

Sezione Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. n° 62/15

**Giudice dell'esecuzione immobiliare
Dott. Simone Salcerini**

**C.T.U.
Geom. Giuseppe Pasqualini**

**Relazione di consulenza tecnica di ufficio
per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:**

Banca Popolare di Spoleto S.p.A

contro

[REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED]



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA	5
CAP 1 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE	8
1.1 – IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	8
1.2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE	9
1.3 – IDENTIFICAZIONE LOTTI	9
CAP 2 – LOTTO 1	11
2.1 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	11
2.2 – SITUAZIONI EDILIZIO- URBANISTICA E SANITARIA. (CONCESSIONI E/O LICENZE EDILIZIE)	15
2.3 – STATO DI POSSESSO	15
2.4 – STIMA DELL'IMMOBILE	15
2.4.1 – CRITERI DI STIMA	15
2.4.2 – STIMA DELL'IMMOBILE	16
2.4.3 – VALORE DI STIMA	16
2.4.4 – DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA	16
CAP 3 – LOTTO 2	17
3.1 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	17
3.2 – SITUAZIONI EDILIZIO- URBANISTICA E SANITARIA. (CONCESSIONI E/O LICENZE EDILIZIE)	20
3.3 – STATO DI POSSESSO	20
3.4 – STIMA DELL'IMMOBILE	20
3.4.1 – CRITERI DI STIMA	20
3.4.2 – STIMA DELL'IMMOBILE	21
3.4.3 – VALORE DI STIMA	21
3.4.4 – DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA	21
CAP 4 – LOTTO 3	22
4.1 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	22
4.2 – SITUAZIONI EDILIZIO- URBANISTICA E SANITARIA. (CONCESSIONI E/O LICENZE EDILIZIE)	24
4.3 – STATO DI POSSESSO	24
4.4 – STIMA DELL'IMMOBILE	24
4.4.1 – CRITERI DI STIMA	24
4.4.2 – STIMA DELL'IMMOBILE	25
4.4.3 – VALORE DI STIMA	25
4.4.4 – DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA	25



CAP 5 – LOTTO 4

26

5.1 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	26
5.2 – SITUAZIONI EDILIZIO- URBANISTICA E SANITARIA. (CONCESSIONI E/O LICENZE EDILIZIE)	27
5.3 – ALTRO	27
IN RIFERIMENTO A QUESTO IMMOBILE BISOGNA SPECIFICARE CHE VI È UNA DISCORDANZA TRA IL PROGETTO PRESENTE ALNELLA RICHIESTA DI CONDONO EDILIZIO 47/85 E 724/94 IN QUANTO DALLA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA PRESENTE SI EVINCE CHE È COMPLETAMENTE DIVERSO DAL FABBRICATO REALE PRESENTE, SI SUPPONE CHE NEL CORSO DEGLI ANNI QUESTO È STATO DEMOLITO E RICOSTRUITO.	27
5.4 – STATO DI POSSESSO	27
5.5 – STIMA DELL'IMMOBILE	28
5.5.1 – CRITERI DI STIMA	28
5.5.2 – STIMA DELL'IMMOBILE	28
5.5.3 – VALORE DI STIMA	29
4.4.4 – DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA	29

CAP 6 – LOTTO 5

30

6.1 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	30
6.2 – SITUAZIONI EDILIZIO- URBANISTICA E SANITARIA. (CONCESSIONI E/O LICENZE EDILIZIE)	32
6.3 – STATO DI POSSESSO	32
6.4 – STIMA DELL'IMMOBILE	32
6.4.1 – CRITERI DI STIMA	32
6.4.2 – STIMA DELL'IMMOBILE	33
6.4.3 – VALORE DI STIMA	33
6.4.4 – DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA	34

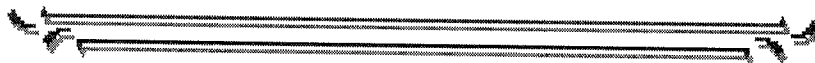
CAP 7 – LOTTO 6

35

7.1 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	35
7.2 – SITUAZIONI EDILIZIO- URBANISTICA E SANITARIA. (CONCESSIONI E/O LICENZE EDILIZIE)	36
7.3 – STATO DI POSSESSO	37
7.4 – STIMA DELL'IMMOBILE	37
7.4.1 – CRITERI DI STIMA	37
7.4.2 – STIMA DELL'IMMOBILE	37
7.4.3 – VALORE DI STIMA	38
7.4.4 – DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA	38



CAP 8 – LOTTO 7	39
8.1 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	39
8.2 – SITUAZIONI EDILIZIO- URBANISTICA E SANITARIA. (CONCESSIONI E/O LICENZE EDILIZIE)	41
8.3 – STATO DI POSSESSO	41
8.4 – STIMA DELL'IMMOBILE	41
8.4.1 – CRITERI DI STIMA	41
8.4.2 – STIMA DELL'IMMOBILE	42
8.4.3 – VALORE DI STIMA	42
8.4.3 – DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA	42
CAP 4 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	43
ALLEGATI	43



Premessa

Il sottoscritto Geom. Giuseppe Pasqualini, con studio in Spoleto (PG) in via Nursina n° 19, iscritto al Collegio dei Geometri di Perugia al n° 3904 ed all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Spoleto, all'udienza del 11 febbraio 2016 è stato nominato CTU alla causa indicata in epigrafe.

Dopo il giuramento di rito sono stati posti al CTU i seguenti quesiti:

- 1) Verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore precedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;
- 2) Provveda quindi subito all'integrazione, in particolare acquisisca ove non depositati:
 - 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;
 - 2) anche se anteriore al ventennio copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;
- 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 relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. Att. C.c.);
- 5) Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 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; superficiale commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile; appartamento, capannone ecc.);
- 8) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità:
 - a) Se i dati indicati in pignoramento non hanno identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) Se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;



- c) Se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) Proceda ove necessario, ad eseguire le necessarie valutazioni 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 d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;
- 13) Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza) in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;
- 14) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è 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/o 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 risultino 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 vendita 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 alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente 28 anni – dell'ultimo dei figli, ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, abbattimento forfettario (indicativamente del 15 - 20 %) in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze 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, propone 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.

Il Giudice ha concesso al CTU il termine, per il deposito della relazione peritale in Cancelleria, fino a quaranta giorni prima della udienza per l'autorizzazione della vendita fissata per il **13 ottobre 2016**.

In data 01 marzo 2016 è stata inviata alle parti per mezzo del servizio postale raccomandata con avviso di ricevimento la comunicazione di inizio delle operazioni peritali. (All. 1).

In data 10 marzo 2016 alle ore 16.00 il C.T.U. si è recato in Foligno Viale Firenze n. 148/A.

Alle ore 16.15 hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali di sopralluogo ai luoghi di causa alla presenza, oltre del CTU, del sig. Scolastra Francesco (parte esecutata), ed è stato redatto apposito verbale. (All. 2)

Il CTU esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sui beni e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., oltre ad aver visto le varie disposizioni degli immobili, ha ritenuto dividere l'intero bene in "**SETTE LOTTI**", e presenta la propria relazione tecnica.



Cap 1 – Identificazione e descrizione del bene

1.1 – Immobili oggetto del pignoramento

I quesiti posti al sottoscritto riguardano gli immobili indicati nell'atto di pignoramento immobiliare presente negli atti.

Di seguito riportiamo i riferimenti catastali indicati:

1) Porzione di fabbricato nel Comune di Foligno (PG), [redacted] costituito da un appartamento posto al piano primo, compresa cantina al piano seminterrato, locale uso magazzino e locale uso laboratorio al piano terreno, il tutto censito al N.C.E.U. di detto Comune come segue:

- [redacted] Cat A/2, Cl.5[^], cons. Vani 9, rendita € 859,90;
- [redacted] Cat C/2, Cl.3[^], cons. 83 mq, rendita € 107,16;
- [redacted] Cat C/3, Cl.2[^], cons. 53 mq, rendita € 117,70;

2) Porzione di fabbricato nel Comune di Foligno (PG), [redacted] costituito da due locali uso negozio al piano terreno, il tutto censito al N.C.E.U. di detto Comune come segue:

- [redacted] Cat C/1, Cl.8[^], cons. 175 mq, rendita € 3.479,63;
- [redacted] Cat C/1, Cl.8[^], cons. 189 mq, rendita € 3.758,00;

Catastalmente le unità immobiliari risultano intestate a:

[redacted] proprietà 1/1.

3) Porzione di fabbricato nel Comune di Foligno (PG), [redacted] costituito da un appartamento posto al piano terreno, compresi locali autorimessa, il tutto censito al N.C.E.U. di detto Comune come segue:

- [redacted] Cat A/2, Cl.5[^], cons. Vani 8, rendita € 764,36;
- [redacted] Cat C/6, Cl.4[^], cons. 18 mq, rendita € 38,11;
- [redacted] Cat C/6, Cl.4[^], cons. 10 mq, rendita € 21,17;
- [redacted] Cat C/6, Cl.3[^], cons. 36 mq, rendita € 65,07;

4) Rate di terreno sito nel Comune di Foligno (PG), [redacted] il tutto censito al N.C.T. di detto Comune come segue:

- [redacted] p. Catastale mq 276, R.D. € 1,28 R.A. € 1,35;
- [redacted] p. Catastale mq 4941, R.D. € 22,97 R.A. € 24,24;
- [redacted] nte Urbano;

Catastalmente le unità immobiliari risultano intestate a:

[redacted] nato a Foligno il 15/05/1947 proprietà 1/1.



5) locale/uso magazzino sito nel Comune di Foligno (PG), tutto censito al N.C.E.U. di detto Comune come segue:

- Cat C/2, Cl.5[^], cons. 56 mq, rendita € 104,12;

Catastalmente le unità immobiliari risultano intestate a
proprietà 1/1.

