

# **TRIBUNALE DI SPOLETO**

## **Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**R.G.E. n° 19/2017**

**Giudice dell'esecuzione immobiliare**

**Dott. Salcerini Simone**

\*\*\*\*\*

**C.T.U.**

**Geom. Raggi Alberto**

---

---

## **Relazione di consulenza tecnica di ufficio**

per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da

contro

Immobili ubicati in FOLIGNO (PG)  
via Franco Santocchia civ.92



## SOMMARIO

<b>Nomina e Quesiti</b> .....	da pag.3
<b>Premesse</b> .....	pag.5
<b>Operazioni Peritali di Studio</b> .....	da pag.5
Verifica e controllo della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.....	pag.5
Acquisizione documenti catastali e atti provenienza.....	pag.6
Elenco Iscrizioni, Trascrizioni e Vincoli.....	pag.6
<b>Operazioni Peritali di Accesso</b> .....	da pag.7
Identificazione dell'immobile pignorato.....	pag.7
Tipologia .....	pag.7
Ubicazione .....	pag.7
Identificazione Catastale .....	pag.8
Coerenze .....	pag.8
Estremi dell'atto di Pignoramento .....	pag.8
Conformità dei dati Catastali con il Pignoramento .....	pag.8
Descrizione del contesto di zona .....	pag.9
Descrizione analitica dell'immobile pignorato.....	pag.9
Misurazioni delle consistenze .....	pag.9
Stato di possesso dell'immobile.....	pag.10
Giudizio di conformità urbanistico-edilizio.....	pag.10
Divisione in lotti del compendio pignorato.....	pag.11
<b>Operazioni Peritali di Stima</b> .....	da pag.11
Lotto unico.....	pag.11
Criterio di stima .....	pag.12
Fonti di informazione .....	pag.12
Stima .....	pag.12
Determinazione del prezzo base d'asta .....	pag.12
Descrizione lotto per il bando.....	pag.13



## NOMINA E QUESITI

Il sottoscritto **geom. Alberto Raggi**, con studio tecnico a Spoleto (PG) in via di Villa Redenta n° 12, iscritto al Collegio dei Geometri di Perugia al n° 2904 di posizione ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Spoleto,

*nominato Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU)*

dal Sig. Giudice Dott. Simone Salcerini, dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, all'udienza del 30/11/2017, riceveva autorizzazione per l'accesso al fascicolo telematico, contenente nello specifico:

- l'atto di pignoramento immobiliare;
- relazione ipocatastale notarile;
- istanza di vendita;
- il provvedimento inerente il dettagliato incarico assegnato allo scrivente, articolato in più punti e che si riporta integralmente:

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

**2)** provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

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

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

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

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

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

**8)** accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali, e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati nel 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 questo ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

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

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

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

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

**13)** alleggi, 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 in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copie delle stesse presso i competenti uffici;

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

**15)** 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)** 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 di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e carroia 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)** 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, 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 in quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;

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

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



conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato 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) 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.

## PREMESSE

Il Sig. Giudice concedeva al CTU il termine, per il deposito della relazione peritale in Cancelleria, entro e non oltre gg.120 dal conferimento dell'incarico, pertanto il sottoscritto dava immediato inizio alle operazioni peritali studiando i documenti del fascicolo e predisponendo i necessari controlli ed accessi.

Dalla data del 07/12/2017 ha avuto inizio la fase preliminare della consulenza tecnica, recandomi presso l'Agenzia del Territorio per l'aggiornamento e la verifica di completezza della documentazione catastale e presso la sezione Urbanistica del Comune di Foligno per la verifica e la richiesta dei titoli abilitativi inerenti agli immobili eseguiti.

In data 20/01/2018 è stata inviata ai legali di parte, a mezzo P.E.C. la comunicazione di inizio delle operazioni peritali, relative al primo sopralluogo.

In data 30/01/2018 alle ore 9:30 il C.T.U. si è recato a Foligno (PG) in via Franco Santocchia civ.92, presso i luoghi di causa, dove ha trovato l'immobile occupato da terzi. Occasionalmente, si incontrava con il proprietario dell'immobile eseguito

che nella circostanza, ignaro dell'appuntamento fissato a causa della mancata comunicazione da parte del suo legale, chiedeva di rinviare la data di accesso per il primo sopralluogo al giorno 26/02/2018 sempre alle ore 9:30, a causa di assenza del legale rappresentante della Ditta locataria.

