

TRIBUNALE DI SPOLETO

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 80/2013²

promossa da

contro

Giudice dell'Esecuzione: Dr. Roberto Laudenzi

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Spoletto li, 14 marzo 2014

IL C.T.U.

TRIBUNALE DI SPOLETO
Deposito in data oggi

INDICE

PREMESSE	Pag. 4
----------------	--------

- FASCICOLO 1 – LOTTO 1

➤ Descrizione analitica degli immobili	pag. 6
➤ Individuazione Catastale degli immobili	pag. 8
➤ Stato di possesso degli immobili nel ventennio	pag. 9
➤ Ipoteche, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili	pag. 10
➤ Stima degli immobili formanti il Lotto 1	pag. 12
➤ Conformità degli immobili alle leggi urbanistiche	pag. 14
➤ Riepilogo fascicolo 1 – Lotto 1	pag. 16
➤ Allegati:	pag. 20
1.a - schede fotografiche immobili Lotto 1	
1.b - planimetrie catastali (vax) con individuazione immobili Lotto 1	
1.c - planimetrie degli immobili Lotto 1 reperite presso l'UTE di Perugia	
1.d - visure catastali attuali Lotto 1	
1.e - visure RR.II. attuali Lotto 1	
1.f – Copia Contratto di Locazione Commerciale del 05/08/2011	

- FASCICOLO 2 – LOTTO 2

➤ Descrizione analitica degli immobili	pag. 21
➤ Individuazione Catastale degli immobili	pag. 23
➤ Stato di possesso degli immobili nel ventennio	pag. 24
➤ Ipoteche, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili	pag. 25
➤ Stima degli immobili formanti il Lotto 2	pag. 26
➤ Conformità degli immobili alle leggi urbanistiche	pag. 28
➤ Riepilogo fascicolo 2 – Lotto 2	pag. 30
➤ Allegati:	pag. 34
2.a - schede fotografiche immobili Lotto 2	
2.b - planimetrie catastali (vax) con individuazione immobili Lotto 2	



- 2.c - planimetrie degli immobili Lotto 2 reperite presso l'UTE, il comune di Guaido Cattaneo e rilievo celerimetrico per gli immobili realizzati in assenza di autorizzazione edilizia;
- 2.d - visure catastali attuali Lotto 2
- 2.e - visure RR.II. attuali Lotto 2

- FASCICOLO 3 – LOTTO 3

➤ Descrizione analitica degli immobili	pag. 35
➤ Individuazione Catastale degli immobili	pag. 35
➤ Stato di possesso degli immobili nel ventennio	pag. 36
➤ Ipoteche, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili	pag. 38
➤ Stima degli immobili formanti il Lotto 3	pag. 39
➤ Riepilogo fascicolo 3 – Lotto 3	pag. 41
➤ Allegati:	pag. 45
3.a - schede fotografiche immobili Lotto 3	
3.b - planimetrie catastali (vax) con individuazione immobili Lotto 3	
3.c - visure catastali attuali Lotto 3	
3.d - visure RR.II. attuali Lotto 3	

Allegato A - Ricevuta posta elettronica certificata della consulenza tecnica d'ufficio inviata alle parti.
Allegato B – Parcella Competenze professionali C.T.U.,

PREMESSE

Con ordinanza del G.E. Dott. Laudenzi, lo scrivente veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui all'oggetto, ed all'udienza del 04/12/2013, prestava il giuramento di rito innanzi al Giudice, sottoscrivendo il Verbale di Giuramento dell'Esperto; venivano consegnati al sottoscritto i relativi fascicoli processuali consistenti nella certificazione ipotecaria e catastale ventennale ed il Verbale di Pignoramento. Dopo aver effettuato una attenta disamina della documentazione detta, lo scrivente iniziava le operazioni peritali eseguendo tutti gli accertamenti e verifiche preliminari presso l'ufficio Tecnico Erariale di Perugia al fine di reperire le planimetrie delle unità immobiliari, e presso l'ufficio dei RR.II. di Spoleto.

Successivamente, il sottoscritto tramite lettera raccomandata ar del 13/12/2013, comunicava alle parti la data per effettuare il sopralluogo presso gli immobili pignorati fissata per il giorno 14/01/2014.

In seguito il C.T.U. inviava richiesta scritta all'Ufficio Tecnico del Comune di Gualdo Cattaneo al fine di verificare e visionare l'esistenza o meno di autorizzazioni edilizie e/o in sanatoria con oggetto i beni immobili pignorati.

Successivamente il giorno 09/01/2014, previo appuntamento telefonico, si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune Gualdo Cattaneo per visionare ed eventualmente acquisire in copia la documentazione richiesta riguardante gli immobili esegutati.

In seguito, il giorno ed all'ora stabilita, il sottoscritto C.T.U., coadiuvato da un collaboratore tecnico, si recava a visionare gli immobili di proprietà della _____, ubicati nel comune di Gualdo Cattaneo, Fraz. S. Terenziano, Via Roma.

Sul posto era presente il Sig. _____, pro legale rappresentante della ditta esegutata, ed il Sig.

_____ il figlio dell'esecutato, il quale comunicava al sottoscritto che gli immobili oggetto di pignoramento, allo stato attuale erano a disposizione del curatore fallimentare _____ giusta sentenza di fallimento dell' _____ n° _____; contestualmente veniva fornita copia cartacea del frontespizio della sentenza di fallimento sopra detta.

Inoltre, veniva comunicato che porzioni degli immobili oggetto di pignoramento, più precisamente i piani terra e corti annesse dei beni distinti catastalmente al fog. 75 n.lla 89-510-1049-90 allo stato attuale erano locati alla _____

_____ giusto Contratto di Locazione Commerciale del 03/08/2011, registrato all'Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Perugia il 08/08/2011 al n° 9931 mod. 3 e successiva Scrittura Privata del 29/10/2012 registrato all'Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Foligno il 31/10/2012 al n° _____ 2923 mod. S3.

Lo scrivente quindi richiedeva copia del relativo contratto di locazione e successiva scrittura privata, che venivano fornite in pari data (vedi allegato 1.f).



Per quanto riguardava l'accesso agli immobili, si prendeva atto che lo stesso era possibile solo per alcuni di quelli pignorati, in quanto per altri necessitava la presenza del curatore fallimentare, possessore delle chiavi di accesso agli stessi.

Venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nel rilievo fotografico esterno ed interno dei beni accessibili e nella verifica delle relative planimetrie acquisite dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Perugia, al fine di riscontrare le eventuali differenze tra lo stato dei luoghi e le dette planimetrie.

Successivamente lo scrivente, previo contatto telefonico, inviava richiesta di accesso agli immobili non visionati nel sopralluogo, al curatore fallimentare ite lettera spedita
con posta elettronica certificata; il curatore comunicava in seguito la data di accesso per il giorno 07/02/2014.

In tale data, proseguivano le operazioni di sopralluogo alla presenza del curatore fallimentare, presso gli altri immobili pignorati, eseguendo il rilievo fotografico esterno ed interno degli stessi ed il rilievo celerimetrico di parte degli edifici in quanto non risultanti nelle relative planimetrie acquisite dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Perugia.

Di conseguenza, vista la documentazione agli atti ed acquisita e la conoscenza dei luoghi, lo scrivente individua i beni oggetto di pignoramento in numero 3 Lotti di cui alle Relazione di Stima allegate:

- Fascicolo 1 - Lotto 1 (pag. 6);
- Fascicolo 2 - Lotto 2 (pag. 21);
- Fascicolo 3 - Lotto 3 (pag. 35).