1.2 – Identificazione catastale

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano rappresentati al N.C.E.U. del Comune di Foligno (PG) come di seguito:

- Cat A/2, Cl.5[^], cons. Vani 9, rendita € 859,90;
- Cat C/2, Cl.3[^], cons. 53 mq, rendita € 107,16;
- Cat C/3, Cl.2[^], cons. 53 mq, rendita € 117,70;
- Cat C/1, Cl.8[^], cons. 175 mq, rendita € 3.479,63;
- Cat C/1, Cl.8[^], cons. 189 mq, rendita € 3.758,00;
- Cat A/2, Cl.5[^], cons. Vani 8, rendita € 764,36;
- Cat C/6, Cl.4[^], cons. 18 mq, rendita € 38,11;
- Cat C/6, Cl.4[^], cons. 10 mq, rendita € 21,17;
- Cat C/6, Cl.3[^], cons. 36 mq, rendita € 65,07;
- sup. Catastale mq 276, R.D. € 1,28;
- sup. Catastale mq 4941, R.D. € 22,07 R.A. € 24,22;
- ante Urbano;
- Cat C/2, Cl.5[^], cons. 56 mq, rendita € 104,12;

I dati catastali degli immobili pignorati corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

In allegato 3.1 - 3.2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.6 le relative visure catastali 3.7 - 3.8 - 3.9 - 3.10 - 3.11 - 3.12 - 3.13 - 3.14 - 3.15 - 3.16 - 3.17 - 3.18 le relative planimetrie catastali.

1.3 – IDENTIFICAZIONE LOTTI

Lotto 1:

- Unità immobiliare sita nel Comune di Foligno (PG) in piano S1^o-1^o, Cat A/2, Cl.5[^], cons. Vani 9, rendita € 859,90.
- Unità immobiliare sita nel Comune di Foligno (PG) in piano S1^o, Cat C/6, Cl.4[^], cons. 18 mq, rendita € 38,11.
- Unità immobiliare sita nel Comune di Foligno (PG) in piano S1^o, Cat C/6, Cl.4[^], cons. 10 mq, rendita € 21,17.

Lotto 2:

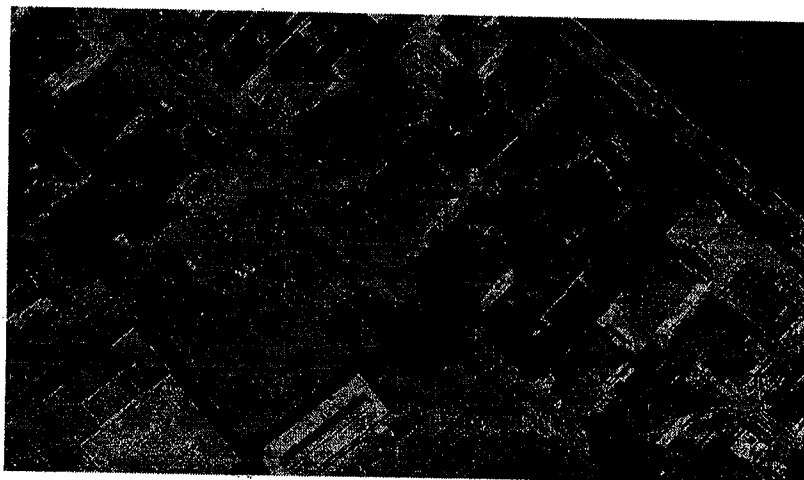
- Unità immobiliare sita nel Comune di Foligno (PG) in piano T, Cat A/2, Cl.5[^], cons. Vani 8, rendita € 764,36.



Cap 2 – LOTTO 1

2.1 – Descrizione dell'immobile

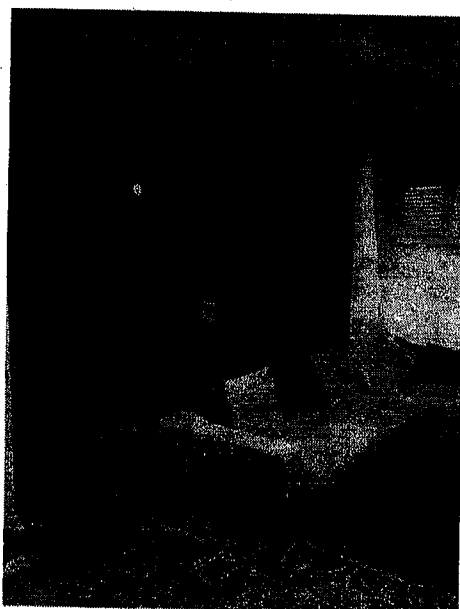
L'immobile è situato in [redacted] del Comune di Foligno (PG), censito al N.C.E.U. al [redacted] A/2, Cl.5[^], cons. Vani 9, rendita € 859,90;

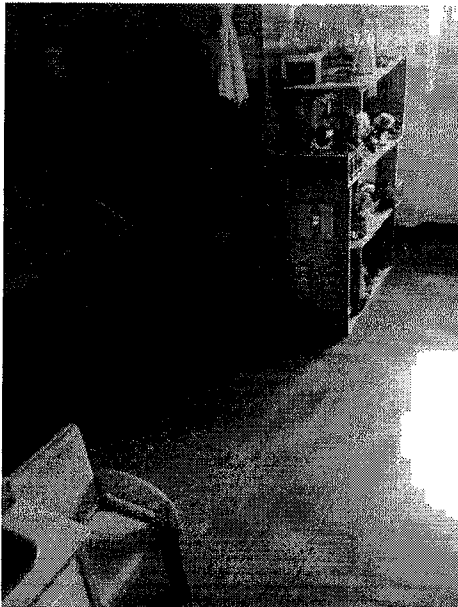
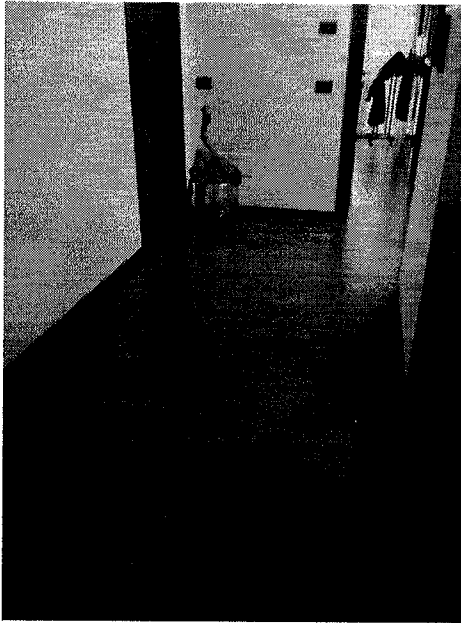


Alla proprietà, posta sia al piano primo (Abitazione) che al piano interrato (Fondi), si accede attraverso il vano scala condominiale che collega tutti e tre i livelli di piano (piano seminterrato, terra e primo).

L'abitazione, di forma irregolare, al suo interno risulta essere completamente ristrutturato, le finiture sono di pregio ed in ottimo stato. Le pareti interne sono finite con intonaco civile.

Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno. Le finestre sono in alluminio con vetrocamera. I pavimenti sono costituiti da parquet per la zona notte, al quarzo per i bagni e in graniglia per la zona giorno. Gli impianti termici sono del tipo a pavimento. L'appartamento risulta fornito da un adeguato numero di punti luce.

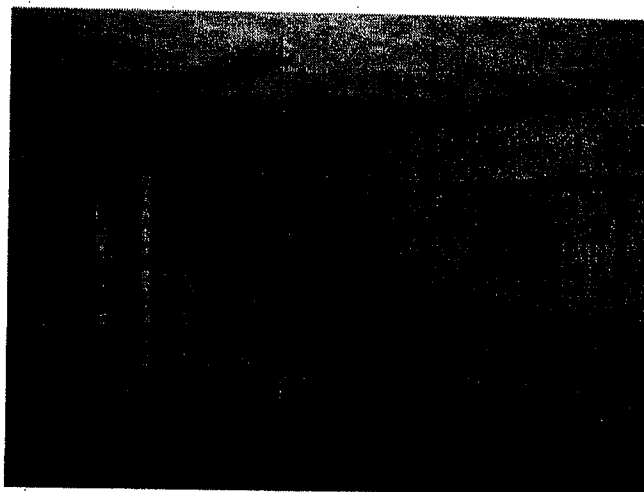
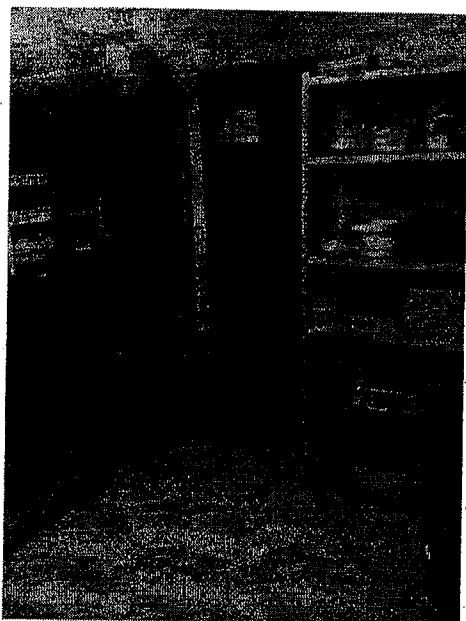




Superficie lorda Mq 176,00

Per quanto riguarda i fondi presenti nel piano seminterrato questi non hanno subito notevoli interventi di ristrutturazione ma bensì sono state apportate delle modifiche di disposizione interna con la creazione di un nuovo vano.



