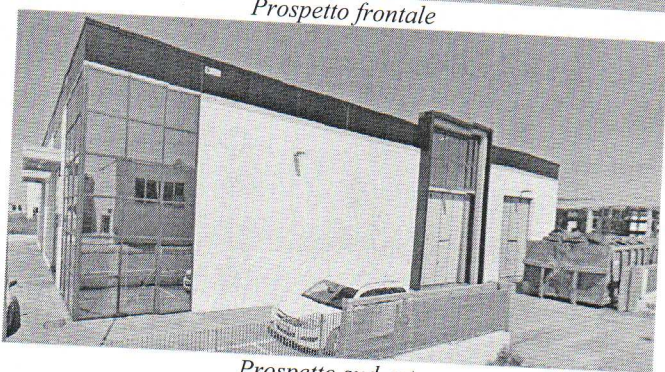
La struttura è costituita da un telaio di pilastri e travi in acciaio, che sorreggono la copertura come precedentemente descritta, che è celata da un controsoffitto a doghe di alluminio che si estende per tutta la superficie del capannone.



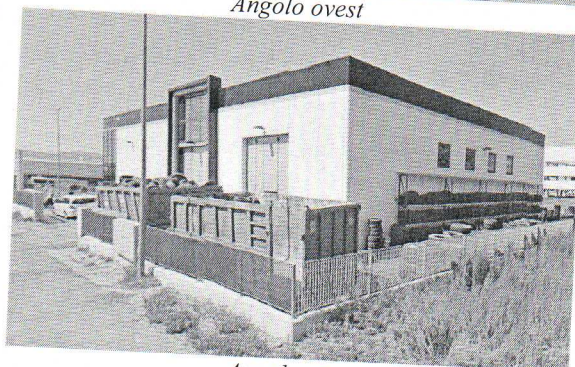
*Prospetto frontale*



*Angolo ovest*



*Prospetto sud-est*



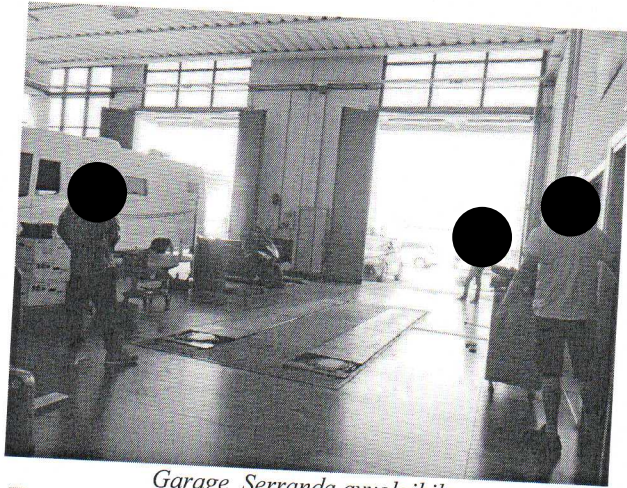
*Angolo est*

Internamente è ben rifinito, tinteggiato di bianco con pavimento industriale a riquadri in cemento semilucido di colore grigio piombo e molto ben tenuto.

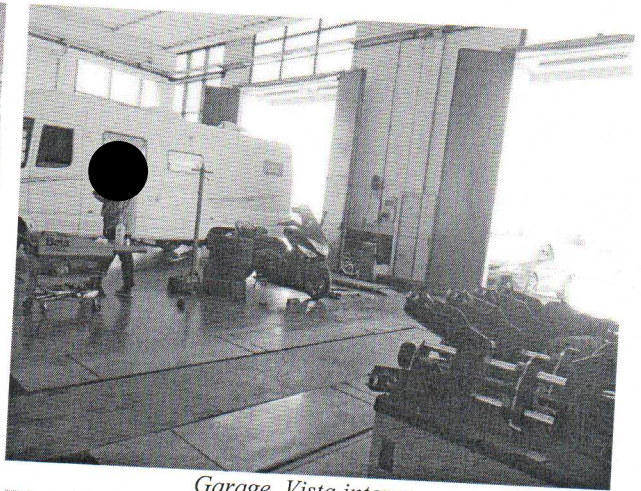
È diviso in tre grandi ambienti, che negli elaborati allegati alla concessione sono stati nominati artigianale 1, 2 e 3; una parte del capannone, artigianale 1 è destinata al deposito di prodotti della gomma, pneumatici e simili. L'altezza interna del capannone è costante e pari a 6.00 m.

All'interno della zona 3 sono ricavati dei locali uso ufficio, separati dal locale principale mediante divisori prefabbricati e controsoffittati ad un'altezza di 2,70 m. Tutti gli uffici sono dotati di finestra con infisso in alluminio, di dimensioni 1,20 x 1,20 m.