Successivamente alla stesura della relazione, ai sensi dell'art. 569 del Codice, la stessa è stata inviata a mezzo posta elettronica certificata alle parti (vedasi ricevute allegato 1.g).

--- Lotto 1 ---

RELAZIONE DI STIMA

Descrizione analitica degli immobili

IMMOBILI IN COMUNE DI GUALDO CATTANEO

Immobili ad uso artigiano-commerciale distinti nei C.E.U. del comune di Gualdo Cattaneo al fog. 75 p.lle 89 – 90 – 510 – 1049, e distinti nel C.T. al fog. 75 p.lle 89 – 90 – 510 – 1049 - 256.

Trattasi di fabbricato ad uso artigianale e commerciale (mobilificio con esposizione e vendita), inserito nella zona industriale del comune di Gualdo Cattaneo in fraz. S. Terenziano, loc. Grutti. L'immobile è raggiungibile direttamente dalla via pubblica e nella parte antistante l'ingresso principale, vi è un piazzale di ampie dimensioni adibito a parcheggio.

L'immobile è stato edificato ed ampliato in vari periodi temporali e si erge su quattro livelli, dal piano seminterrato al piano secondo.

Le strutture verticali sono realizzate parte in calcestruzzo armato prefabbricato e parte in calcestruzzo armato in opera, le strutture orizzontali (solai di calpestio e copertura) sono realizzate con solai prefabbricati; le tamponature esterne perimetrali sono parte in lastre prefabbricate in calcestruzzo a vista e parte in laterizio sempre a vista.

Gli infissi delle finestre, delle porte e porte finestre esterne, sono tutte in alluminio e vetro; quelle delle uscite di sicurezza sono dotate di maniglioni antipánico. Il collegamento interno tra i vari livelli, è garantito da tre corpi di scale e da un montacarichi. Internamente il fabbricato si presenta con le pareti ed i soffitti, intonacati e tinteggiati, i pavimenti sono parte in battuto di cemento, parte in legno del tipo prefabbricato e parte in piastrelle monocottura; alcune aree di esposizione e vendita presentano controsoffitti con elementi prefabbricati verniciati.

All'interno l'edificio, come si evince dalle planimetrie catastali allegato 1.c, è suddiviso in area magazzino/deposito al piano seminterrato, aree esposizione e vendita al piano terra, primo e secondo; sui vari piano insistono vari locali ad uso ufficio, servizi igienici e locali tecnologici.

Il fabbricato è dotato, di tre corpi di scale antincendio esterne in cemento armato facciavista, che garantiscono le vie di fuga dalle uscite di sicurezza presenti a tutti i livelli e di impianto antincendio, con anello di distribuzione acqua che collega la cisterna con i naspi distribuiti sul perimetro esterno del fabbricato. L'impianto elettrico è realizzato in parte sotto traccia ed in parte a



vista, ed è dotato di quadro generale e sottoquadri per ogni piano ed area del fabbricato.

La parte retrostante il blocco piano terra dell'edificio distinto catastalmente con la p.lla 90 del fog. 75, presenta ancora parte delle strutture in elevazione (pilastri in c.a.), in corso di realizzazione, presumibilmente edificati per una futura sopraelevazione ad oggi non realizzata.

Sia le strutture che le finiture interne ed esterne, sono risultate a vista in sufficiente stato di manutenzione; in particolare la finitura esterna del prospetto della porzione di edificio ove è ubicato l'ingresso principale antistante la via pubblica, è stato oggetto di recente riqualificazione estetica.

I locali internamente hanno una altezza media utile interna variabile da ml. 3,00 a ml. 3,50; il fabbricato si sviluppa per una superficie lorda totale di mq. 9.499,66, ed utile interna di mq. 8.919,45, oltre ai tre corpi scala esterni che occupano una superficie totale in pianta di mq. 56,16.

La superficie utile delle singole aree e dei locali in cui è suddiviso l'immobile è la seguente:

Piano seminterrato:

- area deposito/magazzino - mq. 172,68;
- area negozio mobili - mq. 1.207,80;
- vano scala – mq. 29,32
- locali tecnici – mq. 16,38

Piano terra:

- n° 5 locali uffici - mq. 61,52;
- locali servizi igienici - mq. 60,31;
- aree esposizione e vendita - mq. 3.487,12;
- vani scala - mq. 54,33;
- locali tecnici – mq. 94,92

Piano Primo:

- n° 2 locali uffici - mq. 43,35;
- aree esposizione e vendita - mq. 1.740,01;
- vani scala - mq. 70,01;
- locali tecnici – mq. 11,44

Piano secondo:

- aree esposizione e vendita - mq. 1.788,56;
- vani scala - mq. 70,26;
- locali tecnici – mq. 11,44

L'area esterna in cui insiste il fabbricato, si presenta recintata nei due lati laterali ed è priva di recinzione sia sul lato di ingresso principale a confine con la via pubblica principale sia sul lato



retrostante a confine con altra via pubblica secondaria. La recinzione è realizzata con muretto di cemento armato di varie altezze e dimensioni e soprastante rete metallica sorretta da paletti in ferro verniciato.

La corte esterna è suddivisa in vari ed ampi spazi pavimentati con conglomerato bituminoso (asfalto) adibiti a parcheggi ed insistenti sulle parti laterali l'edificio e sulla zona di accesso principale, altre zone perimetrali e retrostanti presentano zone a verde e camminamenti pedonali e carrabili in terra battuta. Gli spazi a verde presentano piantumazioni di medio ed alto fusto e zone a prato.

Tutta la corte si sviluppa per una superficie al netto delle aree occupate dal fabbricato di circa mq. 5.138,98.

Si precisa che attualmente, le porzioni dei piani terra e corte annessa, degli immobili costituenti il compendio immobiliare, più precisamente dei beni distinti catastalmente al fog. 75 p.lle 89-510-1049, sono allo stato attuale sono locati alla sede in Contratto di Locazione Commerciale del 05/08/2011, registrato all'Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Perugia il

Individuazione catastale degli immobili

Premesso che la descrizione riportata nell'atto di pignoramento individua adeguatamente i beni, gli immobili sopra descritti ed individuati sono attualmente censiti come segue:

Fabbricati con annessi : Catasto Edilizio Urbano del Comune di Gualdo Cattaneo:

Foglio	P.lla	Sub	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catastale
75	89	-	-	D/8	-	-	€ 8.636,00
75	90	-	-	D/8	-	-	€ 10.322,00
75	510	-	-	D/8	-	-	€ 5.810,00
75	1049	-	-	D/8	-	-	€ 12.400,00



Ipoteche, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili

Sui beni oggetto di pignoramento e formanti il Lotto 1, non risultano gravare diritti reali di godimento o somme a favore di terzi, ad eccezione delle seguenti formalità, da cancellare all'atto del trasferimento del lotto all'acquirente:

1 - immobili censiti al C.E.U. al fog. 75 p.lle 89 – 90 – 510 – 1049 e nel C.T. al fog. 75 p.lle 89 – 90 – 510 – 1049 - 256.

1a) ISCRIZIONE n. 136 del 01/03/2001

Ipoteca volontaria per la somma totale di € 1.549.370,70 (Lire 3.000.000.000) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto Notaio Carbonari in Perugia del 23/02/2001 rep. 60799/13229 a favore della _____ con sede in Perugia.