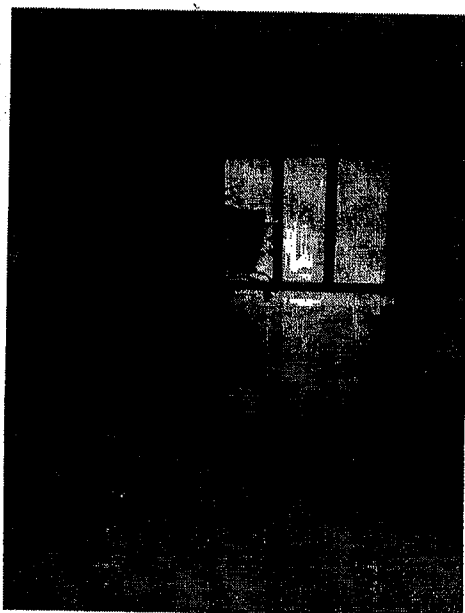


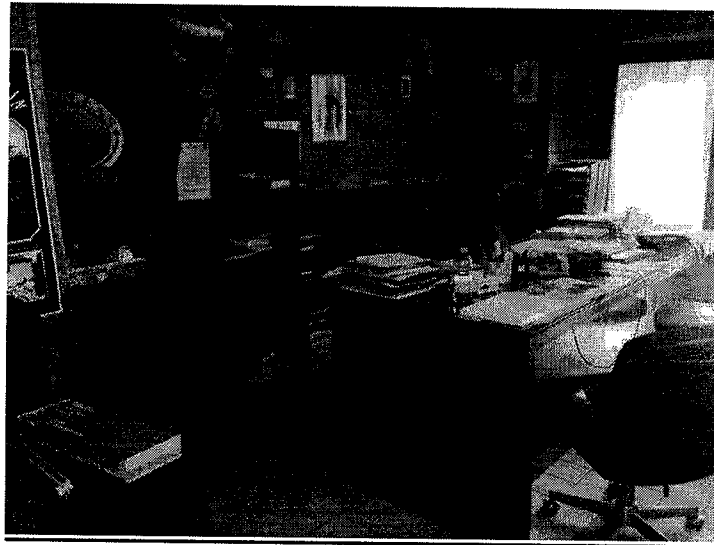
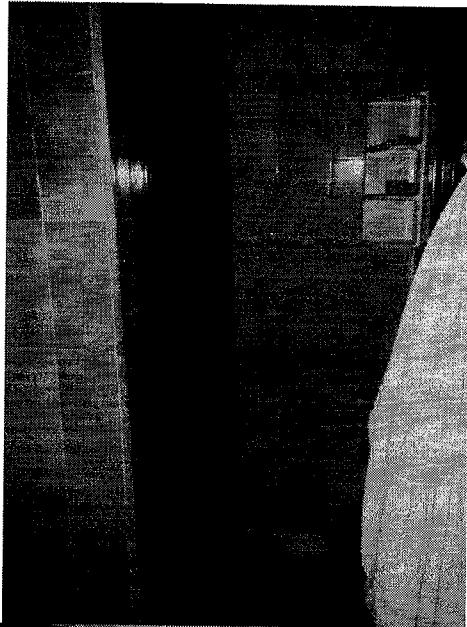
Superficie lorda Mq 114,00

Superficie commerciale di riferimento Mq 114,00/3 = Mq 38,00

A questo lotto, a parere dello scrivente e con più facile possibilità di vendita, vanno aggiunti i due garage posti al piano seminterrato dello stesso fabbricato in quanto sono in collegamento diretto con i fondi e cantina di cui sopra, il primo garage è censito al [REDACTED] Cat C/6, Cl.4[^], cons. 18 mq, rendita € 38,11, mentre il secondo al [REDACTED] Cat C/6, Cl.4[^], cons. 10 mq, rendita € 21,17.

Come si evince dalle planimetrie catastali allegate, tra i due garage vi è una centrale termica che allo stato attuale è stata trasformata in un bagno con accesso da entrambi i garage.





Superficie lorda Mq 57,00

2.2 – Situazioni Edilizio- Urbanistica e Sanitaria. (Concessioni e/o licenze edilizie)

Fonti: Catasto Fabbricati e Ufficio tecnico del Comune di Foligno (PG)

Sono state rilasciate dal Comune di Foligno i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 738 del 19/07/1965 (all. 4.1)

Lo stato dei luoghi non corrisponde agli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia, ed alle planimetrie catastali.

E' stata fatta richiesta al G.I. l'autorizzazione alla redazione di nuovo accatastamento, e si è attualmente in attesa di risposta.

Agli atti del Comune di Foligno (PG) risultano essere presenti n.3 Certificati di Agibilità al n. 2602 del 03/02/1966. (all. 4.2)

2.3 – Stato di possesso

L'appartamento risulta abitato dalla famiglia del [REDACTED]

2.4 – STIMA DELL'IMMOBILE

2.4.1 – Criteri di stima

Il valore di un edificio si può esprimere nel prezzo a cui si possa effettuare l'acquisto o la vendita. La valutazione ovviamente fonda la propria oggettività sulla possibilità di avere un sufficiente numero di acquirenti o offerenti.

Per la valutazione degli immobili a destinazione residenziale si è utilizzata la seguente metodologia:

Stima utilizzando i parametri dell' Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare (OMI) (all. 6) dell' Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie. La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta). I valori unitari rilevati dall' osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta). I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad un spessore massimo di 50 cm. La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98) . La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato. I valori unitari di mercato son espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in euro/mq per negozi in provincia di Perugia, ubicate nel Comune di Foligno in stato conservativo normale in zona periferia Nord Viale Firenze, Via Fiamenga oscilla tra un valore min. di 980 €/mq ed un valore max di 1250 €/mq, in riferimento alla superficie coperta lorda; per i locali ad uso garage oscilla tra un

valore min. di 400 €/mq ed un valore max di 570 €/mq, in riferimento sempre alla superficie coperta lorda.

2.4.2 – Stima dell'immobile

Stima secondo Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare.

Le informazioni, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute nella zona in parola, sono state acquisite da operatori del settore e dalle quotazioni presso l' Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare.

Sup. lorda Abitazione Mq 176,00 x € 1.200,00 =	€ 211.200,00
Sup. lorda Fondi Mq 38,00 x € 1.200,00 =	€ 45.600,00
Sup. lorda Garage Mq 57,00 x € 500,00 =	€ 28.500,00
Totale	€ 285.300,00

Arrotondato € 285.000,00
Valutazione di mercato

Si è ritenuto opportuno scegliere il valore quasi minimo pari ad € 1.200,00 per l'abitazione e € 500,00 per il garage in quanto, l'immobili risultano essere stati oggetto di piccole ristrutturazioni generali, oltre al posizionamento logistico, in quanto è servito da dei buoni collegamenti stradali rendendolo discretamente appetibile.

2.4.3 – Valore di stima

Per quanto sopra esposto nella presente relazione, il sottoscritto CTU esprime il parere che all'unità immobiliare in essere, possa essere attribuito un valore capitale pari al valore scaturito dalle risultanze ottenute con il procedimento estimale sopra indicato e precisamente:

2.4.4 – Descrizione riepilogativa

Unità immobiliari siti nel Comune di Foligno (PG) in viale Firenze n. 148/a, e più precisamente:

- Unità immobiliare sita nel Comune di Foligno (PG) in viale Firenze n. 148/a, piano S1°-1°, [redacted] Cat A/2, Cl.5^, cons. Vani 9, rendita € 859,90.
- Unità immobiliare sita nel Comune di Foligno (PG) in viale Firenze n. 148/a, piano S1°, [redacted] Cat C/6, Cl.4^, cons. 18 mq, rendita € 38,11.
- Unità immobiliare sita nel Comune di Foligno (PG) in viale Firenze n. 148/a, piano S1°, [redacted] Cat C/6, Cl.4^, cons. 10 mq, rendita € 21,17.

Valore di stima pari a **285.000,00** (euro duecentoottancinquemila/00).



Cap 3 – LOTTO 2

3.1 – Descrizione dell'immobile

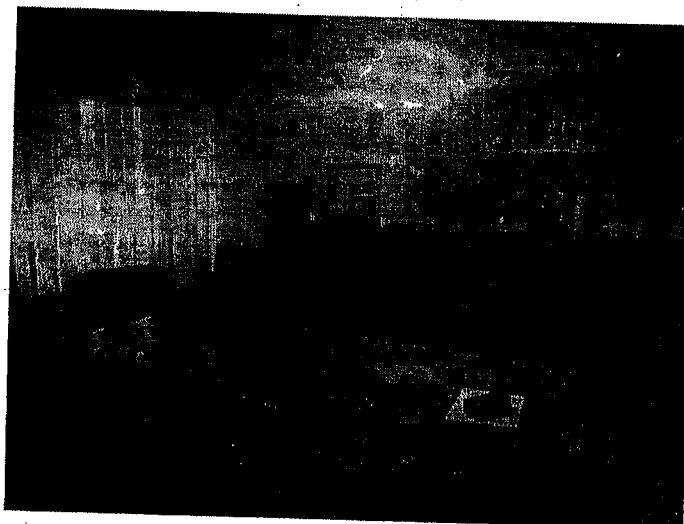
L'immobile è situato in viale [redacted] del Comune di Foligno (PG), censito al N.C.E.U. al [redacted] 1.5^, cons. Vani 8, rendita € 764,36;