In data 26/02/2018 alle ore 9:30 hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali di sopralluogo ai luoghi di causa alla presenza, oltre del CTU, del sig. \_\_\_\_\_ (legale rappresentante della \_\_\_\_\_) e del sig. \_\_\_\_\_ in qualità di legale

rappresentante della Ditta locataria degli immobili pignorati.

Il CTU esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sul bene e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., presenta la propria relazione tecnica.

## OPERAZIONI PERITALI DI STUDIO

### Verifica e controllo della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.

Lo scrivente, prima dell'accesso all'immobile pignorato, procedeva ad accurato studio del fascicolo e alla verifica di completezza della documentazione prodotta dal creditore istante



in base a quanto disposto dall'art.567 comma 2 c.p.c. onde poter procedere all'inizio di tutte le operazioni necessarie per assolvere all'espletamento dell'incarico conferito. Si precisa che in nessun caso lo scrivente CTU si è recato presso gli uffici per eseguire verifiche su tale documentazione.

### **Acquisizione documenti catastali e atti provenienza**

Al fine di una primaria valutazione della consistenza catastale dei beni oggetto di pignoramento, vengono effettuate in data 07/12/2017 e 14/12/2017 le visure catastali presso il competente Ufficio del Territorio (**allegato n.1**)

Con richiesta effettuata presso lo studio notarile stipulante, vengono prodotti in copia gli atti pubblici di provenienza dei beni eseguiti che si allegano alla presente relazione (**allegato n.2**)

### **Elenco Iscrizioni, Trascrizioni e Vincoli**

Rif.catastali Immobile	Iscrizioni Contro	Trascrizioni Contro	Trascrizioni Favore
C.E.U. Foligno foglio 283 part. n.992	<b>Ipoteca Volontaria</b> nn.19928/4232 del 23/07/2010 atto  21/07/2010 rep.243153/13520 trascritto a Perugia il 8/11/1979 ai n.18903/13689.	<b>Pignoramento</b> trascritto presso  nota in data 01/02/2017 ai n.ri RG.2602 RP.1762	
C.T. Foligno foglio 238 part. n.992	<b>Ipoteca Volontaria</b> nn.19928/4232 del 23/07/2010  21/07/2010 rep.243153/13520 trascritto a Perugia il 8/11/1979 ai n.18903/13689.	<b>Pignoramento</b> trascritto presso Perugia con nota in data 01/02/2017 ai n.ri RG.2602 RP.1762	<b>Atto provenienza</b> Notaio del 09/10/1979 rep.985/283 trascritto a Perugia il 8/11/1979 ai n.18903/13689.  <b>(allegato n.2)</b>
C.T. Foligno foglio 238 part. n.1395	<b>Ipoteca Volontaria</b> nn.19928/4232 del 23/07/2010 atto  21/07/2010 rep.243153/13520 trascritto a Perugia il 8/11/1979 ai n.18903/13689.	<b>Pignoramento</b> trascritto presso Perugia con nota in data 01/02/2017 ai n.ri RG.2602 RP.1762	<b>Atto provenienza</b> Notaio del 28/08/2012 rep.35086/14487 trascritto a Perugia il 26/09/2012 ai n.21062/15894.  <b>(allegato n.2)</b>

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli : **nessuna**



- Conv. matrimoniali o provv.to di assegnazione casa al coniuge : **nessuna**
- Atti di asservimento urbanistico-edilizio : **nell'atto trascritto Notaio del 28/08/2012 rep.35086/14487, riguardante l'acquisto dell'appezzamento di terreno distinto al foglio 238 particella n.1395, sono compresi gli obblighi derivanti dalla scrittura privata autenticata dal Notaio il 13/05/1998 rep.172687 (allegato n.3), la quale riporta pattuizioni su eventuali costruzioni in ampliamento da realizzare sullo stesso terreno con la definizione di distanze dai confini, che comunque ad oggi sono conformi con le attuali N.T.A. del vigente P.R.G.**
- Altre limitazioni d'uso : **nessuna**
- Oneri e/o vincoli condominiali: **nell'ambito del compendio non esistono aree e/o spazi condominiali**
- Diritti demaniali o usi civici: **nessuno**