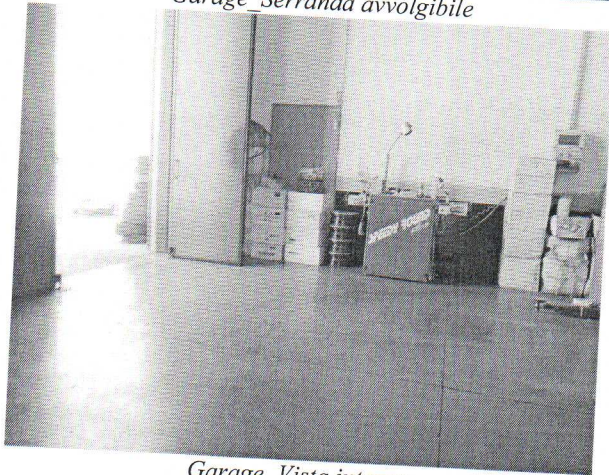




*Garage\_Serranda avvolgibile*



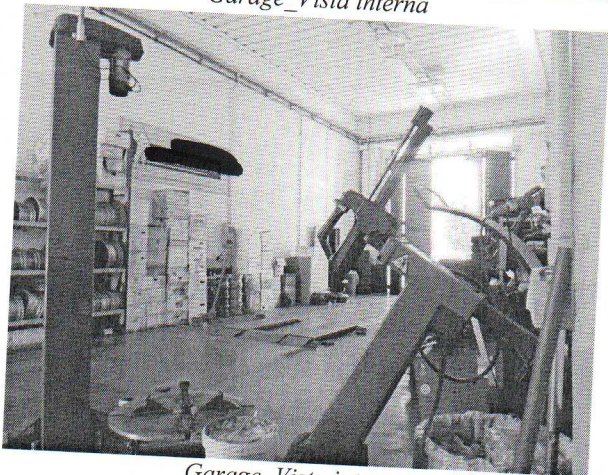
*Garage\_Vista interna*



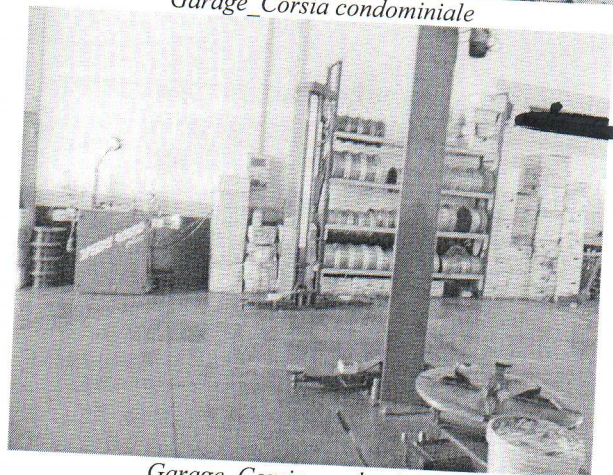
*Garage\_Vista interna*



*Garage\_Corsia condominiale*



*Garage\_Vista interna*



*Garage\_Corsia condominiale*

Il capannone ha la forma di un rettangolo regolare di dimensioni 30.00 m x 19.90 m., quindi di superficie commerciale pari a 597 mq; l'altezza esterna è pari a 7.30 m e quindi il volume complessivo risulta pari a 4358.10 mc.

Il capannone è dotato di agibilità n. 30 del 2009 e pertanto possiede tutti i certificati di conformità degli impianti.

Esternamente il capannone è dotato di uno spazio privato di mq 753, destinato a parcheggio privato e relativa corsia di distribuzione con spazi di manovra, pavimentato con conglomerato bituminoso. La recinzione è realizzata con grigliato metallico in orso-grill di altezza pari a 1 m, montato su un muretto di calcestruzzo alto





0,60 m. Gli accessi allo spazio privato sono regolamentati da due cancelli automatici carrabili posti uno sul prospetto frontale, sud-ovest, l'altro sul prospetto laterale orientato verso sud-est, entrambi con accesso diretto su via Angelo Morettini. Sul fronte principale, esterno alla recinzione, si trova lo spazio destinato a parcheggi pubblici, in conformità agli standards urbanistici previsti dal PIP.

L'edificio è allacciato a tutti i sottoservizi.

#### Stato di Conservazione degli immobili.

L'**edificio 1** strutturalmente non presenta cedimenti; non sono presenti segni di infiltrazioni d'acqua, macchie di umidità o perdite delle tubazioni; trattandosi di edificio costruito negli anni '70, con i criteri dell'epoca dal punto di vista dell'isolamento termico, dell'impianto di riscaldamento e dei sistemi di areazione, si notano leggeri segni di formazione di condensa.

L'edificio non è dotato di certificazione energetica.

Tutti gli impianti, idrico, termico ed elettrico risalgono all'epoca della costruzione e quindi non possiedono le vigenti certificazioni., tranne la caldaia che viene regolarmente controllata.

Come già indicato nel precedente paragrafo il pavimento della cucina è rovinato in alcuni punti, per la rottura di alcune piastrelle e quindi andrebbe rifatto; anche la vasca da bagno dovrebbe essere sostituita in quanto presenta segni, per lo più di natura estetica, di deterioramento.

Esternamente, cioè nel balcone e in particolare sul parapetto esterno e interno, non sono evidenti segni di degrado.

L'**edificio 2** è stato costruito di recente, ha appena 7 anni e pertanto si presenta in ottime condizioni, sia dal punto di vista strutturale e impiantistico, sia per le finiture. Essendo in uso per un'attività artigianale possiede tutte le certificazioni necessarie a svolgere l'attività, sia il parere per la prevenzione da incendio.

#### Urbanizzazioni.

L'**edificio 1** si trova in un'area altamente urbanizzata ed è quindi servito da tutti i sottoservizi principali (acquedotto, linea elettrica, metano, linea telefonica, fognature bianche e nere), cui è allacciato. Naturalmente è servito anche dal servizio VUS per la raccolta dei rifiuti urbani.

L'**edificio 2** si trova in un'area dotata di tutti i sottoservizi in quanto realizzati a seguito di piano attuativo per la zona produttiva, PIP ed è circondata da edifici della stessa tipologia. La zona ha ottime possibilità di parcheggio.