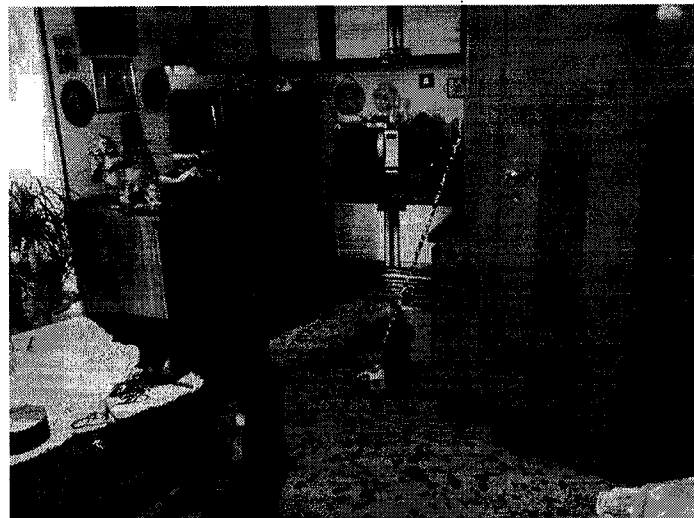


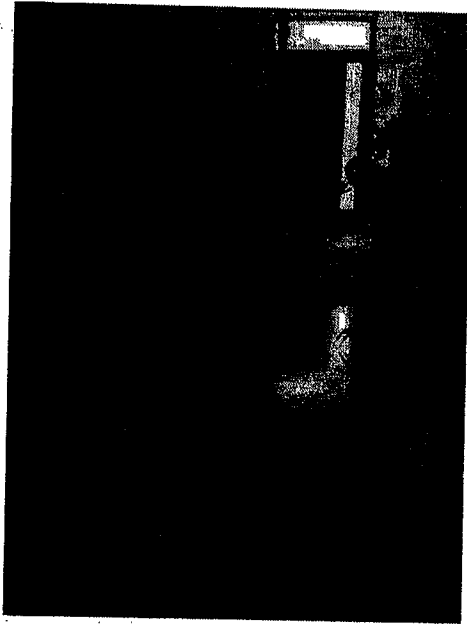
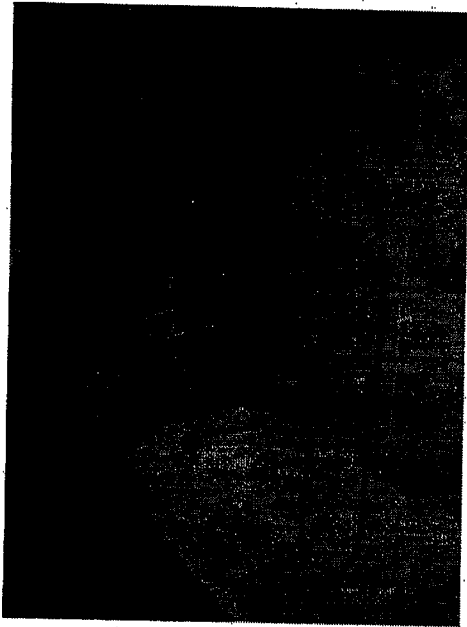
Alla proprietà, posta sia al piano terreno/rialzato (Abitazione), si accede attraverso il vano scala condominiale che collega tutti e tre i livelli di piano (piano seminterrato, terra e primo), oltre ad un altro ingresso.

L'abitazione, di forma irregolare, al suo interno risulta non essere stato recentemente ristrutturato, le finiture, seppur non di pregio sono in ottimo stato. Le pareti interne sono finite con intonaco civile.

Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno. Le finestre sono in legno con vetrocamera, esternamente vi sono gli avvolgibili in plastica. I pavimenti sono in graniglio di varia dimensione sia per la zona giorno che per la zona notte, monocottura per i bagni. Gli impianti termici sono del tipo a termosifone. L'appartamento risulta fornito da un adeguato numero di punti luce.



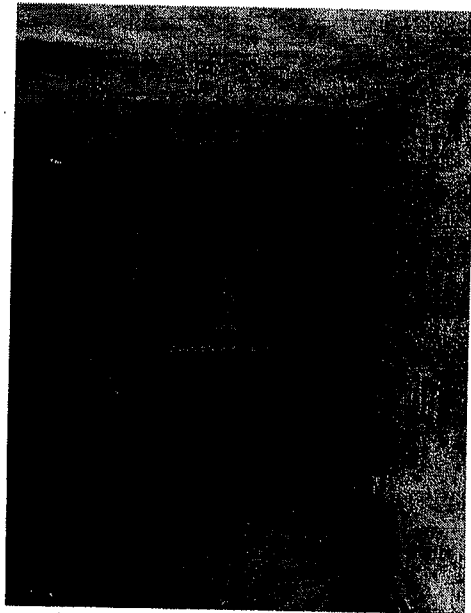
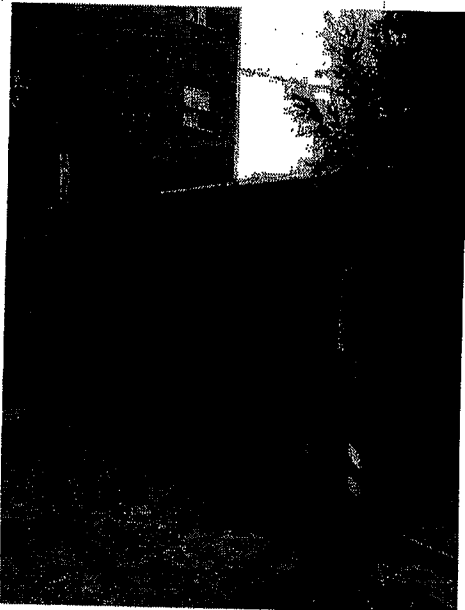




Superficie lorda Mq 176,00

A questo lotto, a parere dello scrivente e con più facile possibilità di vendita, va aggiunto il garage posti al piano seminterrato sito nell'immediate vicinanze del fabbricato dove è presente l'appartamento di cui sopra. Tale garage censito al N.C.E.U. a [redacted], Cat C/6, Cl.3[^], cons. 36 mq, rendita € 65,07.

Questo garage in completo stato di abbandono realizzato con struttura in c.a. presenta notevoli problemi di infiltrazione d'acqua dal solaio di copertura, e all'apparenza non è mai stato oggetto di nessun tipo di intervento di ristrutturazione.



Superficie Lorda Mq 39,42
Arr. Mq 39,50



3.2 – Situazioni Edilizio- Urbanistica e Sanitaria. (Concessioni e/o licenze edilizie)

Fonti: Catasto Fabbricati e Ufficio tecnico del Comune di Foligno (PG)

Sono state rilasciate dal Comune di Foligno i seguenti titoli abilitativi per l'abitazione:

- Concessione Edilizia n. 738 del 19/07/1965 (**all. 4.1**)

Sono state rilasciate dal Comune di Foligno i seguenti titoli abilitativi per il garage:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1416 del 03/10/1991 (**all. 4.3**)

Lo stato dei luoghi relativamente all'abitazione non corrisponde agli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia, ed alla planimetria catastale, per quanto riguarda il garage è conforme sia agli elaborati grafici allegati alla sanatoria che alla planimetria catastale.

Agli atti del Comune di Foligno (PG) risultano essere presenti n.3 Certificati di Agibilità relativi all'abitazione al n. 2602 del 03/02/1966. (**all. 4.2**)

Agli atti del Comune di Foligno (PG) non risulta essere stato rilasciato il Certificato di Agibilità per il garage.

3.3 – Stato di possesso

L'appartamento risulta abitato dalla famiglia dei Sigg. Scolastra Francesco e Belloni Giuseppina.

3.4 – STIMA DELL'IMMOBILE

3.4.1 – Criteri di stima

Il valore di un edificio si può esprimere nel prezzo a cui si possa effettuare l'acquisto o la vendita. La valutazione ovviamente fonda la propria oggettività sulla possibilità di avere un sufficiente numero di acquirenti o offerenti.

Per la valutazione degli immobili a destinazione residenziale si è utilizzata la seguente metodologia:

Stima utilizzando i parametri dell' Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare (OMI) (all. 6) dell' Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie. La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta). I valori unitari rilevati dall' osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta). I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad un spessore massimo di 50 cm.. La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98) . La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato. I valori unitari di mercato son espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in euro/mq per negozi in provincia di Perugia, ubicate nel Comune di Foligno in stato conservativo normale in zona periferia Nord



Viale Firenze, Via Fiamenga oscilla tra un valore min. di 980 €/mq ed un valore max di 1250 €/mq, in riferimento alla superficie coperta lorda, per i locali ad uso garage oscilla tra un valore min. di 400 €/mq ed un valore max di 570 €/mq, in riferimento sempre alla superficie coperta lorda.

3.4.2 – Stima dell'immobile

Stima secondo Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare.

Le informazioni, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute nella zona in parola, sono state acquisite da operatori del settore e dalle quotazioni presso l' Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare.

Sup. lorda Abitazione Mq 176,00 x € 1.000,00 =	€ 176.000,00
Sup. lorda Garage Mq 39,50 x € 400,00 =	€ 15.800,00
Totale	€ 191.800,00
Arrotondato	€ 192.000,00

Valutazione di mercato

Si è ritenuto opportuno scegliere il valore quasi minimo pari ad € 1.000,00 per l'abitazione e € 400,00 per il garage in quanto, l'immobili non risultano essere stati mai oggetto di ristrutturazione generale, ad eccezione dei buoni collegamenti stradali da cui è servito possono renderlo discretamente appetibile.

3.4.3 – Valore di stima

Per quanto sopra esposto nella presente relazione, il sottoscritto CTU esprime il parere che all'unità immobiliare in essere, possa essere attribuito un valore capitale pari al valore scaturito dalle risultanze ottenute con il procedimento estimale sopra indicato e precisamente:

3.4.4 – Descrizione riepilogativa

Unità immobiliari siti nel Comune di Foligno (PG) in viale Firenze n. 148/a, e più precisamente:

- Unità immobiliare sita nel Comune di Foligno (PG) [redacted] piano T, [redacted] at A/2, Cl.5[^], cons. Vani 8, rendita € 764,36.
- Unità immobiliare sita nel Comune di Foligno (PG) [redacted] piano T, [redacted] at C/6, Cl.3[^], cons. 36 mq, rendita € 65,07.

Valore di stima pari a 192.000,00 (euro centonovantaduemila/00).