**Formalità da cancellare:**

- Iscrizioni: **Ipoteca Volontaria nn.19928/4232 in data 23/07/2010, per €.1.460.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo per €.730,000,00 a seguito di atto in data 21/07/2010 n.243153/13520 di repertorio dott.sa a favore della “ ”**
- Pignoramenti: **Pignoramento in forza di atto giudiziario con trascrizione nn.2602/1762 in data 01/02/2017, a favore di “ , a carico**

Per la cancellazione delle formalità di cui sopra, il costo ammonta ad euro ) per la cancellazione del pignoramento; ad euro 35,00 per la cancellazione dell'ipoteca volontaria; mentre varia nel caso di cancellazione dell'ipoteca giudiziale, in quanto è pari allo 0,50% sull'importo della relativa originaria iscrizione ipotecaria, e in più occorrono euro 59 di tassa di bollo ed euro 35 di tassa ipotecaria. A tali importi è poi da aggiungere l'onorario del professionista delegato, che viene liquidato dal Giudice dell'Esecuzione.

## OPERAZIONI PERITALI DI ACCESSO

### Identificazione dell'immobile pignorato

**Tipologia:**

I beni immobili oggetto della presente perizia, di proprietà della Soc. sono costituiti da un capannone industriale di vecchia costruzione, ampliato più volte nel corso degli anni oltre al terreno di sedime completamente recintato ed accorpato ad altra più ampia rata di terreno edificabile. Il capannone è costituito da tre corpi adiacenti. La parte di vecchia costruzione è attualmente in fase di ristrutturazione, le altre parti sono attualmente in uso, oltre alle tettoie e le rimesse attrezzi in lamiera edificate sull'area di corte ed a servizio dello stesso capannone.

**Ubicazione:**

I beni immobili sono posti all'interno di un ambito per attività produttive e commerciali nel Comune di Foligno in prossimità della frazione di S.Eraclio, nell'immediata periferia sud della città. La toponomastica di ubicazione del bene immobile è via Franco Santocchia civ.92 Foligno (PG).



**Identificazione catastale:**

1) Beni censiti al Catasto Fabbricati (C.F.)

**Intestati : (proprietà per 1/1)**

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati Catastali					
		Fg.	Mappale n.	Sub.	Zona cens.	Categ.	Rendita
Fabbricato per attività industriale	Comune Foligno via Franco Santocchia civ.52	283	992	/	2	D/7	€.9.408,40

\* riscontrati errori formali della visura catastale dove nello spazio relativo all'indirizzo dell'immobile riporta il civico n.52 ed il piano 1 – mentre la consistenza immobiliare individuata è posta al *civico n.92 ed al piano T.*

2) Beni censiti al Catasto terreni(C.T.)

**Intestati : Area di enti urbani e promiscui (partita 1)**

Tipologia del bene	Dati Catastali					
	Fg.	Mappale n.	Sub.	Superficie mq.	Rendita	
					dominicale	agraria
Ente Urbano	238	992	/	2.230	/	/

**Intestati : (proprietà per 1/1)**

Tipologia del bene	Dati Catastali					
	Fg.	Mappale n.	Sub.	Superficie mq.	Rendita	
					dominicale	agraria
Seminativo	238	1395	/	2.500	€.18,59	€.13,56

I dati catastali riportati negli schemi 1-2 sono quelli desunti dalla situazione attuale. Le proprietà risultano regolarmente censite e la consistenza effettiva delle unità immobiliari visionate corrisponde alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio.

**Coerenze:**

L'area del compendio immobiliare in oggetto, confina a nord con una zona adibita a viabilità e parcheggi di lottizzazione oltre al terreno identificato con il mappale n.2080, ad ovest con terreni identificati dai mappali n.1772-1773-1038-1927-1972, a sud con terreno identificato dal mappale n.1270, ad est con terreni identificati dai mappali n.1394-3103.