1b) ISCRIZIONE n° 571 del 05/07/2002

Ipoteca pubblicata a Spoleto il 05/07/2002 a favore del _____

1c) ISCRIZIONE n° 1019 del 24/09/2004

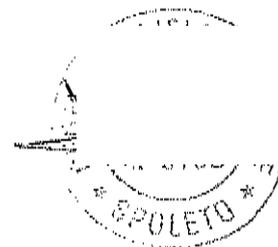
Ipoteca pubblicata a Spoleto il 24/09/2004 a favore del _____

1d) ISCRIZIONE n. 781 del 10/06/2006

Ipoteca volontaria per la somma totale di € 3.000.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto Notaio Palma in Perugia del 08/06/2006 rep. 15488/4346 a favore del _____ con sede in Firenze.

1a) ISCRIZIONE n° 39 del 11/01/2008

Ipoteca volontaria per la somma totale di € 1.500.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto Notaio Palma in Perugia del 09/01/2008 rep. 16816/5157 a favore del _____ con sede in Siena.



1f) ISCRIZIONE n° 40 del 11/01/2008

Ipoteca volontaria per la somma totale di € 1.500.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto Notaio Palma in Perugia del 09/01/2008 rep. 16817/5158 a favore della
con sede in Spoleto (PG).

1g) ISCRIZIONE n° 632 del 19/05/2008

Ipoteca volontaria per la somma totale di € 1.000.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto Notaio Palma in Perugia del 15/05/2008 rep. 17084/5301 a favore della
con sede in Ancona.

1h) ISCRIZIONE n° 1540 del 31/12/2008

Ipoteca legale emessa da S.p.a. del 12/12/2008 per € 441.955,66 contro

1i) ISCRIZIONE n° 338 del 01/04/2009

Ipoteca volontaria per la somma totale di € 1.200.000,00 derivante da concessione a garanzia di finanziamento con atto Notaio Palma in Perugia del 24/03/2009 rep. 17689/5632 a favore della
con sede in Atri (TE).

1j) ISCRIZIONE n° 1337 del 23/11/2009

Ipoteca legale emessa da S.p.a. del 13/11/2009 per € 314.125,78 contro

1m) ISCRIZIONE n° 861 del 25/08/2010

Ipoteca legale emessa da del 29/07/2010 per € 242.807,80 contro

1n) ISCRIZIONE n° 284 del 15/04/2011

Decreto ingiuntivo del 11/04/2011 emesso dal tribunale di Spoleto a favore della

1o) ISCRIZIONE n° 435 del 10/06/2011

Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Perugia il 24/05/2011 a favore della



1p) ISCRIZIONE n° 700 del 10/10/2011

Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Perugia il 03/10/2011 a favore della

1q) TRASCRIZIONE n° 1156 del 29/03/2012

Verbale di pignoramento pubblicato a Spoleto il 29/03/2012 a favore della
S.p.a..

1r) TRASCRIZIONE n° 1302 del 16/04/2012

Verbale di pignoramento del Tribunale di Spoleto del 09/03/2012 a favore della società
S.r.l..

1s) TRASCRIZIONE n° 2377 del 18/07/2012

Verbale di pignoramento del Tribunale di Spoleto del 05/07/2012 a favore della
S.p.a..

1t) TRASCRIZIONE n° 2474 del 30/07/2012

Verbale di pignoramento del Tribunale di Spoleto del 17/07/2012 a favore della
S.p.a..

Stima degli immobili formanti il Lotto 1

Dopo aver acquisito, tutti gli elementi ed informazioni necessarie, ed aver valutato tutte le condizioni intrinseche (natura e consistenza dei fabbricati ed annessi, grado di vetustà e manutenzione, etc.) ed estrinseche (condizioni di localizzazione, etc.), lo scrivente ritiene opportuno adottare come criterio di valutazione quello sintetico comparativo per valori tipici, grazie al ricorso a basi attendibili ed oggettive, esaminando per i fabbricati e loro annessi, dati storici di compravendita di beni simili presso la Borsa Immobiliare dell'Umbria, dati dell'Agenzia del Territorio, dati di agenzie immobiliari della zona, costruttori edili, etc., e determinerà il più probabile **Valore di Mercato** degli immobili oggetto di esecuzione, moltiplicando le superfici rilevate per il valore al metro quadrato di beni similari riferiti allo stesso momento e nella stessa condizione.

Per quanto riguarda i fabbricati e loro annessi ad uso artigiano-commerciale, da una ricerca nel mercato immobiliare nel comune di Gualdo Cattaneo ove è sito il compendio immobiliare, si è



constatato che esiste un mercato non molto attivo, ma comunque tale da garantire una raccolta di dati significativa a definire il valore di mercato del compendio oggetto di stima.

Sono state confrontate le informazioni desunte da due fonti opportunamente distinte: **fonti indirette**, ricavate dalle banche dati dell'Agenzia del Territorio e dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria, raccogliendo valori di mercato a metro quadro per immobili simili; **fonti dirette** ricavate da agenzie immobiliari ed operatori del settore presenti in zona, ricercando immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima. I criteri alla base del campione di immobili preso in considerazione riguardano in primis la *collocazione*, *l'età degli immobili* e la loro *consistenza*, rispetto al bene oggetto di stima.

I valori delle fonti indirette, hanno permesso di stabilire valori al mq. da un minimo di € 340,00 ad un massimo di € 435,00, che danno un valore medio pari ad €/mq. 387,50.

Per le fonti dirette, dopo il reperimento dei precedenti dati storici dei valori di mercato di beni analoghi al bene oggetto di stima nel mercato immobiliare di Gualdo Cattaneo, le rilevazioni sono state analizzate rispetto al parametro fisico del bene unitario: €/mq. commerciale. Sono stati individuati una serie di intervalli costanti, rispetto ai quali sono stati calcolati i relativi casi compresi nell'intervallo corrispondente, ed infine è stata costruita la curva di distribuzione di frequenza, che ha portato ad un valore medio al mq. di € 395,00.

Dopo aver acquisito, tutti gli elementi ed informazioni necessarie, ed aver valutato tutte le condizioni intrinseche (natura e consistenza dei beni, grado di vetustà e manutenzione, panoramicità, luminosità, tipologia delle finiture, etc.) ed estrinseche (condizioni di localizzazione dei beni nel contesto urbano, etc.), e considerando che i beni oggetto di stima presentano caratteristiche simili ma maggiori rispetto ai beni presi a riferimento, il valore medio come sopra determinato, verrà moltiplicato per il coefficiente $K=1,021$, determinato dal confronto tra i gruppi di caratteristiche dei beni a riferimento e dei beni oggetto di stima. Perciò, considerato che il valore medio risultante dalle fonti dirette si avvicina al valore medio delle fonti indirette, il valore ponderato che si assume per il calcolo sarà pari a: $(\text{Valore medio al mq} \times K) = ((\text{€/mq} 387,50 + \text{€/mq} 395,00)/2 \times 1,021) = \text{€/mq} 399,46$ arrotondato ad €/mq 399,00.

Essendo però difficile reperire i valori al metro quadrato di singole tipologie di superficie (valore fabbricati, valore accessori, valori corte, etc.), nella pratica estimativa si procede calcolando la superficie convenzionale commerciale degli immobili oggetto di stima, ricorrendo a quanto stabilito dalla Norma UNI 10750, dalla quale si traggono i coefficienti di differenziazione delle superfici, come da tabella che segue:

Individuazione catastale immobile	Consistenza	Superficie lorda (mq.)	Coefficiente di differenziazione pertinenze	Superficie commerciale (mq.)
Fog. 75 p.lle 89-90-510-1049	Locali vendita ed esposizione, uffici, servizi igienici	8.612,59	1	8.612,59
Fog. 75 p.lle 89-90-510-1049	Locale deposito/magazzino al piano seminterrato	172,68	0,50	86,34
Fog. 75 p.lle 89-90-510-1049	Locali tecnici	134,18	0,35	46,96
Fog. 75 p.lle 89-90-510-1049	Corte - Spazi scoperti	4.918,98	0,10	491,90
Fog. 75 p.lle 256	Corte - Spazi scoperti	220,00	0,10	22,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				Mq. 9.259,79

La superficie commerciale dell'intero compendio immobiliare, applicando un arrotondamento in difetto, viene calcolata pari a mq. 9259,00.