Cap 4 – LOTTO 3

4.1 – Descrizione dell'immobile

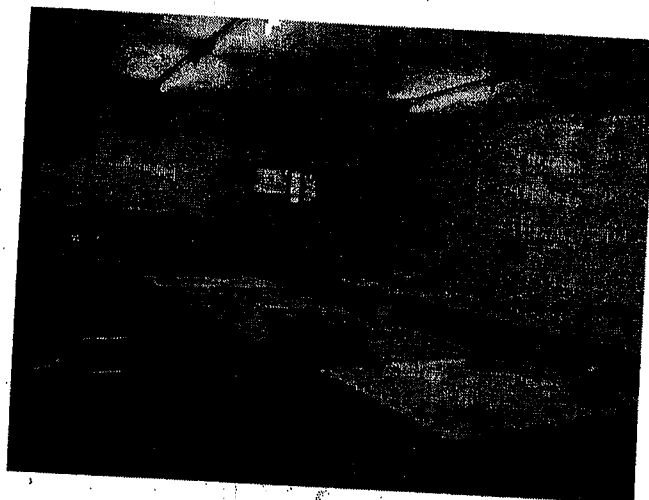
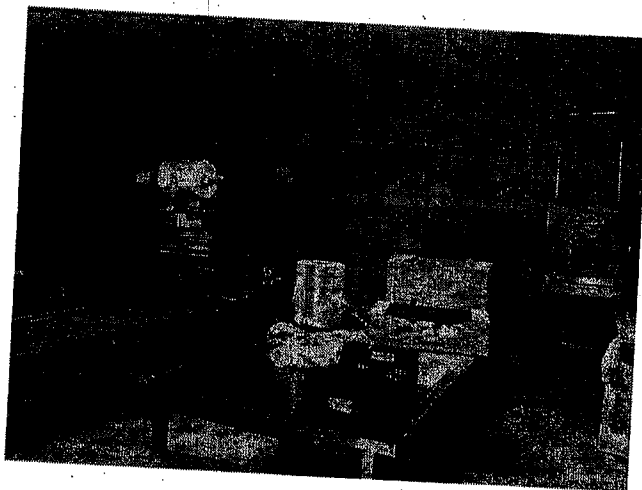
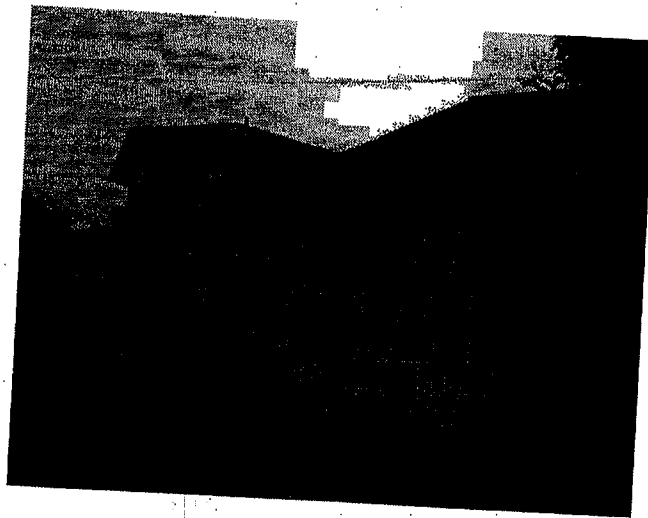
L'immobile è situato in viale Firenze n. 148/A nel Comune di Foligno (PG), censito al N.C.E.U. al ~~.....~~ Cat C/2, Cl.3[^], cons. 83 mq, rendita € 107,16 e alla ~~.....~~, Cat C/3, Cl.2[^], cons. 53 mq, rendita € 117,70;



L'intero fabbricato in oggetto si raggiunge tramite accesso pedonale e carrabile direttamente da V.le Firenze, appena entrati nella proprietà, l'immobile è situato subito dopo l'edificio principale (Lotto 1 e 2) è costituito da un solo piano terreno ed ha come destinazione una parte a magazzino e un'altra a laboratorio. E' una struttura costituita in pilastri e travi in c.a. prefabbricato con pareti in pannelli di cemento, la copertura è del tipo a capanna con sovrastante manto di copertura in tegole. Il fabbricato, di forma rettangolare, al suo interno risulta non essere in ottimo stato ed è utilizzato per l'attività di somministrazione di cibi. Le pareti interne non hanno particolari rifiniture, per quanto riguarda il magazzino, mentre risultano rivestite con monocottura quelle del laboratorio.

Gli infissi esterni sono costituiti da porte in alluminio e vetro come anche le finestre. I pavimenti sono in monocottura. I locali risultano forniti da un adeguato numero di punti luce.





Superficie lorda Mq 147,00

Geometra Giuseppe Pasqualini - 06049 - Spoleto (PG) via Nursina n. 19

Pagina 23

Firmato Da: PASQUALINI GIUSEPPE Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: b77dc



4.2 – Situazioni Edilizio- Urbanistica e Sanitaria. (Concessioni e/o licenze edilizie)

Fonti: Catasto Fabbricati e Ufficio tecnico del Comune di Foligno (PG)

Sono state rilasciate dal Comune di Foligno i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 197 del 11/05/1986 (all. 5.1)
- Concessione Edilizia n. 055 del 23/01/1991 (all. 5.2)

Agli atti del Comune di Foligno (PG) risulta **NON** essere stato richiesto il Certificato di Agibilità.

4.3 – Stato di possesso

Il magazzino risulta avere un contratto in affitto con [REDACTED] mentre il laboratorio no. (all. 5.3)

4.4 – STIMA DELL'IMMOBILE

4.4.1 – Criteri di stima

Il valore di un edificio si può esprimere nel prezzo a cui si possa effettuare l'acquisto o la vendita. La valutazione ovviamente fonda la propria oggettività sulla possibilità di avere un sufficiente numero di acquirenti o offerenti.

Per la valutazione degli immobili a destinazione residenziale si è utilizzata la seguente metodologia:

Stima utilizzando i parametri dell' Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare (OMI) (all. 6) dell' Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie. La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta). I valori unitari rilevati dall' osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta). I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad un spessore massimo di 50 cm.. La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98) . La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione commerciale che siano oggetto di dinamiche di mercato. I valori unitari di mercato son espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in euro/mq per negozi in provincia di Perugia, ubicate nel Comune di Foligno in stato conservativo normale in zona periferia Nord Viale Firenze, oscilla tra un valore min. di 395 €/mq ed un valore max di 520 €/mq, in riferimento alla superficie coperta lorda.

4.4.2 – Stima dell'immobile

Stima secondo Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare.

Le informazioni, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute nella zona in parola, sono state acquisite da operatori del settore e dalle quotazioni presso l'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare.

Sup. lorda Mq 147,00 x € 500,00 = € 73.500,00

Valutazione di mercato

Si è ritenuto opportuno scegliere il valore quasi pari ad € 500,00 in quanto, l'immobile risulta di recente costruzione.

4.4.3 – Valore di stima

Per quanto sopra esposto nella presente relazione, il sottoscritto CTU esprime il parere che all'unità immobiliare in essere, possa essere attribuito un valore capitale pari al valore scaturito dalle risultanze ottenute con il procedimento estimale sopra indicato e precisamente:

4.4.4 – Descrizione riepilogativa

Unità immobiliari siti nel Comune di Foligno (PG) in viale Firenze n. 147/a, e più precisamente:

- Unità immobiliare sita nel Comune di Foligno (PG) in [redacted] 147/a Foligno T, [redacted] Cat C/2, Cl.3^, cons. 83 mq, rendita € 107,16.
- Unità immobiliare sita nel Comune di Foligno (PG) in [redacted] 147/a Foligno T, [redacted] Cat C/3, Cl.2^, cons. 53 mq, rendita € 117,70.

Valore di stima pari a **73.500,00** (euro settantatremilacinquecento/00).



Cap 5 – LOTTO 4

5.1 – Descrizione dell'immobile

L'immobile è situato in viale Firenze n. 148/A nel Comune di Foligno (PG), censito al N.C.E.U. al ~~XXXXXXXXXX~~, Cat C/2, Cl.5[^], cons. 56 mq, rendita € 104,12;



L'intero fabbricato in oggetto si raggiunge tramite accesso pedonale e carrabile direttamente da V.le Firenze, appena entrati nella proprietà, l'immobile è situato subito dopo l'edificio a destinazione magazzino-laboratorio (Lotto 3) è costituito da un solo piano terreno ed ha come destinazione magazzino. E' una struttura costituita in pilastri e travi in c.a. con pareti in tamponatura in laterizio completamente intonacato, la copertura è del tipo a capanna con sovrastante manto di copertura in tegole. Il fabbricato, di forma rettangolare, al suo interno risulta essere in ottimo stato. Le pareti interne sono rifinite con intonaco liscio. Gli infissi esterni sono costituiti da porte in alluminio e vetro come anche le finestre. I pavimenti sono in battuto di cemento. I locali risultano forniti da un adeguato numero di punti luce.



5.5 – STIMA DELL'IMMOBILE

5.5.1 – Criteri di stima

Il valore di un edificio si può esprimere nel prezzo a cui si possa effettuare l'acquisto o la vendita. La valutazione ovviamente fonda la propria oggettività sulla possibilità di avere un sufficiente numero di acquirenti o offerenti.

Per la valutazione degli immobili a destinazione residenziale si è utilizzata la seguente metodologia:

Stima utilizzando i parametri dell' Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare (OMI) (all. 6) dell' Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie. La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta). I valori unitari rilevati dall' osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta). I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad un spessore massimo di 50 cm.. La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98) . La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione commerciale che siano oggetto di dinamiche di mercato. I valori unitari di mercato son espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in euro/mq per negozi in provincia di Perugia, ubicate nel Comune di Foligno in stato conservativo normale in zona periferia Nord Viale Firenze, oscilla tra un valore min. di 395 €/mq ed un valore max di 520 €/mq, in riferimento alla superficie coperta lorda.

Bisogna tener presente che da fonti del Comune di Foligno l'immobile di cui sopra è possibile sanare dal punto di vista urbanistico con una spesa tra diritti comunali, spese tecniche, oneri concessori, oblazioni, ecc. pari a € 11.000,00 (euro undicimila/00).

5.5.2 – Stima dell'immobile

Stima secondo Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare.

Le informazioni, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute nella zona in parola, sono state acquisite da operatori del settore e dalle quotazioni presso l' Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare.

Sup. lorda Mq 112,00 x € 500,00 =	€ 56.000,00
Spese	€ 11.000,00
Totale	€ 45.000,00

Valutazione di mercato

Si è ritenuto opportuno scegliere il valore quasi pari ad € 500,00 in quanto, l'immobile risulta di recente costruzione.