**Estremi dell'atto di pignoramento:**

Pignoramento in forza di atto giudiziario con trascrizione effettuata presso la Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio, Servizio di pubblicità Immobiliare in data 01/02/2017 al R.G.n.2602 e R.P.n.1762, a favore di “  
”, a carico della

**Conformità dei dati catastali con il pignoramento:**

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento.

**Descrizione del contesto di zona:**

I beni immobili pignorati, sono comodamente accessibili dalla strada di principale scorrimento (S.S.3 Flaminia) tramite l'asse viabilistico della periferia sud di Foligno. Si accede agli stessi tramite una strada di lottizzazione in uso (mappale n.639) e tramite un'area privata (mappale n.1394) che collegano il compendio immobiliare alle vie pubbliche (*allegato n.4*)

L'accesso tramite area privata è unicamente visivo in quanto non risultano trascritte servitù a favore del fondo pignorato, comunque, è evidente l'esistenza e l'uso con apertura con cancello scorrevole per l'accesso alla particella n.1395 del foglio 238.

**Descrizione analitica dell'immobile pignorato:**

Il capannone costituito da tre corpi adiacenti, realizzati in varie epoche, ad esclusione della parte in corso di ristrutturazione, presenta una normale dotazione impiantistica ed è in discreto stato di conservazione. I due corpi attualmente funzionali ed aventi destinazione di officina artigianale, sono realizzati con struttura a travi e pilastri prefabbricati in cemento armato, con struttura di copertura a travature orizzontali in cemento armato e pannelli. La tamponatura perimetrale è realizzata con pannelli prefabbricati in c.a. sostenuti da travi portamuro, la pavimentazione è in battuto di cemento. L'altezza interna dei locali fino all'interasse delle travature di copertura è pari a mt.5,20. Completano l'immobile due tettoie esterne in aderenza allo stesso aventi struttura in ferro, una posta sul lato ovest e l'altra sul lato nord, oltre a due piccole rimesse attrezzi in lamiera. La parte di capannone in fase di ristrutturazione è costituita da elementi verticali in muratura di tufo e da una copertura a due falde con tiranti di collegamento trasversali in corrispondenza della cordatura in cemento armato. Alla data del sopralluogo, nella parte di capannone in ristrutturazione, sono stati eseguiti lavori di sostituzione del manto di copertura, di coibentazione e di rivestimento delle pareti esterne a cappotto. Sono in corso lavori interni per la modifica della disposizione e delle aperture. L'area ove sorge il fabbricato è completamente recintata con muretto in cemento armato e sovrastanti paletti in ferro verniciati e rete metallica. L'accesso alla stessa avviene da tre ingressi carrabili, tramite cancello in ferro ad apertura scorrevole su binario a terra nell'ingresso dall'area privata, in ferro a due ante apribili verso l'interno dalla strada di lottizzazione.

Gli impianti generali e fissi della porzione di capannone in uso, risultano funzionali all'attività ed in normale stato di efficienza con rete elettrica esterna in canalette sospese per la distribuzione della rete con quadri di trasformazione, illuminazione artificiale a neon e naturale con finestre a nastro e in copertura.

Essendo l'intero capannone sottoposto a lavori di ristrutturazione, tutti gli impianti dovranno essere certificati alla fine degli stessi lavori, in occasione della richiesta di agibilità.

**Misurazioni delle consistenze:**

La superficie del terreno è stata desunta dai dati catastali quale superficie nominale. La superficie del fabbricato è stata desunta dalla planimetria catastale con verifica di



confronto in sede di sopralluogo. Per l'indice di lettura delle varie superfici si allega la planimetria del lotto edificato con evidenziate le varie porzioni (*allegato n.4*).