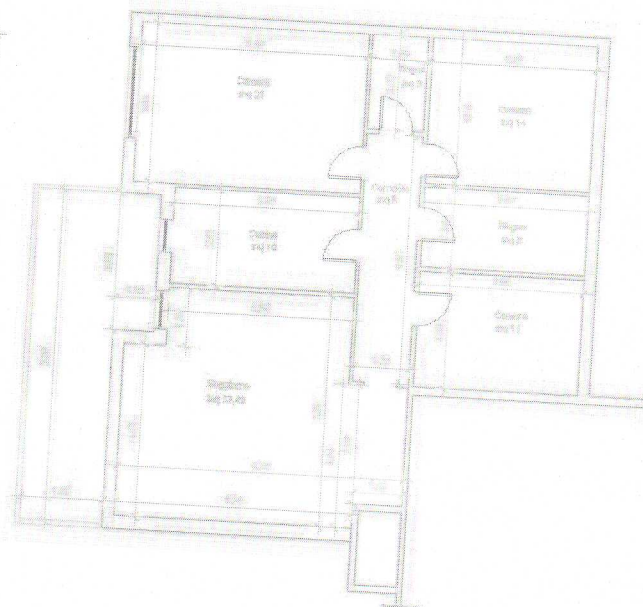
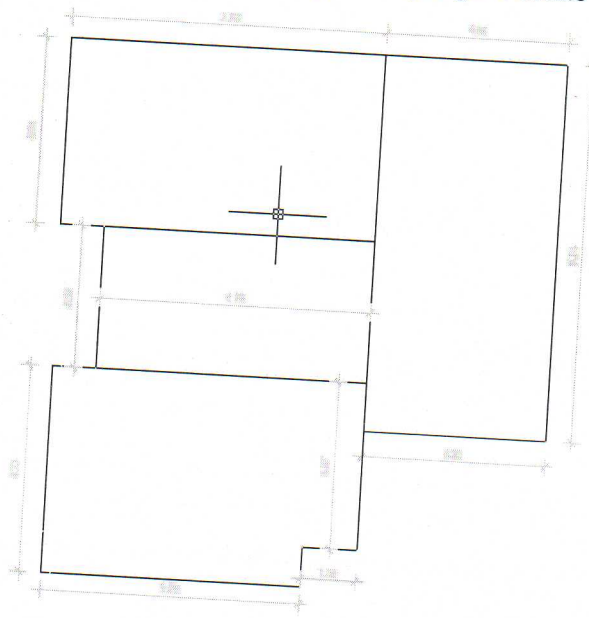
#### Calcolo delle superfici commerciali.

Di seguito si riporta il calcolo delle superfici commerciali dell'**edificio 1**, oggetto di pignoramento. Le superfici commerciali sono state calcolate a seguito della verifica della consistenza edilizia e restituzione grafica e omogeneizzate secondo i criteri impartiti dall'Agenzia del Territorio nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Rispetto alla valutazione delle pertinenze accessorie quali cantine, soffitte assimilate, il Manuale della Banca Dati specifica che i criteri di omogeneizzazione delle superfici dovranno essere valutati in base



all'utilizzazione a discrezione del tecnico, in base anche a coefficienti di merito, diversi dal fatto che siano o meno comunicanti con i vani principali.  
 Per quanto sopra si è ritenuto opportuno valutare al 50% come indicato nel manuale i locale garage e fondo, in quanto comunicante internamente con l'appartamento mediante la scala e l'ascensore; presenta inoltre le opere di finitura consuete per una garages e dotato di impianto di illuminazione.



Schema planimetrico per il calcolo

Pianta dell'appartamento \_piano primo

Calcolo della Superficie Commerciale			
Piano primo: Residenziale			
Abitazione	7,36	x	4,24 = 31,21 mq
	6,36	x	3,30 = 20,99 mq
	4,28	x	8,64 = 36,98 mq
	4,77	x	6,06 = 28,91 mq
	1,30	x	3,87 = 5,03 mq
Balcone al 30%	2,07	x	8,17 = 5,07 mq
	1,00	x	3,30 = 0,99 mq
<b>Somma sup. Commerciale= 100%</b>			<b>129,17 mq</b>
.....			
Piano Interrato: non residenziale			
Accessori (Garage, Fondo)			
	7,28	x	3,78 = 27,52 mq
<b>sup.commerciale</b>			<b>50% x 27,52 = 13,76 mq</b>
<b>Superficie totale Unità Immobiliare</b>			<b>143 mq</b>



L'immobile non è dotato di spazi esterni privati.

Di seguito si riporta il calcolo della superficie commerciale relativa all'edificio 2:

Calcolo ai sensi del D.P.R. 138/98					
Sup Scoperta		coefficiente		10%	
Sup.Lotto					1350 mq
Sup.Coperta	30	x	19,9	=	597 mq
Sup di pertinenza	1350	-	597	=	753 mq
Sup omogeneizzata	753	x	10%	=	75,3 mq
Totale superf. Comm.	597	+	75,3	=	672,3 mq

### INDICAZIONE DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE

L'edificio 1, oggetto della presente perizia, è un'abitazione civile ubicata all'interno di un edificio plurifamiliare, per cui è dovuta una rata condominiale di .....euro.

L'edificio 2, oggetto della presente perizia, è un capannone artigianale isolato, inserito all'interno di una lottizzazione artigianale, per cui non sono dovuti oneri particolari.

Entrambe le zone non presentano vincoli paesaggistici e/o ambientali, come risulta dalle cartografie di PRG comunale, come sopra indicato.

Non risultano avere gravami, ad eccezione dell'atto di pignoramento riportato nel successivo paragrafo relativo alle trascrizioni ipotecarie.

### TITOLI AUTORIZZATIVI E AGIBILITÀ (allegato 6)

La ricerca degli atti autorizzativi ha reso necessari tre accessi presso gli uffici comunali, in quanto, mentre nel caso dell'edificio 2, essendo una costruzione recente, le pratiche edilizie sono archiviate in maniera informatizzata, per l'edificio 1, trattandosi di costruzione risalente a quasi 40 anni fa, le relative autorizzazioni erano da ricercare negli archivi cartacei; inoltre il nominativo della proprietà dell'appartamento è cambiato più volte nel corso degli anni.