5.5.3 – Valore di stima

Per quanto sopra esposto nella presente relazione, il sottoscritto CTU esprime il parere che all'unità immobiliare in essere, possa essere attribuito un valore capitale pari al valore scaturito dalle risultanze ottenute con il procedimento estimale sopra indicato e precisamente:

4.4.4 – Descrizione riepilogativa

Unità immobiliari siti nel Comune di Foligno (PG) in viale Firenze n. 147/a, e più precisamente:

- Unità immobiliare sita nel Comune di Foligno (PG) in viale Firenze n. 148/a, piano T, ~~Foligno (PG) n. 148/a~~, Cat C/2, Cl.3[^], cons. 83 mq, rendita € 107,16.
- Unità immobiliare sita nel Comune di Foligno(PG) in viale Firenze n. 148/a, piano T, ~~Foligno (PG) n. 148/a~~, Cat C/3, Cl.2[^], cons. 53 mq, rendita € 117,70.

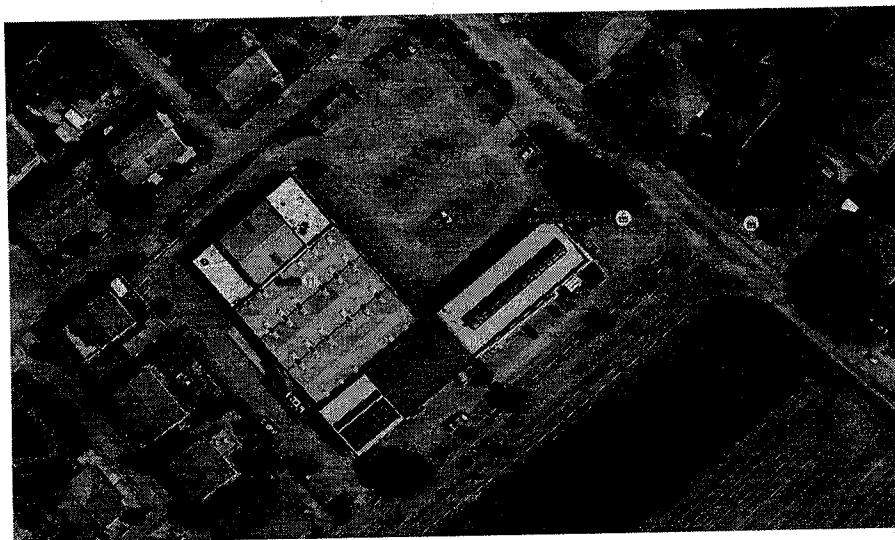
Valore di stima pari a **45.000,00** (euro quarantacinquemila/00).



Cap 6 – LOTTO 5

6.1 – Descrizione dell'immobile

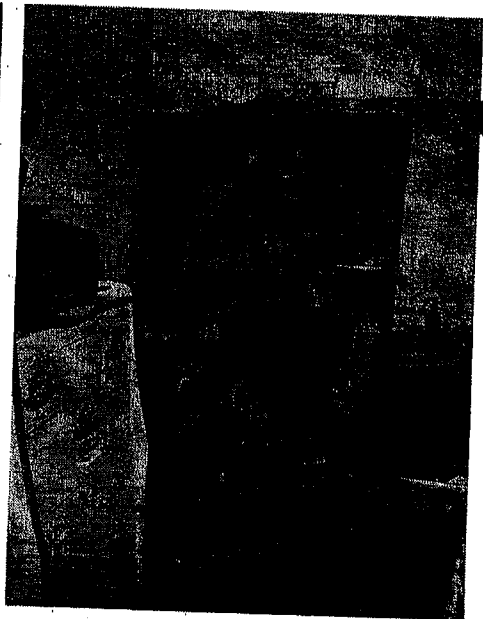
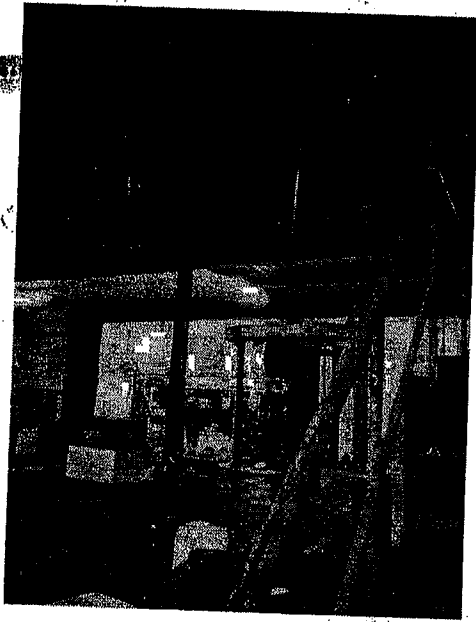
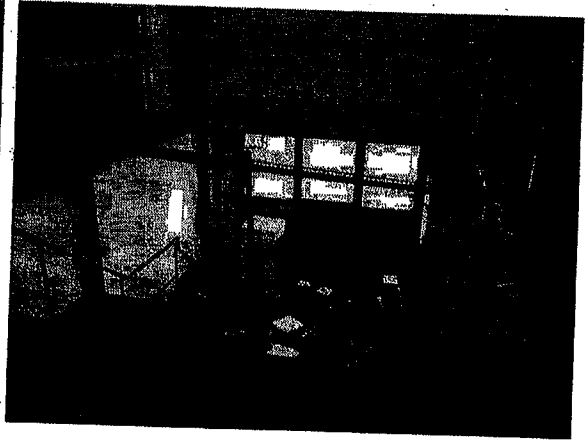
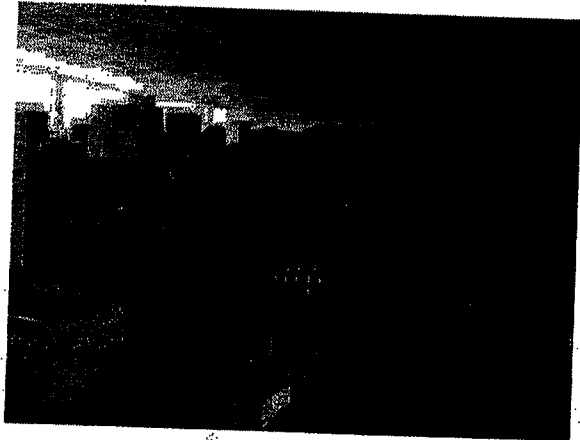
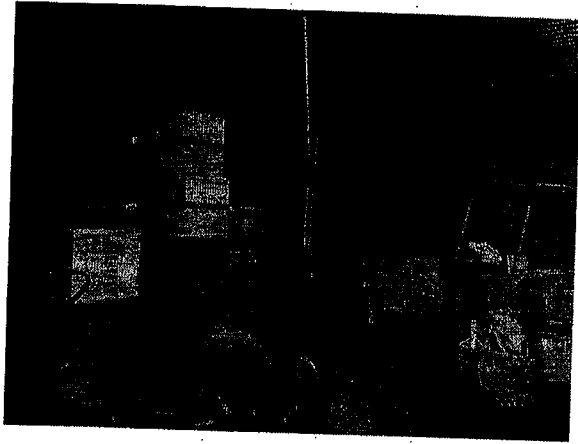
L'immobile è situato in via Andrea Vici, traversa di V.le Firenze nel Comune di Foligno (PG), censito al N.C.E.U. al ~~_____~~ Cat C/1, Cl.8[^], cons. 175 mq, rendita € 3.479,63;



Il locale oggetto di pignoramento, a destinazione REPARTO VENDITA, è situato al piano terreno di un fabbricato artigianale-commerciale, ben più ampio, di forma rettangolare sito nella via Andrea Vici al n. 49 traversa di Viale Firenze. Il fabbricato in oggetto ha una struttura costituita in pilastri e travi in c.a. precompresso con pareti in tamponatura in laterizio completamente intonacato, la copertura è del tipo a capanna. Internamente il suo stato risulta essere in ottimo stato. Le pareti interne sono rifinite con intonaco liscio.

Gli infissi esterni sono costituiti da porte in alluminio e vetro. I pavimenti sono in monocottura. I locali risultano forniti da un adeguato numero di punti luce.

All'interno di questo immobile è presente un soppalco, realizzato con regolari DIA per ristrutturazioni e adeguamento sismico, ma con un'irregolarità relativa alla scala di accesso, in quanto non prevista nelle autorizzazioni richieste. Scala di accesso che ha portato quindi all'utilizzo totale del soppalco come magazzino per l'attività della ~~_____~~



Superficie lorda piano terra **REPARTO VENDITA**
Superficie lorda piano primo **MAGAZZINO**

Mq 185,00
Mq 340,00



In riferimento a questo immobile bisogna specificare che vi è una discordanza tra la planimetria catastale e quella reale, in quanto come detto in precedenza risulta esserci un piano in più e quindi risulta essere di una superficie molto più grande.

6.2 – Situazioni Edilizio- Urbanistica e Sanitaria. (Concessioni e/o licenze edilizie)

Fonti: Catasto Fabbricati e Ufficio tecnico del Comune di Foligno (PG)

Fonti: Catasto Fabbricati e Ufficio tecnico del Comune di Foligno (PG)



Sono state rilasciate dal Comune di Foligno i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 290 del 26/05/1997 (all. 5.4)
- Concessione Edilizia n. 165 del 26/05/1998 (all. 5.5)
- D.I.A. n. 182 del 2003 (all. 5.6)
- D.I.A. n. 306 del 2003 (all. 5.7)

Lo stato dei luoghi corrisponde agli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie e alle DIA suddette, e non alle planimetrie catastali.

Agli atti del Comune di Foligno (PG) risulta essere stata rilasciato il certificato di Agibilità parziale presente il Certificato di Agibilità al n. 89 del 23/09/2004. (all. 5.8)

6.3 – Stato di possesso

Il reparto vendita risulta avere un contratto in affitto con   (all.5.3)

6.4 – STIMA DELL'IMMOBILE

6.4.1 – Criteri di stima

Il valore di un edificio si può esprimere nel prezzo a cui si possa effettuare l'acquisto o la vendita. La valutazione ovviamente fonda la propria oggettività sulla possibilità di avere un sufficiente numero di acquirenti o offerenti.