Tutte le superfici commerciali come calcolate sono riportate in dettaglio nella sottostante tabella di calcolo utile per la stima. La valorizzazione finale del bene è espressa a corpo e non a misura.

porzioni fabbricato	uso	superficie mq.coperti (SC)
Porzione con lavori in corso di esecuzione evidenziata in verde	in ristrutturazione	414
Porzione evidenziata in rosso	officina	513
Porzioni evidenziate in rosso	tettoie	81
Porzioni evidenziate in rosso	rimesse attrezzi	59

terreni	uso	superficie catastale mq.
Foglio 238 mappale n.1395	area edificabile	2500
Residuale al netto area di sedime fabbricati foglio 238 mappale n.992	area di corte manovra e parcheggi	1163

Osservazioni del CTU:

In sede di sopralluogo è emerso che il muretto di recinzione in cemento realizzato lungo il confine est della proprietà ed in corrispondenza del lotto edificato, include una maggior superficie di terreno individuata dalla particella n.3103. Pertanto, essendo la stessa particella esclusa dal pignoramento, l'aggiudicatario del lotto dovrà ridelimitare la proprietà in corrispondenza del confine catastale. La superficie della particella n.3103, nonostante sia inclusa materialmente all'interno del compendio recintato, non verrà conteggiata e quindi valutata nella presente relazione. (*visionabile nell'allegata documentazione fotografica*)

#### **Stato di Possesso dell'immobile**

Alla data del sopralluogo, l'intero compendio immobiliare pignorato è occupato dalla Ditta " " in virtù del contratto di locazione stipulato in data 01/04/2016, avente durata di anni 9 con scadenza il 31/03/2025, ad un canone di locazione annuo pari ad €21.600,00 da corrispondersi in rate mensili di €1.800,00. Registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Foligno in data 03/06/2016 al n.1370 (*allegato n.5*). L'immobile censito al catasto urbano è attualmente in fase di ristrutturazione con esecuzione dei lavori autorizzati al locatario.

#### **Giudizio di conformità urbanistico-edilizio**

1) Il fabbricato, distinto al C.F. foglio 283 mappale n.992, così come periziato in sede di sopralluogo, risulta conforme agli elaborati progettuali allegati al titolo abilitativo per i lavori in corso di esecuzione, precisamente:

- S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) prot.5469 del 23/01/2018, pratica Edilizia n.16/2018, Codice Istanza n.148/2018, presentata presso il S.U.A.P.E. del



Comune di Foligno e all'istanza di Variante con Permesso di Costruire prot.10922 del 16/02/2018, pratica Edilizia n.16/2018, Codice Istanza n.321/2018 (**allegato n.6**).

All'interno della pratica S.C.I.A. e nell'asseverazione del tecnico progettista, sono riportati i precedenti titoli abilitativi che hanno permesso la costruzione del fabbricato in varie epoche:

- Concessione Edilizia prot.321 del 18/06/1981, pratica Edilizia n.1002/1980;
- Variante Concessione Edilizia prot.8 del 12/01/1983, pratica Edilizia n.1002/1980;
- Permesso di abitabilità e di uso prot.1844 del 04/07/1985;
- Permesso di Costruire prot.177/1998;
- Permesso di agibilità prot.n.77/1998;
- Concessione Edilizia in Sanatoria (Condono Edilizio legge 47/1985) definita con titolo in sanatoria n.383 del 17/02/2009.

2) Il terreno, distinto al C.T. foglio 238 mappali n.992-1395, come si rileva dal certificato di Destinazione Urbanistica (**allegato n.6**) risulta identificato come:

- zona UC/MPC con edificabilità diretta, in base agli indici, alle categorie di intervento e alle destinazioni d'uso riscontrabili dalle N.T.A. (**allegato n.6**)

#### **Divisione in lotti del compendio pignorato**

Conseguentemente allo studio degli atti e dei documenti catastali, tenuto altresì conto di quanto è emerso nel corso delle operazioni peritali con rilievi, misurazioni, verifiche urbanistiche, verifiche dell'accessibilità, lo scrivente CTU valutatore ritiene che si possa procedere alla vendita in unico lotto.

Si riassume nelle operazioni peritali di stima di seguito il risultato delle indagini compiute.

### **OPERAZIONI PERITALI DI STIMA**

#### **LOTTO UNICO**

**Comune di Foligno (PG) via Franco Santocchia civ.92**



Diritti di piena proprietà pari a 1/1 spettanti alla \_\_\_\_\_ di  
fabbricato ed area annessa. Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da un \_\_\_\_\_



fabbricato per attività artigianale/commerciale con terreno di sedime circostante oltre a rata di terreno edificabile limotrofo che forma un'unico corpo.