Per cui il valore dei fabbricati e loro annessi oggetto di stima risulta pertanto pari a:

Superficie commerciale mq. 9259,00 x valore ponderato €/mq. 399,00 = € 3.694.341,00

da cui detraendo:

- la somma forfettaria di € 40.000,00 per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sul valore catastale;
- la somma di € 73.886,82 pari al 2% del valore stimato per la assenza di garanzia per vizi occulti e per eventuali spese;
- la somma di € 110.830,23 pari al 3% del valore stimato, per la maggiore difficoltà di vendita, in quanto parti dell'immobile risultano concesse in locazione;

avremo che il più probabile valore di mercato del LOTTO 1 arrotondato prudenzialmente in difetto, è pari ad € 3.469.000,00 – (diconsi euro tremillioniquattrocentosessantannovemila/00).

Conformità degli immobili alle leggi urbanistiche

Da indagini effettuate sui luoghi e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trevi, sugli immobili oggetto di esecuzione, è emerso che:

- lo stato dei luoghi dei fabbricati ed annessi, corrispondono con le planimetrie acquisite dal

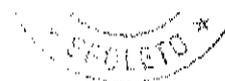


sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Perugia;

- gli immobili sono stati ristrutturati e realizzati con le seguenti autorizzazioni edilizie:
 - Concessione Edilizia n° 1 del 10/01/1996 e Variante n° 167 del 19/12/2000 (pratica n. 1699/00);
 - Concessione Edilizia n° 61 del 19/07/1996 (pratica n. 823/96);
 - Permesso di Costruire in Sanatoria n° 235 del 23/11/2007 (pratica n. 344/1986);
 - Denuncia Inizio Attività Prot. 0006884/A del 19/07/2005.

Lo scrivente ritiene in tal modo di aver assolto il compito affidatogli dando riscontro ai quesiti, in fede, per obbiettività e nel solo interesse della giustizia.

IL C.T.U.



Riepilogo FASCICOLO 1 – LOTTO 1

TRIBUNALE DI SPOLETO

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 80/2103

promossa da

. + 7

contro

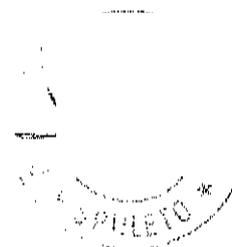
Piena proprietà per la quota di 1/1, su:

Compendio immobiliare ad uso artigianale e commerciale (mobilificio con esposizione e vendita), inserito nella zona industriale del comune di Gualdo Cattaneo in fraz. S. Terenziano, Loc. Grutti. L'immobile è raggiungibile direttamente dalla via pubblica e nella parte antistante l'ingresso principale, vi è un piazzale di ampie dimensioni adibito a parcheggio.

L'immobile è stato edificato ed ampliato in vari periodi temporali e si erge su quattro livelli, dal piano seminterrato al piano secondo; è inserito in un'area recintata nei due lati laterali mentre è priva di recinzione sia sul lato di ingresso principale a confine con la via pubblica principale sia sul lato retrostante a confine con altra via pubblica secondaria. La corte esterna è suddivisa in vari ed ampi spazi pavimentati con conglomerato bituminoso (asfalto) adibiti a parcheggi, ed altre zone perimetrali e retrostanti presentano zone a verde e camminamenti pedonali e carrabili in terra battuta. La corte si sviluppa per una superficie al netto delle aree occupate dal fabbricato di circa mq. 5.138,98, mentre il fabbricato si sviluppa per una superficie lorda di mq. 9.499,66 e netta di mq. 8.919,45, oltre alle tre scale antincendio esterne che occupano una superficie totale in pianta di mq. 56,16. L'altezza dei locali interni varia da ml. 3,00 a ml. 3,50.

Il fabbricato è realizzato con strutture verticali parte in calcestruzzo armato prefabbricato e parte in calcestruzzo armato in opera, le strutture orizzontali (solai di calpestio e copertura) sono realizzate con solai prefabbricati; le tamponature esterne perimetrali sono parte in lastre prefabbricate in calcestruzzo a vista e parte in laterizio sempre a vista.

Gli infissi delle finestre, delle porte e porte finestre esterne, sono tutte in alluminio e vetro. Il collegamento interno tra i vari livelli, è garantito da tre corpi di scale e da un montacarichi. Internamente il fabbricato si presenta completo di finiture, e come si evince dalle planimetrie catastali allegato l.c, è suddiviso in area magazzino/deposito al piano seminterrato, aree esposizione e vendita al piano terra, primo e secondo, e sui vari piano insistono vari locali ad uso ufficio, servizi igienici e locali tecnologici.



Il fabbricato è dotato di tre corpi di scale antincendio esterne e di impianto antincendio, con anello di distribuzione acqua che collega la cisterna con i naspi distribuiti sul perimetro esterno del fabbricato. L'impianto elettrico è realizzato in parte sotto traccia ed in parte a vista, ed è dotato di quadro generale e sottoquadri per ogni piano ed area del fabbricato.

Nella parte retrostante una porzione del blocco piano terra, presenta parte delle strutture in elevazione (pilastri in c.a.), in corso di realizzazione, presumibilmente adatti per una eventuale futura sopraelevazione.

Sia le strutture che le finiture interne ed esterne, sono risultate a vista in buono stato di manutenzione; in particolare la finitura esterna del prospetto della porzione di edificio ove è ubicato l'ingresso principale antistante la via pubblica, è stato oggetto di recente riqualificazione estetica.

Il fabbricato è risultato accatastato ed i luoghi corrispondono con le planimetrie depositate presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Perugia.

Si precisa che attualmente, le porzioni dei piani terra e corte annessa, degli immobili costituenti il compendio immobiliare, più precisamente dei beni distinti catastalmente al fog. 75 p.lla 89-510-1049-90, allo stato attuale sono locati alla dit

Roma, giusto Contratto di Locazione Commerciale del 05/08/2000

Individuazione Catastale Lotto 1

Fabbricati con annessi : Catasto Edilizio Urbano del Comune di Gualdo Cattaneo:

Foglio	P.lla	Sub	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catastale
75	89	-	-	D/8	-	-	€ 8.636,00
75	90	-	-	D/8	-	-	€ 10.322,00
75	510	-	-	D/8	-	-	€ 5.810,00
75	1049	-	-	D/8	-	-	€ 12.400,00



Terreni: Catasto Terreni del Comune di Gualdo Cattaneo:

Foglio	P.lla	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
75	89	Ente Urbano	-	00 18 70	-	-
75	90	Ente Urbano	-	00 39 42	-	-
75	510	Ente Urbano	-	00 11 28	-	-
75	1049	Ente Urbano	-	00 19 80	-	-
75	256	Pascòlo	2	00 02 20	€ 0,17	€ 0,07

Si precisa che:

- la p.lla 89 deriva dall'accorpamento e conseguente soppressione della p.lla 1137 - fog. 75;
- la p.lla 90 deriva dall'accorpamento e conseguente soppressione delle p.lle 559-561-1139-1136 -fog. 75;
- la p.lla 510 deriva dall'accorpamento e conseguente soppressione della p.lla 1138 - fog. 75;
- la p.lla 1049 deriva dall'accorpamento e conseguente soppressione della p.lla 1135 del fog. 75;

VALORE del LOTTO 1 - € 3.469.000,00 –

(diconsi euro tremilioniquattrocentosessantanovemila virgola zero zero centesimi).