Per la valutazione degli immobili a destinazione residenziale si è utilizzata la seguente metodologia:

Stima utilizzando i parametri dell' Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare (OMI) (all. 6) dell' Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie. La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta). I valori unitari rilevati dall' osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta). I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad un spessore massimo di 50 cm.. La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98) . La rilevazione viene effettuata



con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione commerciale che siano oggetto di dinamiche di mercato. I valori unitari di mercato son espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in euro/mq per negozi in provincia di Perugia, ubicate nel Comune di Foligno in stato conservativo normale in zona periferia Nord Viterbo-Livorno, oscilla tra un valore min. di 1000 €/mq ed un valore max di 1400 €/mq, in riferimento alla superficie coperta lorda, mentre per il magazzino oscilla tra un valore min. di 395 €/mq ed un valore max di 520 €/mq sempre riferito alla superficie lorda.

Bisogna tener presente che da fonti del Comune di Foligno il magazzino posto al piano primo si può sanare dal punto di vista urbanistico con una spesa tra diritti comunali, spese tecniche, oneri concessori, ecc. pari a € 25.000,00 ((euro venticinquemila/00).

6.4.2 – Stima dell'immobile

Stima secondo Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare.

Le informazioni, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute nella zona in parola, sono state acquisite da operatori del settore e dalle quotazioni presso l' Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare.

Sup. lorda Mq 185,00 x € 1.000,00 =	€ 185.000,00
Sup. lorda Mq 340,00 x € 450,00 =	€ 153.000,00
Totale	€ 343.000,00
Arrotondato	€ 345.000,00
Spese	€ 25.000,00

Valutazione di mercato

Si è ritenuto opportuno scegliere il valore quasi pari ad € 1.000,00 in quanto, l'immobile risulta essere in buono stato e di recente costruzione, stessa cosa per l'importo di € 450,00 al magazzino posto al piano primo.

Bisogna tener presente che da fonti del Comune di Foligno il magazzino posto al piano primo si può sanare dal punto di vista urbanistico con una spesa tra diritti comunali, spese tecniche ecc. pari a € 25.000,00 ((euro venticinquemila/00).

6.4.3 – Valore di stima

Per quanto sopra esposto nella presente relazione, il sottoscritto CTU esprime il parere che all'unità immobiliare in essere, possa essere attribuito un valore capitale pari al valore scaturito dalle risultanze ottenute con il procedimento estimale sopra indicato e precisamente:



6.4.4 – Descrizione riepilogativa

Unità immobiliari siti nel Comune di Foligno (PG) in via Andrea Vici [redacted], e più precisamente:

- Unità immobiliare sita nel Comune di Foligno (PG) in via Andrea Vici n. 49, piano T, [redacted] Cat C/1, Cl.8[^], cons. 175 mq, rendita € 3.479,63.

Valore di stima pari a **320.000,00** (euro trecentoquarantacinquemila/00).



Cap 7 – LOTTO 6

7.1 – Descrizione dell'immobile

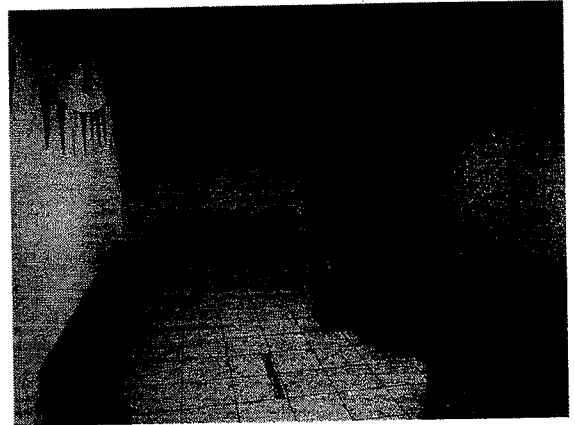
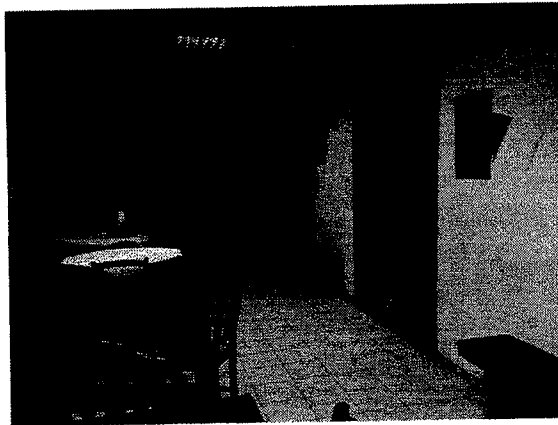
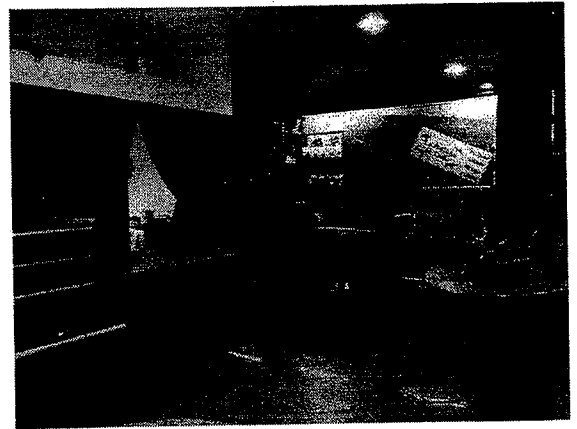
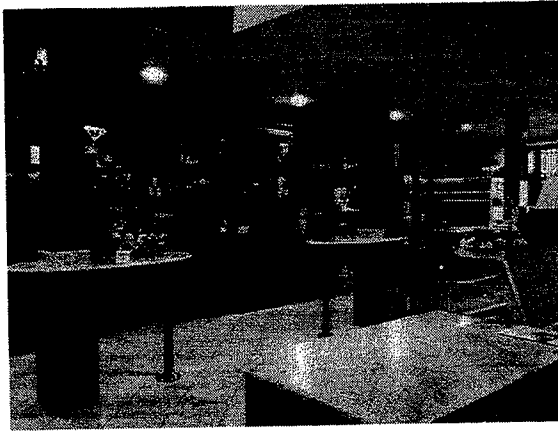
L'immobile è situato in via Andrea Vici, traversa di V.le Firenze [redacted], nel Comune di Foligno (PG), censito al N.C.E.U. al [redacted] Cat C/1, Cl.8[^], cons. 189 mq, rendita € 3.758,00;



Il locale oggetto di pignoramento, a destinazione BAR, è situato al piano terreno di un fabbricato artigianale-commerciale, ben più ampio, di forma rettangolare sito nell' [redacted] Andrea [redacted]. Il fabbricato in oggetto ha una struttura costituita in pilastri e travi in c.a. precompresso con pareti in tamponatura in laterizio completamente intonacato, la copertura è del tipo a capanna. Internamente il suo stato risulta essere in ottimo stato. Le pareti interne sono rifinite con intonaco liscio.

Gli infissi esterni sono costituiti da porte in alluminio e vetro. I pavimenti sono in monocottura. I locali risultano forniti da un adeguato numero di punti luce.





Superficie lorda **Mq 203,00**

7.2 – Situazioni Edilizio- Urbanistica e Sanitaria. (Concessioni e/o licenze edilizie)

Fonti: Catasto Fabbricati e Ufficio tecnico del Comune di Foligno (PG)

Sono state rilasciate dal Comune di Foligno i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 290 del 26/05/1997 (**all. 5.4**)
- Concessione Edilizia n. 165 del 26/05/1998 (**all. 5.5**)
- D.I.A. n. 182 del 2003 (**all. 5.6**)
- D.I.A. n. 306 del 2003 (**all. 5.7**)

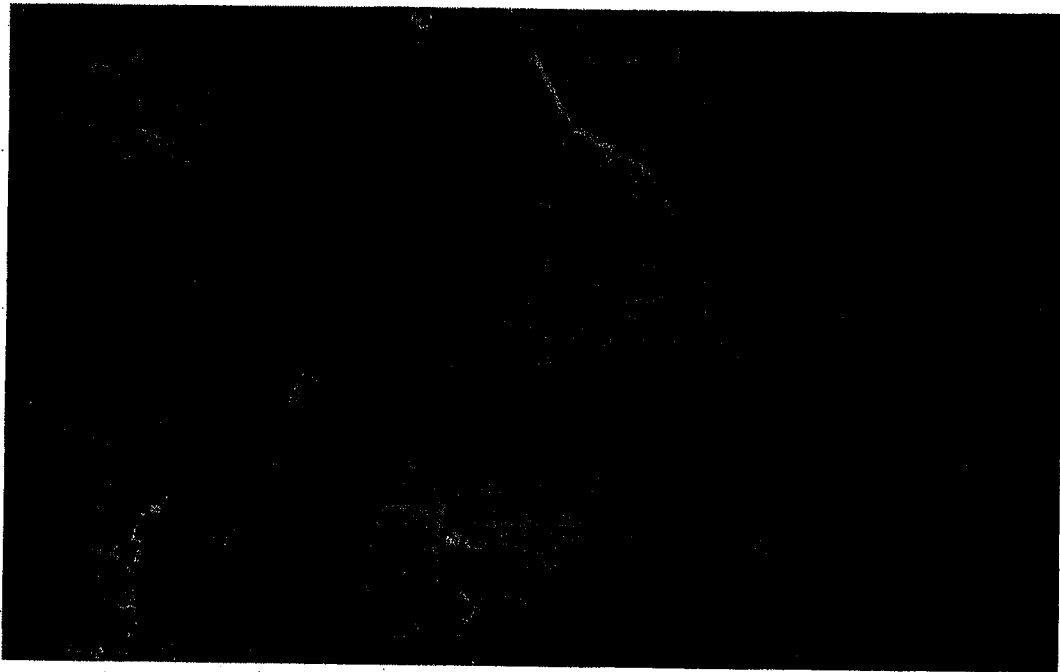
Lo stato dei luoghi corrisponde agli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie e alle DIA suddette, ed alle planimetrie catastali.