Edificio 1: l'appartamento attualmente di proprietà [redacted] si trova all'interno di un fabbricato plurifamiliare a destinazione residenziale costruito in attuazione ad un piano di lottizzazione in viale Firenze, presentato dalla signora [redacted] approvato nel 1977 (Prat. 754/77).

La costruzione dell'edificio abitativo fu autorizzata con "Concessione per attività edilizia e urbanistica n. 197 del 28/2/1978", che fu rilasciata alla [redacted]; nell'aprile del 1979, con prot. 5577 fu presentata una richiesta di variante alla precedente concessione, che ottenne parere contrario.

Seguì una nuova richiesta di variante presentata nel dicembre dello stesso anno, che fu rilasciata con il n. 107 del 26/2/1980, che prevedeva oltre a modifiche al progetto, anche il cambio di intestazione da [redacted] a [redacted], a seguito di atto di vendita; detta "Concessione per attività edilizia e urbanistica" per "variante



al progetto approvato con concessione n. 197 del 28/2/1978 per la costruzione di un fabbricato di abitazione e cambio di intestazione da [redacted] fu rilasciato a nome di [redacted]

Infine in data 4/7/1981, la Soc. Immobiliare Edilizia "Nuova Foligno" S.r.l., ha presentato una nuova richiesta di variante alle precedenti concessioni, che le è stata rilasciata con il n. 706 del 15/10/1981. Nella pratica mancavano gli elaborati relativi al piano tipo, da cui si evinceva il disegno dell'appartamento oggetto della presente perizia, individuato come *edificio 1*; si riportano nell'allegato 6 i soli cartigli delle tavole di interesse, presenti in copia nel fascicolo e le copie dei due prospetti del blocco A, in cui è ubicato l'appartamento in oggetto.

A seguito dell' "Ispezione" dell'ufficiale sanitario, che ha dato parere favorevole, e dell'Ufficio Tecnico Comunale, che ha dichiarato la conformità al progetto approvato, è stata rilasciata l' "Autorizzazione di Abitabilità" alla Soc. Immobiliare Edilizia "Nuova Foligno" S.r.l. in data 9/3/1982 con protocollo n. 3223/82.

**Edificio 2:** fu costruito a seguito di Permesso di costruire n. 689 del 2007 e successiva variante rilasciata con Permesso di costruire n. 86 del 2007.

Il certificato di agibilità, completo di tutte le certificazioni di conformità e di esecuzione a regola d'arte è stato rilasciato con il n. 30 in data 6/4/2009.

### CONSIDERAZIONI SULLA CONFORMITA' URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

Relativamente all'*edificio 1* è stato effettuato un rilievo metrico, in quanto nella pratica edilizia non sono stati trovati gli elaborati grafici della pianta dell'appartamento, relativi all'ultima variante. Tuttavia, oltre ad aver potuto verificare la corrispondenza dei prospetti della variante con lo stato attuale, il sottoscritto CTU ritiene di poterne affermare la conformità edilizia in quanto supportata dalla dichiarazione dell'Ufficio Tecnico Comunale allegata al Certificato di Agibilità. Le caratteristiche interne dell'appartamento sono evidentemente risalenti all'epoca della costruzione, indice che l'attuale proprietaria non ha modificato le partizioni interne.

Anche per l'*edificio 2* lo stato attuale rilevato durante il sopralluogo risulta conforme agli atti autorizzativi e al successivo certificato di agibilità.

### STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'*edificio 1* di cui alle p.lle 670 sub 13 e sub 59 del foglio catasto fabbricati 115 del comune di Foligno, è attualmente abitato dalla proprietaria [redacted] e dal coniuge, Berrettoni Sauro, esecutato, e dal figlio [redacted].

L'*edificio 2* di cui alla p.la 468 del foglio catasto fabbricati 179 del comune di Foligno, è attualmente utilizzato dai legittimi proprietari [redacted] e [redacted] svolgono la propria attività artigianale.



## VISURE IPOTECARIE

La verifica della situazione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate effettuata per via telematica in data 1/4/2016, ha confermato che l'ultima trascrizione è quella di pignoramento, che si allega (allegato 9) e di cui si riporta in questa sede la dicitura:

Registro generale n. 24643

Registro particolare n. 18835

Presentazione n. 1 del 01/12/2014

PIGNORAMENTO PER EURO 20.754,24 GIUSTA PRECETTO NOTIFICATO IN DATA 1 SETTEMBRE 2014 IN FORZA DEL D.I. 1671/2013, EMESSE DA GIUDICE DEL TRIBUNALE DI PERUGIA IN DATA 30 SETTEMBRE 2013, NOTIFICATO IN DATA 21 OTTOBRE 2013 A FUMANTI ERICA ED IN DATA 8 NOVEMBRE 2013 A [REDACTED] DIVENUTO IRREVOCABILE PERCHÈ NON OPPOSTO E MUNITO DEL DECRETO DI ESECUTIVITÀ IN DATA 31 MARZO 2014, RECANTE INGIUNZIONE DEI PREDETTI AL PAGAMENTO DI EURO 15.794,75, OLTRE INTERESSI MATURATI E MATURANDI AL TASSO DEL 6,6240% CON DECORRENZA DAL 28 FEBBRAIO 2013 FINO AL SODDISFACIMENTO SUL CAPITALE DI EURO 14.624,44.