Ipotecche, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili Lotto 1

1 - immobili censiti al C.E.U. al fog. 75 p.lle 89 – 90 – 510 – 1049 e nel C.T. al fog. 75 p.lle 89 – 90 – 510 – 1049 - 256.

1a) ISCRIZIONE n. 136 del 01/03/2001

Ipoteca volontaria per la somma totale di € 1.549.370,70 (Lire 3.000.000.000) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto Notaio Carbonari in Perugia del 23/02/2001 rep. 60799/13229 a favore della S.p.a. con sede in Perugia.

1b) ISCRIZIONE n° 571 del 05/07/2002

Ipoteca pubblicata a Spoleto il 05/07/2002 a favore del i.p.a..

1c) ISCRIZIONE n° 1019 del 24/09/2004

Ipoteca pubblicata a Spoleto il 24/09/2004 a favore del S.p.a..

per le

1d) ISCRIZIONE n. 781 del 10/06/2006

Ipoteca volontaria per la somma totale di € 3.000.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto Notaio Palma in Perugia del 08/06/2006 rep. 15488/4346 a favore del S.p.a. con sede in Firenze.



1e) ISCRIZIONE n° 39 del 11/01/2008

Ipoteca volontaria per la somma totale di € 1.500.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto Notaio Palma in Perugia del 09/01/2008 rep. 16816/5157 a favore del i.p.a.
con sede in Siena.

1f) ISCRIZIONE n° 40 del 11/01/2008

Ipoteca volontaria per la somma totale di € 1.500.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto Notaio Palma in Perugia del 09/01/2008 rep. 16817/5158 a favore della
S.p.a. con sede in Spoleto (PG).

1g) ISCRIZIONE n° 632 del 19/05/2008

Ipoteca volontaria per la somma totale di € 1.000.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto Notaio Palma in Perugia del 15/05/2008 rep. 17084/5301 a favore della con
sede in Ancona.

1h) ISCRIZIONE n° 1540 del 31/12/2008

Ipoteca legale emessa da S.p.a. del 12/12/2008 per € 441.955,66 contro

1i) ISCRIZIONE n° 228 del 01/04/2009

Ipoteca volontaria per la somma totale di € 1.200.000,00 derivante da concessione a garanzia di finanziamento con atto Notaio Palma in Perugia del 24/03/2009 rep. 17689/5632 a favore della con sede in
Atri (TE).

1j) ISCRIZIONE n° 1337 del 23/11/2009

Ipoteca legale emessa da del 13/11/2009 per € 314.125,78 contro

1m) ISCRIZIONE n° 861 del 25/08/2010

Ipoteca legale emessa da S.p.a. del 29/07/2010 per € 242.807,80 contro

1n) ISCRIZIONE n° 284 del 15/04/2011

Decreto ingiuntivo del 11/04/2011 emesso dal tribunale di Spoleto a favore della S.p.a.

1o) ISCRIZIONE n° 435 del 10/06/2011

Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Perugia il 24/05/2011 a favore della
S.c.a r.l.

1p) ISCRIZIONE n° 700 del 10/10/2011

Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Perugia il 03/10/2011 a favore della

1q) TRASCRIZIONE n° 1156 del 29/03/2012

Verbale di pignoramento pubblicato a Spoleto il 29/03/2012 a favore della
S.p.a..

1r) TRASCRIZIONE n° 1302 del 16/04/2012

Verbale di pignoramento del Tribunale di Spoleto del 09/03/2012 a favore della società ,



1s) TRASCRIZIONE n° 2377 del 18/07/2012

Verbale di pignoramento del Tribunale di Spoleto del 05/07/2012 a favore della

S.p.a..

1t) TRASCRIZIONE n° 2474 del 30/07/2012

Verbale di pignoramento del Tribunale di Spoleto del 17/07/2012 a favore della

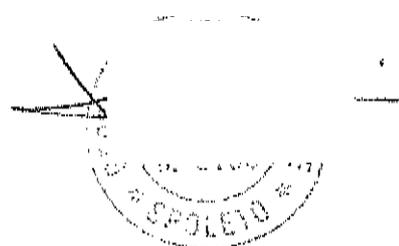
S.p.a..

Stato di possesso degli immobili nel ventennio Lotto 1

CATASTO EDILIZIO URBANO e TERRENI Fog. 75 p.lle 89-90-510-1049-256	CONSERVATORIA RR.II. Fog. 75 p.lle 89-90-510-1049-256
--	---

SI PRECISA che in base alle risultanze dei documenti e delle indagini effettuate, **gli immobili pignorati sono in piena proprietà alla**

IL C.T.U.



Allegati:

- 1.a - schede fotografiche immobili Lotto Unico
- 1.b - planimetrie catastali (vax) con individuazione immobili
- 1.c - planimetrie degli immobili reperite presso l'UTE di Perugia
- 1.d - visure catastali attuali
- 1.e - visure RR.II. attuali
- 1.f - Copia Contratto di Locazione Commerciale del 05/08/2011

--- Lotto 2 ---

RELAZIONE DI STIMA

Descrizione analitica degli immobili

IMMOBILI IN COMUNE DI GUALDO CATTANEO

Capannoni artigianali ad uso magazzino e fabbricato direzionale (in costruzione) con annessi corte recintata distinti nel C.E.U. del comune di Gualdo Cattaneo al fog. 65 p.lla 803/3 – 2100 e nel C.T. al fog. 65 p.lla 2100 – 2050 - 2051.

Trattasi di capannoni ad uso magazzini con annessi fabbricato direzionale con corte annessa, inseriti nella zona industriale del comune di Gualdo Cattaneo in fraz. S. Terenziano, Loc. Grutti. Il compendio immobiliare è raggiungibile direttamente dalla via pubblica attraverso un cancello di ingresso carrabile meccanizzato, ed uno pedonale.

Tutti gli immobili si sviluppano su un solo livello fuori terra; il capannone principale è stato edificato nel periodo temporale a cavallo tra la fine della seconda metà degli anni 1980 ed i primi anni del 1990 con autorizzazioni edilizie rilasciate dal comune di Gualdo Cattaneo, mentre gli altri due immobili retrostanti e di minori dimensioni sono risultati privi di autorizzazione edilizia; il fabbricato direzionale è in corso di costruzione dall'anno 2006 dietro rilascio di autorizzazione edilizia.

Il capannone principale è realizzato con strutture verticali ed orizzontali (soffitto di copertura) in calcestruzzo armato prefabbricato, così come le tamponature esterne perimetrali che sono realizzate con lastre prefabbricate in calcestruzzo a vista; in copertura sono inserite lastre trasparenti per l'illuminazione naturale interna.

Gli infissi delle finestre sono realizzate in alluminio verniciato con tamponatura in vetro; gli infissi delle porte carrabili e pedonali sono sempre in alluminio verniciato, così come le porte delle uscite di sicurezza.

Internamente il fabbricato si presenta con le pareti ed i soffitti rifiniti con le strutture e tamponature in calcestruzzo a faccia vista; il pavimento è del tipo industriale in cemento carrabile con finitura al quarzo di colore grigio. Internamente il fabbricato si presenta libero per la quasi totalità della superficie utile e del volume interno, ad eccezione di tre piccoli locali compartimentati con strutture leggere, ad uso servizio igienico, ripostiglio e piccolo magazzino. Inoltre, sempre all'interno, sono presenti due box del tipo prefabbricato leggero disposti in verticale su due livelli, che alloggiavano al



loro interno locali ad uso ufficio; il collegamento tra i due livelli è garantito da una scala in ferro verniciato.