Agli atti del Comune di Foligno (PG) risulta essere stata rilasciato il certificato di Agibilità parziale presente il Certificato di Agibilità al n. 89 del 23/09/2004. (**all. 5.8**)

Cap 8 – LOTTO 7

8.1 – Descrizione dell'immobile

- Rate di terreno situate in [redacted] nel Comune di Foligno (PG), censito al N.C.T. al [redacted]
[redacted] up. Catastale mq 276, R.D. € 1,28 R.A. € 1,35;
[redacted] up. Catastale mq 4941, R.D. € 22,97 R.A. € 24,24;
[redacted] Ente Urbano.

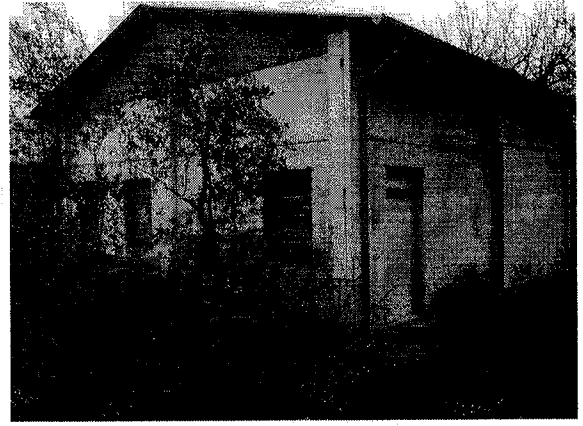
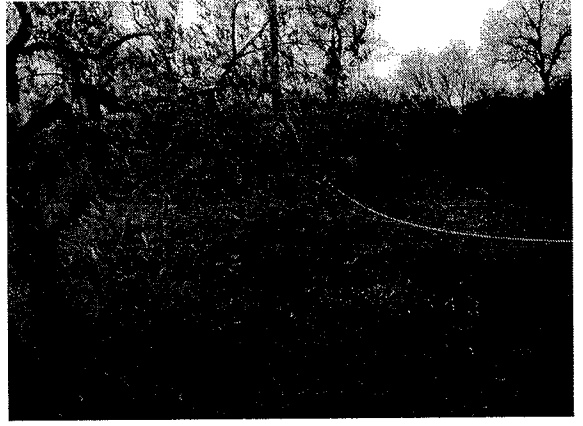
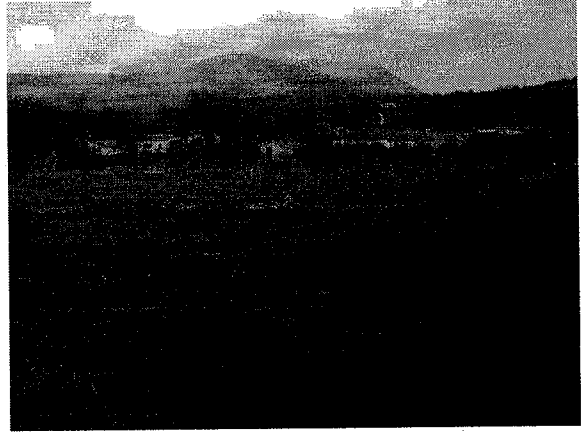
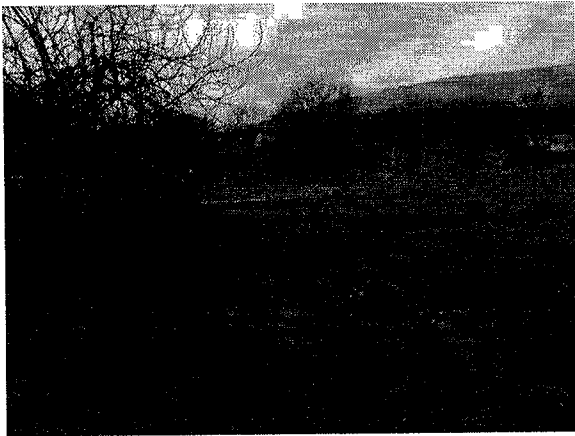


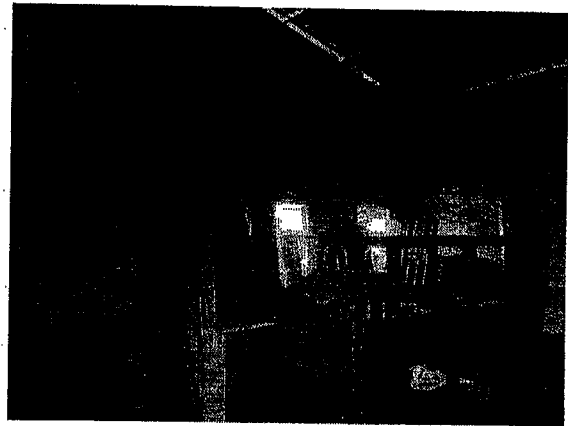
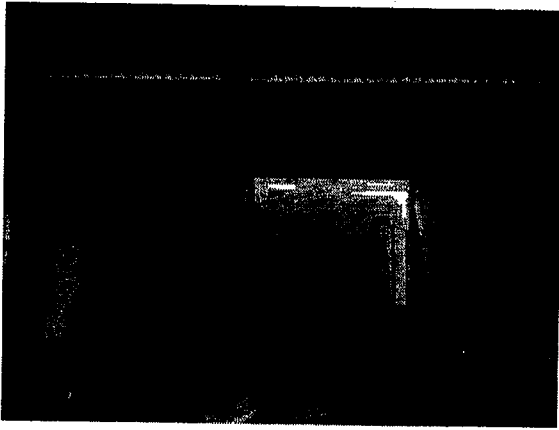
I terreni in esame, sono situati in periferia in Loc. Collicelli, sono liberi e non sono detenuti da terzi. L'appezzamento con forma quasi rettangolare, presenta una pendenza ridotta. La particella risulta non recintata. Per la destinazione urbanistica, E1 (Agricola), risulta influente per la valutazione, la descrizione prettamente qualitativa del terreno agrario. Dal punto di vista agricolo, trattasi di terreno agrario accettabile per le coltivazioni, che per le qualità organolettiche lo rendono idoneo a qualsiasi tipo di vegetazione.

Attualmente una parte è coltivata a grano mentre un'altra parte sono presenti circa 50 piante di ulivi. All'interno è presente un fabbricato attualmente a destinazione magazzino dove è stata richiesta domanda di concessione in sanatoria in base alla legge 724/94.

L'immobile, di forma rettangolare, costituito da un solo piano ha una struttura costituita in pilastri e travi in c.a. precompresso con pareti in tamponatura a lastre di calcestruzzo, la copertura è del tipo a capanna con struttura in di capriate in ferro e manto di copertura in eternit. Internamente il suo stato risulta essere in discreto stato. Non sono presenti infissi e il pavimento risulta essere in battuto di cemento. Non è presente alcun tipo di impianto, sia elettrico che idrico. Bisogna tener presente che da fonti del Comune di Foligno l'immobile di cui sopra è possibile sanare dal punto di vista urbanistico con una spesa tra diritti comunali, spese tecniche, oneri concessori, oblazioni, ecc. pari a € 15.000,00 (euro quindicimila/00).







Superficie totale terreno **Mq 5.271**
Superficie lorda fabbricato **Mq 88,00**

8.2 – Situazioni Edilizio- Urbanistica e Sanitaria. (Concessioni e/o licenze edilizie)

Fonti: Catasto Fabbricati e Ufficio tecnico del Comune di Foligno (PG)

Sono state richieste al Comune di Foligno i seguenti titoli abilitativi e ancora non rilasciati:

- Concessione in Sanatoria L. 794/94 Prot. 26151 del 11/02/1997 Pratica n. 10/780 (all. 5.5)

Il fabbricato non corrisponde agli elaborati grafici allegati alla richiesta in sanatoria edilizie, e non è presente alcuna planimetria catastale.

8.3 – Stato di possesso

I terreni e il fabbricato sono in uso e utilizzo dal

8.4 – STIMA DELL'IMMOBILE

8.4.1 – Criteri di stima

Per la valutazione degli immobili a destinazione non residenziale e ai terreni agricoli in questa zona si è utilizzata la seguente metodologia:

Stima secondo le indicazioni di mercato. Sono state eseguite indagini per rilevare il prezzo medio dei terreni ubicati in zone simili seguendo un metodo comparativo. Facendo riferimento alle caratteristiche descritte, per gli ottimi collegamenti della zona e, non da ultimo, per l'attuale periodo economico, stesso paragone per gli edifici a destinazione magazzino.



Cap 4 – Vincoli ed oneri giuridici

Oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali ed altre trascrizioni:

non risultano

Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità:

non risultano

Esistenza di diritti demaniali o di usi civici:

non risultano

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

non risultano

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:

non risultano

Difformità catastali:

Risultano. (vedi singoli lotti)

Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura:

Iscrizioni:

Alla data odierna sono presenti:

- Ipoteca volontaria n. 7311 del 01/10/2004;
- Ipoteca volontaria n. 2188 del 17/04/2009;
- Ipoteca volontaria n. 1522 del 19/03/2010;
- Ipoteca legale n. 3774 del 01/07/2010;
- Ipoteca legale n. 1256 del 26/03/2013;
- Ipoteca giudiziale n. 3510 del 09/12/2014;
- Trascrizione pignoramento del 09/04/2015.

Come da relazione notarile redatta dal Dott. Notaio Carlo Filippetti in Terni.

Allegati

1. Avviso di ricevimento raccomandata comunicazione inizio operazioni peritali.
2. Verbale inizio operazioni peritali.
3. .1 - .2 - .3 - .4 - .5 - .6 - .7 - .8 - .9 - .10 - .11 - .12 - .13 - .14 - .15 - .16 - .17 - .18
Visura catastale e planimetrie immobili e terreni.
4. .1 - .2 - .3 Concessioni Edilizie e agibilità.
5. .1 - .2 - .3 - .4 - .5 - .6 - .7 - .8 Autorizzazioni edilizie, Agibilità e altro.
6. Banca dati quotazioni immobiliari.