## VALUTAZIONE DELLA POSSIBILITÀ DI DIVISIONE DEL BENE

Il C.T.U. analizzati i documenti precedentemente descritti riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento R.G.E. 281/2016, sulla scorta del sopralluogo effettuato in data 28 maggio 2016 alla presenza dei [REDACTED] a [REDACTED] proprietari degli immobili oggetto della presente perizia, ha ritenuto di dividerli in due lotti:

- **lotto 1**, corrispondente all' edificio 1, individuato al foglio catastale n. 115 p.lle 670 sub 13 e sub 59, di civile abitazione e sito in viale Firenze n. 172, nel capoluogo del comune di Foligno;
- **lotto 2**, corrispondente all' edificio 2, individuato al foglio catastale n. 179 p.la 468, a destinazione artigianale e sito in via Angelo Morettini, nel capoluogo del comune di Foligno;

## RELAZIONE DI STIMA

### Premessa

Il comune di Foligno è caratterizzato da un ampio frazionamento delle consistenze immobiliari; ogni singola zona immobiliare è ben identificata dalle tipologie di immobili, che sostanzialmente la costituiscono e che quindi ne individuano il valore immobiliare. Gli immobili del comune di Foligno sono caratterizzati da ben quattro principali tipologie di edifici abbinati alla complessità degli immobili che le compongono. Tali immobili sono eterogeneamente presenti e sono distribuiti sul territorio in una ben articolata varietà. I valori immobiliari di Foligno cambiano sensibilmente da zona a zona, anche perché ogni zona immobiliare è contraddistinta da tipologie di immobili che in maniera predominante la caratterizzano. Il comune di Foligno è suddiviso in 9 zone immobiliari di riferimento, che individuano le tipologie ed i prezzi degli immobili: la zona centrale, che è divisa in 2 aree immobiliari; la zona semicentrale, costituita da un'unica zona immobiliare; la zona periferica, che è divisa in 4 zone immobiliari; la zona rurale, divisa in 2 zone immobiliari.



Al calcolo del valore immobiliare oltre alla zona immobiliare di riferimento, concorrono la vetustà, lo stato di conservazione, le caratteristiche architettoniche che contraddistinguono l'immobile e la zona in cui è ubicato.

### Criteria di stima per i fabbricati

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

1. Il primo criterio di valutazione è quella di mercato, inteso come applicazione del principio secondo il quale il prezzo scaturisce tra l'incrocio di domanda e di offerta relativa alla compravendita di fabbricati simili o porzioni di essi, tenendo comunque presenti le caratteristiche intrinseche dei beni in oggetto, in quanto conservano alcune peculiarità che possono in caso di richiesta attrarre o meno l'acquirente; ad esempio la diffusione sul territorio della domanda di acquisto di fabbricati della stessa tipologia. Il listino immobiliare della Camera di Commercio ed il Borsino Immobiliare forniscono un utile riferimento. Si è inoltre fatto riferimento a valutazioni on line e alla comparazione con altri immobili in vendita aventi le stesse caratteristiche tipologiche, risalenti più o meno alla stessa epoca e ubicate nella stessa zona o in zone analoghe, rilevate da siti di bollettini immobiliari specializzati.
2. Il secondo criterio di valutazione è quello di selezionare i dati attraverso l'O.M.I., l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali. Periodicamente l'osservatorio monitora la compravendita dei fabbricati sull'intero territorio italiano e li suddivide per aree geografiche.
3. Il terzo criterio di stima è un metodo analitico. Si adotteranno per questo terzo tipo di valutazione due diversi criteri di stima; il primo basato sul metodo per capitalizzazione dei redditi; il metodo comparativo indiretto del valore di capitalizzazione rappresenta il valore di mercato di un bene determinato in base alla capitalizzazione dei redditi netti, quindi il valore di mercato coinciderà con il valore di capitalizzazione. Sulla base del principio dell'ordinarietà, il Reddito annuo rappresenta il reddito capitalizzabile medio, annuo e continuativo che il proprietario ritrarrebbe dall'immobile urbano. Sulla base del metodo adottato il probabile valore di mercato dell'immobile è direttamente proporzionale al reddito netto ritraibile annualmente e inversamente proporzionale al saggio di capitalizzazione. Il metodo tiene conto del reddito medio lordo realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.
  - 3.1 Beneficio fondiario (Bf): questo parametro rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario ricaverebbe con la locazione del fabbricato. Si ottiene espletando la formula  $Bf = Rlt -$  spese di parte padronale. Il reddito lordo totale (Rlt) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate. Le spese di parte padronale comprendenti quote di manutenzioni, amministrazione, assicurazione, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 25%.



3.2 Saggio di Capitalizzazione (r): questo parametro assume un'importanza fondamentale, che generalmente aumenta in modo proporzionale al crescere del livello di rischio dell'investimento. La determinazione del saggio di capitalizzazione fa di solito riferimento ad un valore medio ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato. Per la città di Foligno il range di valori del saggio di capitalizzazione medio va da 3 % a 6 %. Si considera la media aritmetica tra il valore minimo e massimo, per cui il valore di riferimento sarà 4,5 %.

Il parametro r da utilizzare deve però essere corretto in funzione di alcuni parametri, che rappresentano le caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologiche e produttive del complesso edilizio e dell'ambiente circostante, che di seguito si elencano.

a) Per l'edificio I:

Fattore Correttivo	Range	Commento	Edificio
<i>Ubicazione rispetto al centro</i>	± 0,15%	Periferia	+0,15%
<i>Collegamenti e servizio dei trasporti</i>	± 0,07%	Linea Bus	-0,07%
<i>Attrezzature collettive a distanza pedonale</i> Di cui: - impianti sportivi e spettacolo - percorsi linee bus - attività commerciali e turistiche - uffici postali - parcheggi - scuole - strutture sanitarie - luoghi di culto	± 0,28%		-0,17%
<i>Qualificazione dell'ambiente esterno; Idoneità insediativa; previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali</i>	± 0,18%	sufficiente	+ 0,03%
<i>Livello di inquinamento ambientale verde pubblico e privato</i>	± 0,8%	buono	+ 0,08%
<i>Disponibilità spazi pubblici o privati da utilizzare a parcheggio</i>	± 0,6%	sufficiente	-0,06%
<i>Caratteristiche di panoramicità</i>	± 0,36%	scarse	+0,36%
<i>Caratteristiche di prospicenza e luminosità</i>	± 0,20%	Buona luminosità Scarsa prospicenza	+ 0,05%
<i>Quota rispetto al piano strada</i>	± 0,08%	piano primo	+ 0,04%
<i>Dimensioni spazi coperti o scoperti</i>	± 0,06%	buoni	- 0,03%
<i>Grado di rifinitura interna e esterna _ Livello tecnologico degli impianti</i>	± 0,16%	discreto	- 0,08%
<i>Necessità di manutenzione _ Sicurezza delle situazioni strutturali</i>	±0,12	ordinaria	0,00%
<i>Età dell'edificio</i>	± 0,10%	Oltre 40 anni	+ 0,10%
<i>Possibilità di dilazioni nei pagamenti</i>	± 0,06%	-	+ 0,00%



<i>Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione</i>	± 0,04%	trasformabile	+0,00
SOMMANO			+ 0,40%

Correggendo il valore di partenza 4,5% con i valori risultanti dall'analisi del manufatto si ottiene il valore del saggio di capitalizzazione, che è pari a 4,9%.

a) Per l'**edificio 2**:

Fattore Correttivo	Range	Commento	Edificio
<i>Ubicazione rispetto al centro</i>	± 0,15%	Periferia	+0,15%
<i>Collegamenti e servizio dei trasporti</i>	± 0,07%	Linea Bus	-0,07%
<i>Attrezzature collettive a distanza pedonale</i> Di cui:	± 0,28%		-0,17%
- impianti sportivi e spettacolo			
- percorsi linee bus			
- attività commerciali e turistiche			
- uffici postali			
- parcheggi			
- scuole			
- strutture sanitarie			
- luoghi di culto			
<i>Qualificazione dell'ambiente esterno; Idoneità insediativa; previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali</i>	± 0,18%	sufficiente	+ 0,03%
<i>Livello di inquinamento ambientale verde pubblico e privato</i>	± 0,8%	buono	+ 0,08%
<i>Disponibilità spazi pubblici o privati da utilizzare a parcheggio</i>	± 0,6%	sufficiente	-0,06%
<i>Caratteristiche di panoramicità</i>	± 0,36%	scarse	0,00%
<i>Caratteristiche di prospicenza e luminosità</i>	± 0,20%	Buona luminosità e prospicenza	- 0,20%
<i>Quota rispetto al piano strada</i>	± 0,08%	piano unico	+ 0,00%
<i>Dimensioni spazi coperti o scoperti</i>	± 0,06%	buoni	0,00%
<i>Grado di rifinitura interna e esterna _ Livello tecnologico degli impianti</i>	± 0,16%	discreto	- 0,12%
<i>Necessità di manutenzione _ Sicurezza delle situazioni strutturali</i>	± 0,12	ordinaria	- 0,12%
<i>Età dell'edificio</i>	± 0,10%	Oltre 40 anni	- 0,09%
<i>Possibilità di dilazioni nei pagamenti</i>	± 0,06%	-	0,00%
<i>Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione</i>	± 0,04%	trasformabile	0,00%
SOMMANO			- 0,57%

Nel caso del lotto 2 il tasso di capitalizzazione, che per un centro come Foligno di limitate dimensioni va da 3 % a 6 % può essere considerato con il valore minimo del 3%, perché mentre per un uso residenziale la zona risultando periferica ha delle detrazioni, per quanto riguarda la destinazione produttiva si può





considerare come zona di maggior pregio. Da ci partendo da un valore del 3% si aggiornerà con i seguenti coefficienti;

Coefficienti positivi: 0,26; coefficienti negativi: -0,83.

Il tasso di capitalizzazione ragguagliato è pari a: 2,43 %.

3.3 Valore di mercato (V): A questo punto si ottiene il più probabile valore di mercato, che è pari al rapporto tra il Beneficio fondiario e il saggio di capitalizzazione ( $V = Bf / r$ )

Per una ulteriore verifica si procederà anche alla stima con il metodo del costo di riproduzione deprezzato, metodo consono per questo tipo di immobile, che presenta una struttura abbastanza comune per edifici della stessa epoca. Tale metodo analitico coinvolge altri dati conosciuti che consentono di definire il valore incognito.

Questo metodo è basato sull'esame dei costi e spese che si verrebbero a sostenere nell'ipotesi di realizzazione del bene ex novo, abbattendo poi il valore ottenuto in base allo stato di vetustà e conservazione dello stesso; questo si ottiene calcolando il deprezzamento del costo di ricostruzione al costo di costruzione. Il valore dell'immobile si ottiene applicando la formula:  $V_M = V_C - V_R$  in cui  $V_M$  è il valore di mercato dell'immobile,  $V_C$  è il costo di costruzione e  $V_R$  è il costo di ricostruzione.

Per la determinazione del costo di costruzione si considera il costo dell'area su cui sorge l'immobile, le opere edili, alle quali corrisponde il costo tecnico di costruzione, le attività di progettazione, direzione lavori, collaudo, accatastamento, oneri concessori e di urbanizzazione.

Nella determinazione del costo di riproduzione verranno considerate le opere edili, che corrispondono alla somma del costo tecnico di ricostruzione (mano d'opera, materiali e noli), dei costi di progettazione, direzioni lavori e collaudi.