L'immobile principale è dotato di impianto antincendio, con riserva idrica posta sull'area esterna, ed anello di distribuzione acqua collegato ai naspi distribuiti sul perimetro esterno dell'edificio. Su tutto il perimetro insiste un marciapiede in cemento. L'impianto elettrico, è realizzato a vista, ed è dotato di quadro generale e sottoquadri per ogni zona.

Nella zona retrostante il fabbricato principale, sono stati realizzati **due ulteriori fabbricati** in assenza di autorizzazione edilizia e collegati al principale da porte in ferro verniciato.

Entrambi i due fabbricati sono realizzati con strutture portanti orizzontali e verticali in acciaio e tamponature sia verticali che orizzontali in pannelli sandwich rivestiti nelle facce esterne in alluminio anodizzato. Sulle coperture del fabbricato più grande sono presenti elementi trasparenti per l'illuminazione interna e lo stesso è dotato anche di infisso di apertura direttamente verso l'esterno; la pavimentazione è in calcestruzzo con finitura al quarzo di colore grigio. L'altro edificio di minor grandezza, presenta infissi di apertura verso l'esterno in metallo e pavimentazione in battuto di cemento. L'impianto elettrico, è realizzato a vista, ed è dotato di quadro generale e sottoquadri per ogni zona.

Sia le strutture che le finiture interne ed esterne dei tre capannoni, sono risultate a vista in buono stato di manutenzione.

Il capannone principale ha una altezza utile interna pari ml. 6,80; gli edifici retrostanti hanno altezze interne utili variabili tra i ml. 3,15 ed i ml. 4,20.

La superficie lorda dei tre fabbricati è la seguente:

- capannone principale mq. 2.911,00;
- magazzino 1 retrostante mq. 648,63;
- magazzino 2 retrostante mq. 67,78.

La superficie utile delle singole aree dei fabbricati è la seguente:

- aree magazzino - mq. 3.392,26;
- ripostiglio - mq. 13,93;
- servizio igienico – mq. 5,41;
- box uffici (1° e 2° livello) – mq. 39,69.

Il **fabbricato direzionale**, è realizzato su di un solo livello fuori terra, con strutture verticali in muratura portante ed orizzontali (solai e copertura) parte in latero cemento e parte in legno e piastrelle laterizie. Esternamente le pareti sono rivestite in pietra facciavista tipica del luogo, il manto di copertura è realizzato in coppi e sottocoppi laterizi, con gronde e discendenti in rame. Internamente il



fabbricato è privo di qualsiasi finitura e/o impianti, così come le aperture verso l'esterno sono prive di infissi.

Da quanto risulta dal progetto allegato al permesso di costruire rilasciato dal comune di Gualdo Cattaneo per la sua realizzazione, la suddivisione interna prevede un ampio locale per sala riunioni, tre locali ufficio, due locali ad uso archivio, due bagni, un piccolo disimpegno, un locale tecnico ed un portico esterno coperto; l'altezza utile interna progettuale è pari a ml. 2,70.

Nel progetto depositato al comune di Gualdo Cattaneo, risulta una superficie lorda di mq. 173,40 ed utile di mq. 137,64 oltre al portico esterno coperto di mq. 7,85.

L'area esterna (composta dalle p.lle 803 – 2100 – 2050 – 2051 del fog. 65) in cui insistono tutti i fabbricati, si presenta recintata su tutti e quattro i lati con muretto in cemento armato e soprastante ringhiera in ferro verniciato e/o rete metallica sorretta da paletti sempre in acciaio verniciato. La porzione di corte perimetrale ai tre capannoni si presenta con pavimentazione in misto stabilizzato carrabile, mentre la parte a destra degli stessi, ove è ubicato il fabbricato direzionale in costruzione, si presenta totalmente con vegetazione spontanea. L'area recintata si sviluppa per una superficie al netto delle aree occupate dai fabbricati di circa mq. 10.800,19.

Individuazione catastale degli immobili

Premesso che la descrizione riportata nell'atto di pignoramento individua adeguatamente i beni, gli immobili sopra descritti ed individuati sono attualmente censiti come segue:

Fabbricati con annessi : Catasto Edilizio Urbano del Comune di Gualdo Cattaneo:

Foglio	P.IIa	Sub	Zona Censuarla	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catastale
65	803	3	-	D/7	-	-	€ 15.930,00
65	2100	-	-	Area Urbana	-	mq. 5.390,00	-

Terreni: Catasto Terreni del Comune di Gualdo Cattaneo:

Foglio	P.IIa	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
65	803	Area Urbana	-	00 81 26	-	-
65	2100	Ente Urbano	-	00 53 90	-	-
65	2050	Pasc. Arb.	2	00 00 05	€ 0,01	€ 0,01
65	2051	Seminativo	2	00 10 80	€ 5,30	€ 5,30



Stato di possesso degli immobili nel ventennio

Dall'esame dei certificati ipocatastali in atti e dopo aver effettuato ulteriori visure tendenti all'accertamento che nulla sia variato, si riferisce che gli immobili sopra distinti e formanti il Lotto 2, sono in proprietà ai seguenti soggetti, come segue:

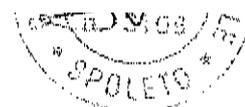
1 - immobili censiti al C.E.U. al fog. 65 p.lle 803/3 (ex 803/1 ed ex 803/2) – 2100 (ex 207) e nel C.T. al fog. 65 n.lle 803 – 2100 (ex 207).

Dal 07/05/2009 ad oggi in proprietà a:

➤ _____ - proprietà per 1/1 (esecutato) a seguito atto pubblico di mutamento di denominazione a rogito Notaio Palma in Perugia del 07/05/2009 rep. 17759, registrato a Spoleto il 05/06/2009 al n. 1852.

2 - immobili censiti al C.T. al fog. 65 p.lle 2050 (ex 205) – 2051 (ex 801).

Dal 08/08/1987 fino al 16/03/2005 in proprietà a:



Ipoteche, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili

Sui beni oggetto di pignoramento e formanti il Lotto 1, non risultano gravare diritti reali di godimento o somme a favore di terzi, ad eccezione delle seguenti formalità, da cancellare all'atto del trasferimento del lotto all'acquirente:

1 - Immobili censiti nel comune di Gualdo Cattaneo nel C.E.U. al fog. 65 p.lla 803/3 – 2100 e nel C.T. al fog. 65 p.lla 803 – 2100 – 2050 – 2051.

1a) ISCRIZIONE n. 780 del 10/06/2006 con annotazione n. 556 del 20/07/2008 e n. 541 del 25/08/2010.

Ipoteca volontaria per la somma totale di € 1.814.400,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto Notaio Palma in Perugia del 08/06/2006 rep. 15486/4344 a favore della
S.p.a. con sede in Roma.

1b) ISCRIZIONE n° 1540 del 31/12/2008

Ipoteca legale emessa da S.p.a. del 12/12/2008 per € 441.955,66 contro la
S.n.c.

1c) ISCRIZIONE n° 1337 del 23/11/2009

Ipoteca legale emessa da S.p.a. del 13/11/2009 per € 314.125,78 contro la

1d) ISCRIZIONE n° 861 del 25/08/2010

Ipoteca legale emessa da S.p.a. del 29/07/2010 per € 242.807,80 contro la

1e) ISCRIZIONE n° 284 del 15/04/2011

Decreto ingiuntivo del 11/04/2011 emesso dal tribunale di Spoleto a favore della
S.p.a..