### criterio di stima

Il sottoscritto CTU valutatore, ritiene opportuno applicare come criterio di stima nel caso specifico, il metodo sintetico comparativo, utilizzando parametri attendibili ed oggettivi derivanti da fonti di informazione qualificate, oltre alla propria esperienza maturata nel settore delle valutazioni.

La metodologia di stima adottata il paramentro della superficie coperta al lordo delle murature perimetrali esterne (SC), moltiplicata per il valore unitario €/mq. che determinerà il più probabile Valore Venale del bene (Vv) adeguandolo a percentuali forfettarie basate su previsioni economiche di spesa, si otterrà il più probabile valore di mercato del lotto costituito.

### Fonti di informazione

Borsa Immobiliare dell'Umbria (listino IV trim.2017), Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, varie Agenzie Immobiliari del luogo.

### Stima

Si precisa che nella determinazione dei prezzi unitari si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili facenti parte del lotto unico; nello specifico si è considerata ubicazione, destinazione d'uso, potenzialità edificatoria, caratteristiche costruttive e conservazione.

I valori unitari di mercato utilizzati hanno tenuto conto dell'attuale momento di recessione delle vendite immobiliari, nel caso specifico di immobili ad uso produttivo, si è ritenuto indicare un coefficiente di riduzione pari a 0,90 nell'ottica di vendita di bene non disponibile all'aggiudicatario in quanto locato.

Destinazione uso catastale	Identific. catastale	lettera identific.	Destinazione uso vigente	piano	Superficie Coperta (SC) mq.	Valore Unitario €.	coeff.	Valore Venale (Vv) €.
officina	992	A	officina	T.	513	350,00	0,9	161.595,00
salone c.	992	B	in ristruttur.	T.	414	250,00	0,9	93.150,00
rim.attr.	992	C-D	rim.attr.	T.	59	80,00	0,9	4.248,00
tettoia	992	E-F	tettoia	T.	81	70,00	0,9	5.103,00
terreno	992	---	corte	T.	1163	18,00	0,9	18.840,00
terreno	1395	---	edificabile	T.	2500	58,00	0,9	130.500,00
-----	-----		-----	-----	-----	-----	-----	-----
							<b>Tot.</b>	<b>413.436,00</b>

### Determinazione del prezzo base d'asta

Valore di Stima (Valore Venale del Bene)	€.	413.436,00
<b>DETRAZIONI</b>	<b>Importo</b>	
Abbattimento forfettario*	15% €.	62.015,00
	Differenza Totale €.	351.420,60



<b>PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO</b>	<b>€. 350.000,00</b>
------------------------------------	----------------------

\* in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e in quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive

### Descrizione lotto per il bando

Capannone industriale con terreno di sedime oltre a rata di terreno edificabile attigua, il tutto sito nel Comune di Foligno (PG) in via Franco Santocchia civ.20.

Beni immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Foligno:

diritti di piena ed intera proprietà sul fabbricato industriale con terreno di sedime, distinto al C.F. foglio 283:

# particella n.992 – cat.D/7

Beni immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Foligno:

diritti di piena ed intera proprietà sul lotto di terreno edificabile, distinto al C.T. foglio 238:

# particella n.1395

**VALORE DEL LOTTO.....€. 350.000,00**

Ritenendo di aver diligentemente e compiutamente risposto ai quesiti posti, rassegno la presente consulenza rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento in merito alla stessa.

Spoletto, 05/03/2018

Il C.T.U.  
Geom.Alberto Raggi

La presente perizia è integrata, per la sua corretta lettura, con i seguenti allegati che rappresentano parte integrante della stessa:

- allegati 1-2-3-4-5-6
- Documentazione fotografica



Agenzia del Territorio

**CATASTO FABBRICATI**

Ufficio provinciale di

Perugia

Dichiarazione protocollo n. PG02238/03 del 24/06/2009  
 283 Particella 992 - Sub.  
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Foligno  
 Franco Santocchia

civ. 52

Identificativi Catastali:

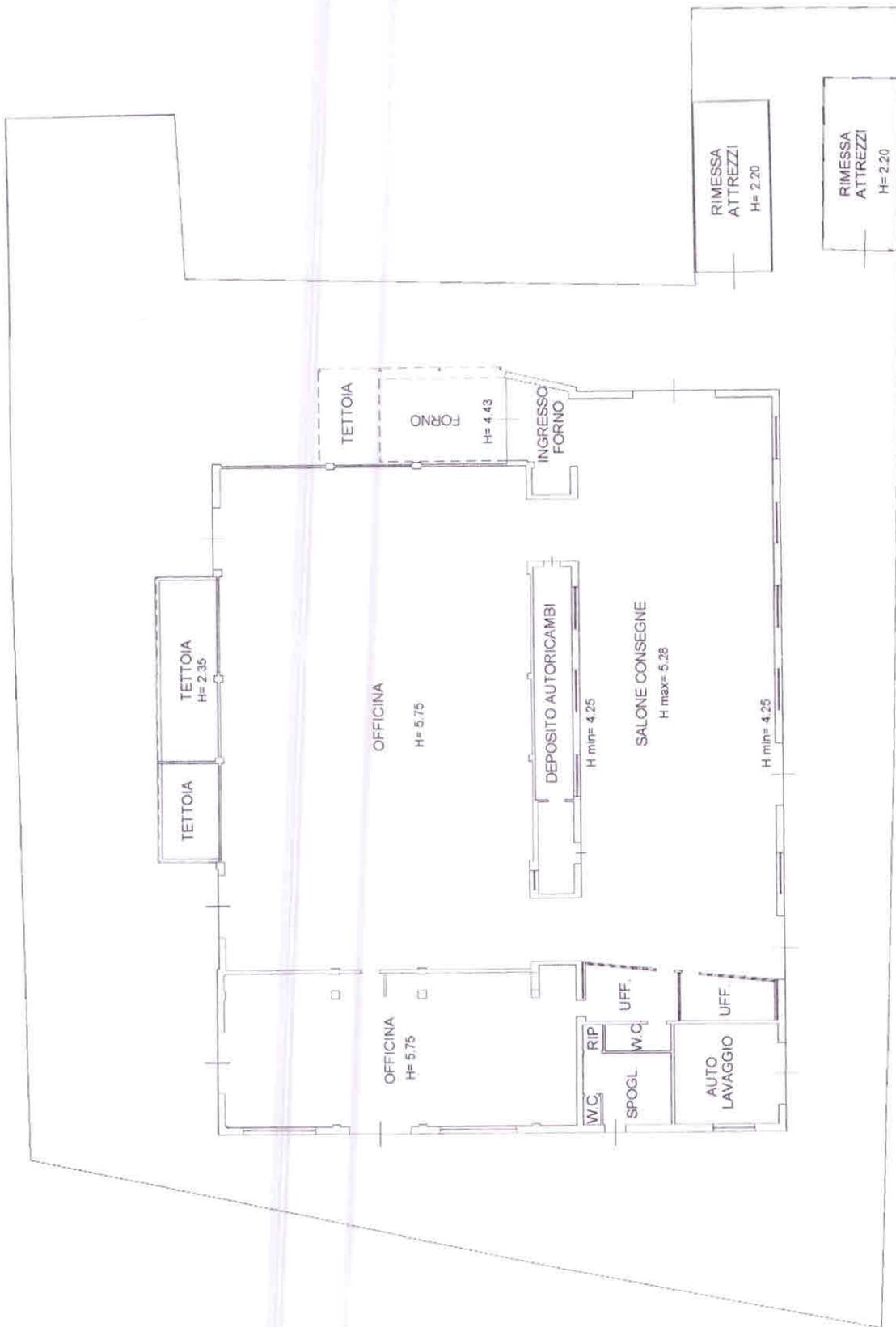
Sezione:  
 Foglio: 283  
 Particella: 992  
 Subalterno:

Compilata da:

Geometri  
 Prov. Perugia  
 N. 2473

Scala 1: 200

Data: 07/12/2017 - n. PG0154891 - Richiedente RAGGI ALBERTO  
 Tot.schede: 1 - Foglio di acq.: A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1  
 Ultima Planimetria: 07/12/2017



PIANTA PIANO TERRA