Per l'edificio 1:

b) Il costo di costruzione viene stabilito in 1000,00 €/mq, desunto dai dati forniti da tabelle della Camera di Commercio e Cassa edile locali, cui si aggiunge una percentuale del 10% per allacciamenti e sistemazioni esterne e del 12 % per progettazioni, direzione lavori, sicurezza, pratiche catastali e ogni altro onere compresi gli allacciamenti e le sistemazioni esterne; il costo ottenuto è pertanto pari a 1232,00 €/mq

Il valore del costo di costruzione così ottenuto deve essere "deprezzato" in virtù della obsolescenza dal tempo. Il deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utili dell'edificio e può calcolarsi con la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$D = \frac{(A+20)^2}{140} - 2,86$$

dove D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed A esprime l'età degli anni dell'edificio, in percentuale della sua vita utile. Il coefficiente percentuale di deprezzamento  $C_d$  deriverà poi dalla formula :



$$C_d = 100 - D$$

che rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo ( $C_{rip}$ ) per ottenere il valore di riproduzione deprezzato  $V_{Rip}$ :

$$V_{Rip} = C_d \% C_{rip}$$

La vita utili di un fabbricato, ai fini della stima immobiliare, si può assumere pari a 100 anni. A questo proposito si osservi che l'edificio oggetto di stima è stato realizzato 36 anni fa e quindi, con opportuni interventi di manutenzione, può resistere altri 64 anni. Da cui risulta:

$$D = 19,54\% \quad C_d = 80,46\% \quad V_{Rip} = 80,46\% \times 1232 = 991 \text{ €/mq}$$

Per l'edificio 2:

b) Il costo di costruzione viene stabilito in 500,00 €/mq, desunto dai dati di mercato e/o forniti da pubblicazioni attendibili, cui si aggiunge una percentuale del 10% per allacciamenti e sistemazioni esterne e del 12 % per progettazioni, direzione lavori, sicurezza, pratiche catastali e ogni altro onere compresi gli allacciamenti e le sistemazioni esterne; il costo ottenuto è pertanto pari a 610,00 €/mq

Il valore del costo di costruzione così ottenuto deve essere "deprezzato" in virtù della obsolescenza dal tempo. Il deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utili dell'edificio e può calcolarsi con la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$D = \frac{(A+20)^2}{140} - 2,86$$

dove D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed A esprime l'età degli anni dell'edificio, in percentuale della sua vita utile. Il coefficiente percentuale di deprezzamento  $C_d$  deriverà poi dalla formula :

$$C_d = 100 - D$$

che rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo ( $C_{rip}$ ) per ottenere il valore di riproduzione deprezzato  $V_{Rip}$ :

$$V_{Rip} = C_d \% C_{rip}$$

La vita utili di un fabbricato, ai fini della stima immobiliare, si può assumere pari a 100 anni. A questo proposito si osservi che l'edificio oggetto di stima è stato realizzato 7 anni fa e quindi, con opportuni interventi di manutenzione, può resistere altri 93 anni. Da cui risulta:

$$D = 2,35\% \quad C_d = 97,65\% \quad V_{Rip} = 11,65\% \times 610 = 596 \text{ €/mq}$$

### 1. Criterio di stima n. 1

Prezzo medio di mercato ( $V_x$ ) desunto da valutazioni on line di siti immobiliari specializzati e da comparazione con immobili simili; si è cercato di prendere in esame per il metodo comparativo appartamenti ubicati nella stessa zona, aventi le stesse caratteristiche e dimensioni e costruiti più o meno nello stesso periodo:



**Lotto 1 (edificio 1)**

Località	classe	PRZ_Prezzo	Py_Superficie mq	
Viale Firenze	media	102.424	139	Stesso edificio
Viale Firenze	media	119.040	129	Anno 1980
Zona Viale Firenze	media	68.000	70	Anno 1985
Zona Viale Firenze	media	110.000	105	Anno 1979 ristr.
Zona Viale Firenze	media	128.000	100	Anno 1985
Traversa v.le Firenze	media	139.000	110	
Zona Viale Firenze	media	110.000	115	Anno 1980 ristr.

Applicando la formula  $V_x = \frac{\sum PRZ_y}{\sum p_y} \times p_x = \frac{776.464}{768} \times 143 = 144.576$  euro

Dove  $p_x$  è la superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente perizia e pari a 143 mq

Valore Immobile €
LOTTO 1
144.576

**Lotto 2 (edificio 2)**

Località	classe	PRZ_Prezzo	Py_Sup.comm. mq	
Paciana_ 1p	media	165.000	300	
Paciana_cap.+app.	media	340.000	436	Compresa corte est
Foligno	media	230.000	610	Non c'è corte est
Paciana	media	890.000	1550	Compresa corte est
Quotazione Bors.imm.		278.885	672	Valutaz. online
Quotazione imm.		323.276	672	Valutaz. online

Applicando la formula  $V_x = \frac{\sum PRZ_y}{\sum p_y} \times p_x = \frac{2.227.161}{4.240} \times 672 = 352.984$  euro

Dove  $p_x$  è la superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente perizia e pari a 672,00 mq

Valore Immobile €
LOTTO 2
352.984

Il Borsino immobiliare dà 462 euro come valore al metro quadro per capannoni artigianali, posti nella fascia di maggior pregio (come si può considerare la zona della Paciana, in riferimento al settore produttivo). Da cui:

LOTTO 2	
Superficie comm.	Valore Immobile €
672 mq	310.464



In riferimento al valore di mercato si fa riferimento ai dati indicati nel listino del I Trimestre 2016 fornito dalla Camera di Commercio di Perugia, di seguito riportati, che riguardano capannoni industriali/artigianali nuovi:

Valore di mercato €/mq		Valore	Valore Immobile €
min	max	medio	LOTTO
400	600	500	336.000

Per quanto riguarda questo primo criterio facendo una media dei valori ottenuti si può concludere che il valore di mercato dell'immobile relativo al Lotto 2 risulta come indicato nella seguente tabella:

Criterio 1	VM€
Metodo comparativo	352.984
Borsino immobiliare	310.464
Camera di Commercio	336.000
<b>Valore Medio</b>	<b>331.149</b>

## 2. Criterio di stima n. 2

### Lotto 1 (edificio 12)

Valore OMI: Banca dati Anno 2015, semestre 2; Provincia: Perugia, Comune: Foligno, Zona: Periferia e frazioni, Destinazione: Residenziale, Stato conservativo: Normale, Tipologia: Abitazioni civili.