1f) ISCRIZIONE n° 435 del 10/06/2011

Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Perugia il 24/05/2011 a favore della
S.c.a r.l..

1g) ISCRIZIONE n° 700 del 10/10/2011

Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Perugia il 03/10/2011 a favore della

1h) TRASCRIZIONE n° 2124 del 29/06/2012

Verbale di pignoramento del Tribunale di Spoleto del 18/04/2012 a favore della
S.p.a..

1i) TRASCRIZIONE n° 2474 del 30/07/2012

Verbale di pignoramento del Tribunale di Spoleto del 17/07/2012 a favore della
S.p.a..

Stima degli Immobili formanti il Lotto 2

Dopo aver acquisito, tutti gli elementi ed informazioni necessarie, ed aver valutato tutte le condizioni intrinseche (natura e consistenza dei fabbricati ed annessi, grado di vetustà e manutenzione, etc.) ed estrinseche (condizioni di localizzazione, etc.), lo scrivente ritiene opportuno adottare come criterio di valutazione quello sintetico comparativo per valori tipici, grazie al ricorso a basi attendibili ed oggettive, esaminando per i fabbricati e loro annessi, dati storici di compravendita di beni simili presso la Borsa Immobiliare dell'Umbria, dati dell'Agenzia del Territorio, dati di agenzie immobiliari della zona, costruttori edili, etc., e si determinerà il più probabile **Valore di Mercato** degli immobili oggetto di esecuzione, moltiplicando le superfici rilevate per il valore al metro quadrato di beni similari riferiti allo stesso momento e nella stessa condizione.

Per quanto riguarda i fabbricati e loro annessi ad uso artigiano-commerciale, da una ricerca nel mercato immobiliare a Gualdo Cattaneo ove è sito il compendio immobiliare, si è constatato che esiste un mercato non molto attivo, ma comunque tale da garantire una raccolta di dati significativa a definire il valore di mercato del compendio oggetto di stima.



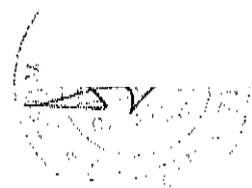
Sono state confrontate le informazioni desunte da due fonti opportunamente distinte: **fonti indirette**, ricavate dalle banche dati dell'Agenzia del Territorio e dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria, raccogliendo valori di mercato a metro quadro per immobili simili; **fonti dirette** ricavate da agenzie immobiliari ed operatori del settore presenti in città, ricercando immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima. I criteri alla base del campione di immobili preso in considerazione riguardano in primis la *collocazione*, *l'età degli immobili* e la loro *consistenza*, rispetto al bene oggetto di stima. I valori delle fonti indirette, hanno permesso di stabilire valori al mq. da un minimo di € 340,00 ad un massimo di € 435,00, che danno un valore medio pari ad €/mq. 387,50.

Per le fonti dirette, dopo il reperimento dei precedenti dati storici dei valori di mercato di beni analoghi al bene oggetto di stima nel mercato immobiliare di Gualdo Cattaneo, le rilevazioni sono state analizzate rispetto al parametro fisico del bene unitario: €/mq. commerciale. Sono stati individuati una serie di intervalli costanti, rispetto ai quali sono stati calcolati i relativi casi compresi nell'intervallo corrispondente, ed infine è stata costruita la curva di distribuzione di frequenza, che ha portato ad un valore medio al mq. di € 395,00.

Dopo aver acquisito, tutti gli elementi ed informazioni necessarie, ed aver valutato tutte le condizioni intrinseche (natura e consistenza dei beni, grado di vetustà e manutenzione, panoramicità, luminosità, tipologia delle finiture, etc.) ed estrinseche (condizioni di localizzazione dei beni nel contesto urbano, etc.), e considerando che i beni oggetto di stima presentano caratteristiche simili ma maggiori rispetto ai beni presi a riferimento, il valore medio come sopra determinato, verrà moltiplicato per il coefficiente $K=1,023$, determinato dal confronto tra i gruppi di caratteristiche dei beni a riferimento e dei beni oggetto di stima. Perciò, considerato che il valore medio risultante dalle fonti dirette si avvicina al valore medio delle fonti indirette, il valore ponderato che si assume per il calcolo sarà pari a: $(\text{Valore medio al mq} \times K) = ((\text{€/mq } 387,50 + \text{€/mq. } 395,00)/2 \times 1,023) = \text{€/mq } 400,24$ arrotondato ad €/mq 400,00.

Essendo però difficile reperire i valori al metro quadrato di singole tipologie di superficie (valore fabbricati, valore accessori, valori corte, etc.), nella pratica estimativa si procede calcolando la superficie convenzionale commerciale degli immobili oggetto di stima, ricorrendo a quanto stabilito dalla Norma UNI 10750, dalla quale si traggono i coefficienti di differenziazione delle superfici.

Per quanto riguarda il fabbricato direzionale, si applicherà una riduzione del 50% al coefficiente pari a 1 attribuito dalla norma allo stesso, in quanto come già relazionato risulta privo di finiture ed impianti.



Individuazione catastale immobili Fog. 65	Consistenza	Superficie lorda (mq.)	Coefficiente di differenziazione pertinenza	Superficie commerciale (mq.)
p.lla 803/3	Capannoni ad uso magazzino	3.627,41	1	3.627,41
p.lla 2100	Fabbricato direzionale (in costruzione)	173,40	0,50	86,70
p.lle 803 - 2100 - 2051 - 2050	Aree scoperte	10.800,19	0,10	1.080,02
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE Mq.				4.794,13

La superficie commerciale dell'intero compendio immobiliare, applicando un arrotondamento in difetto, viene calcolata pari a mq. 4.794,00.

Per cui il valore dei fabbricati e loro annessi oggetto di stima risulta pertanto pari a:

Superficie commerciale mq. 4.794,00 x valore ponderato €/mq. 400,00 = € 1.917.600,00

da cui detraendo:

- la somma forfettaria di € 25.000,00 per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sul valore catastale;
- la somma di € 38.352,00 pari al 2% del valore stimato per la assenza di garanzia per vizi occulti e per eventuali spese;
- la somma forfettaria di € 8.500,00, per la richiesta di autorizzazione edilizia per lavori non ultimati e successiva regolarizzazione catastale del fabbricato direzionale in corso di costruzione ed insistente sulla p.lla 2100 del fog. 65;
- la somma forfettaria di € 15.500,00, per la Sanatoria dei magazzini retrostanti il capannone principale insistenti sulla p.lla 803 del fog. 65.

avremo il più probabile valore di mercato del Lotto 2, arrotondato prudenzialmente in difetto pari ad € 1.830.000,00 – (dicansi euro unmilioneottocentotrentamila/00).

Conformità degli immobili alle leggi urbanistiche

Da indagini effettuate sui luoghi e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guaido Cattaneo, sugli immobili oggetto di esecuzione, è emerso che:

- lo stato dei luoghi del fabbricato censito al fog. 65 p.lla 803/3, corrisponde con le planimetrie acquisite dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Perugia, ed è stato realizzato con



Concessione Edilizia n° 7 del 25/07/1988 (pratica n. 3937) e successiva Variante in corso d'opera n° 191 del 18/09/1990 (pratica 225/89), rilasciate dal Comune di Gualdo Cattaneo;

- i fabbricati realizzati sulla p.lla 803 del fog. 65, ubicati nella zona retrostante il capannone distinto con la p.lla 803/3 del fog. 65, sono stati realizzati in assenza di autorizzazione edilizia, ma risultano sanabili ai sensi della Legge 47/85 e successive m.i.a.;
- la realizzazione del fabbricato direzionale in corso di costruzione ed insistente sulla p.lla 2100 del fog. 65, è stata autorizzata con Permesso di Costruire n° 99 del 04/08/2006 (pratica . 2663/06) e successiva Variante n. 96 del 12/10/2009 (pratica n. 3333/09), rilasciate dal Comune di Gualdo Cattaneo.
- non è stata rilasciata alcuna agibilità per i fabbricati sopra richiamati.