Valore di mercato €/mq		Valore	Valore Immobile €
min	max	medio	LOTTO
980	1250	1115	159.445

### Lotto 2 (edificio 2)

Valore OMI: Banca dati Anno 2015, semestre 2; Provincia: Perugia, Comune: Foligno, Zona: Periferia Nord-Viale Firenze -Fiamenga, Destinazione: Produttiva, Stato di conservazione: Normale, Tipologia: Capannone Tipici.

La zona della Paciana, dove sorge il fabbricato pignorato in oggetto, è ancora oggi la zona industriale – artigianale di maggior richiamo immobiliare nel comune di Foligno, anche se sta prendendo piede negli ultimi anni la zona artigianale di Sant'Eraclio, dove sono sorti grandi centri commerciali; sceglie di considerare il valore medio in quanto il terreno legato alla particella è classificato come area urbanistica edificabile e la cubatura presente non satura quella realizzabile in base alle dimensioni della particella.

Valore di mercato €/mq		Valore	Valore Immobile €
min	max	medio	LOTTO
385	570	478	321.216



### 3. Criterio di stima n. 3

#### Lotto 1 (edificio 1)

a) Per il calcolo del Reddito lordo totale si è posto un valore per il canone mensile desunto dalla media tra il valore medio del canone mensile valutato dal mercato immobiliare (fonte internet) pari a €/mq 4,30 e il valore di locazione medio dato dalle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. : min 3,2- max 4,2→ medio 3,7.

Valore medio di locazione €/mq 4,0 mensile.

Il calcolo del canone è stato valutato per una **superficie commerciale** pari a **143 mq**.

Canone €/mq	Canone mensile €	Rlt €
medio	Sup.143 mq	annuo
4,0	572	6.864

Applicando la formula  $V = Bf/r$

LOTTO 1		
Bf (Rlt -20%)	r%	V
€ 5.491	4,90%	112.061

#### b) Stima per il lotto con il metodo del costo di riproduzione deprezzato

Ai fini del calcolo dei costi di costruzione delle pertinenze di ornamento e di quelle accessorie (balcone, cantina, magazzino, rimessa attrezzi, sottotetto), si è fatto riferimento alle superfici omogeneizzate che già prevedono i coefficienti di riduzione percentuali corrispondenti ai diversi gradi di finitura rispetto alle parti residenziali abitabili.

LOTTO 2		
V <sub>Rip</sub> €/mq	Superficie mq	V <sub>Rip</sub> €
991	143	€ 141.713

#### Lotto 2 (edificio 2)

a) Per il calcolo del Reddito lordo totale si è posto un valore per il canone mensile desunto dalla media tra il valore medio del canone mensile valutato dal mercato immobiliare (fonte internet) pari a €/mq 0,98 e il valore di locazione medio dato dalle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. : min 1,3- max 1,9→ medio 1,6.

Valore medio di locazione €/mq 1,3 mensile.

Il calcolo del canone è stato valutato escludendo la superficie commerciale del giardino, di cui già si tiene conto nei fattori di correzione del saggio di capitalizzazione (quindi la **superficie commerciale** risultante è pari a **597 mq**).

Canone €/mq	Canone mensile €	Rlt €
medio	Sup. 597 mq	annuo
1,3	776	9.312



Il Beneficio fondiario si ottiene dalla formula:  $B_f = R_{lt} - 20\% = € (9.312 - 1.862) = 7.450 €$

Applicando la formula  $V = B_f/r$

LOTTO 2		
B <sub>f</sub> (R <sub>lt</sub> -20%)	r%	V
€ 7.450	2,43%	€ 306.584

b) Stima per il lotto con il metodo del costo di riproduzione deprezzato

Ai fini del calcolo dei costi di costruzione delle pertinenze di ornamento e di quelle accessorie, si è fatto riferimento alle superfici omogeneizzate che già prevedono i coefficienti di riduzione percentuali corrispondenti ai diversi gradi di finitura rispetto alle parti strettamente ad uso produttivo. Il valore della superficie del terreno di pertinenza è già considerato sia nella valutazione del Costo di riproduzione e pertanto sarà considerata solo la superficie lorda dell'edificio.

Per quanto sopra si deduce la seguente tabella:

LOTTO 2		
V <sub>Rip</sub> €/mq	Superficie mq	V <sub>Rip</sub> €
596	597	€ 355.812

### CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO

Riepilogando i valori degli immobili ottenuti mediante i criteri di stima sopra descritti, che per altro presentano valori numerici non molto distanti tra loro, si ha:

LOTTO 1	
Criterio di stima	V €
1	144.576
2	159.445
3a	112.061
3b	141.713
Media delle stime	<b>139.449</b>

LOTTO 2	
Criterio di stima	V €
1	331.149
2	321.216
3a	306.584
3b	355.812
Media delle stime	<b>328.690</b>

Dal riepilogo delle stime si nota che i risultato sono pressoché analoghi, tranne per il criterio 3a, che fa riferimento al mercato di locazione e al saggio di capitalizzazione, il cui valore può risultare molto variabile.. La media dei valori stimati fornisce un giusto valore dell'immobile.

Con osservanza,

il Consulente Tecnico d'Ufficio  
arch. *Maria Cristina Curti*

Foligno, 9 giugno 2016