Lo scrivente ritiene in tal modo di aver assolto il compito affidatogli dando riscontro ai quesiti, in fede, per obiettività e nel solo interesse della giustizia.

IL C.T.U.

Geom.

★ SPAOLETO ★

Riepilogo FASCICOLO 2 – LOTTO 2
TRIBUNALE DI SPOLETO
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 80/2103

promossa da

S.p.a. + 7

contro

Piena proprietà per la quota di 1/1, su:

Compendio immobiliare composto da capannoni artigianali e fabbricato direzionale (in costruzione) con annessa corte recintata, inseriti nella zona industriale del comune di Gualdo Cattaneo in fraz. S. Terenziano, Loc. Grutti.

Il compendio immobiliare è raggiungibile direttamente dalla via pubblica attraverso un cancello di ingresso carrabile meccanizzato ed uno pedonale; tutta l'area si presenta recintata su tutti e quattro i lati con muretto in cemento armato e soprastante ringhiera in ferro verniciato e/o rete metallica sorretta da paletti sempre in acciaio verniciato. La porzione di corte perimetrale ai tre capannoni si presenta con pavimentazione in misto stabilizzato carrabile, mentre la parte a destra degli stessi, ove è ubicato il fabbricato direzionale in costruzione, si presenta totalmente con vegetazione spontanea. L'area recintata si sviluppa per una superficie al netto delle aree occupate dai fabbricati di circa mq. 10.800,19.

Tutti gli immobili si sviluppano su un solo livello fuori terra; il capannone principale è stato edificato nel periodo temporale a cavallo tra la fine della seconda metà degli anni 1980 ed i primi anni del 1990 con autorizzazioni edilizie rilasciate dal comune di Gualdo Cattaneo, mentre gli altri due immobili retrostanti e di minori dimensioni sono risultati privi di autorizzazione edilizia; il fabbricato direzionale è in corso di costruzione dall'anno 2006 dietro rilascio di autorizzazione edilizia.

Il capannone principale è realizzato con strutture verticali ed orizzontali (solaio di copertura) in calcestruzzo armato prefabbricato, così come le tamponature esterne perimetrali che sono realizzate con lastre prefabbricate in calcestruzzo a vista; in copertura sono inserite lastre trasparenti per l'illuminazione naturale interna. Gli infissi delle finestre sono realizzate in alluminio verniciato con tamponatura in vetro; gli infissi delle porte carrabili e pedonali sono sempre in alluminio verniciato, così come le porte delle uscite di sicurezza. Internamente il fabbricato si presenta con le pareti ed i soffitti rifiniti con le strutture e tamponature in calcestruzzo a faccia vista; il pavimento è del tipo industriale in cemento carrabile con finitura al quarzo di

colore grigio. Internamente il fabbricato è suddiviso in area magazzino/deposito, servizio igienico, locale ripostiglio, ed ulteriore piccolo magazzino. Sempre all'interno, sono presenti due box del tipo prefabbricato leggero disposti in verticale su due livelli collegati da scala in ferro verniciato, che alloggiavano al loro interno locali ad uso ufficio. Il capannone è dotato di impianto antincendio, con riserva idrica posta sull'area esterna, ed anello di distribuzione acqua collegato ai naspi distribuiti sul perimetro esterno dell'edificio. Su tutto il perimetro insiste un marciapiede in cemento. L'impianto elettrico, è realizzato a vista, ed è dotato di quadro generale e sottoquadri per ogni zona.

Nella parte retrostante il fabbricato principale, sono stati realizzati due ulteriori fabbricati in assenza di autorizzazione edilizia e collegati al principale da porte in ferro verniciato.

Entrambi i due fabbricati sono realizzati con strutture portanti orizzontali e verticali in acciaio e tamponature sia verticali che orizzontali in pannelli sandwich rivestiti nelle facce esterne in alluminio anodizzato. Sulle coperture del fabbricato più grande sono presenti elementi trasparenti per l'illuminazione interna e lo stesso è dotato anche di infisso di apertura direttamente verso l'esterno; la pavimentazione è in calcestruzzo con finitura al quarzo di colore grigio. L'altro edificio di minor grandezza, presenta infissi di apertura verso l'esterno in metallo e pavimentazione in battuto di cemento. L'impianto elettrico, è realizzato a vista, ed è dotato di quadro generale e sottoquadri per ogni zona.

Sia le strutture che le finiture interne ed esterne dei tre capannoni, sono risultate a vista in buono stato di manutenzione.

Il capannone principale ha una altezza utile interna pari ml. 6,80; gli edifici retrostanti hanno altezze interne utili variabili tra i ml. 3,15 ed i ml. 4,20. Complessivamente la superficie lorda dei tre fabbricati si sviluppa per mq. 3.627,41, quella netta è pari a mq. 3.451,29.

Il fabbricato direzionale, è realizzato su di un solo livello fuori terra, con strutture verticali in muratura portante ed orizzontali (solai e copertura) parte in latero cemento e parte in legno e pannelle laterizie. Esternamente le pareti sono rivestite in pietra facciavista tipica del luogo, il manto di copertura è realizzato in coppi e sottocoppi laterizi, con gronde e discendenti in rame. Internamente il fabbricato è privo di qualsiasi finitura e/o impianti, così come le aperture verso l'esterno sono prive di infissi.

Da quanto risulta dal progetto allegato al permesso di costruire rilasciato dal comune di Gualdo Cattaneo per la sua realizzazione, la suddivisione interna prevede un ampio locale per sala riunioni, tre locali ufficio, due locali ad uso archivio, due bagni, un piccolo disimpegno, un locale tecnico ed un portico esterno coperto; l'altezza utile interna progettuale è pari a ml. 2,70; la superficie lorda è di mq. 173,40 ed utile di mq. 137,64 oltre al portico esterno coperto di mq. 7,85.



Individuazione catastale degli immobili Lotto 2

Fabbricati con annessi : Catasto Edilizio Urbano del Comune di Gualdo Cattaneo:

Foglio	P.IIa	Sub	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catastale
65	803	3	-	D/7	-	-	€ 15.930,00
65	2100	-	-	Area Urbana	-	mq. 5.390,00	-

Terreni: Catasto Terreni del Comune di Gualdo Cattaneo:

Foglio	P.IIa	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
65	803	Area Urbana	-	00 81 26	-	-
65	2100	Ente Urbano	-	00 53 90	-	-
65	2050	Pasc. Arb.	2	00 00 05	€ 0,01	€ 0,01
65	2051	Seminativo	2	00 10 80	€ 5,30	€ 5,30

VALORE del LOTTO 2 - € 1.830.000,00 –

(diconsi euro unmillioneottocentotrentamila virgola zero zero centesimi).

Ipotecche, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili Lotto 2

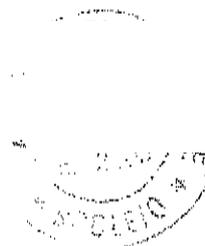
1 - immobili censiti nel comune di Gualdo Cattaneo nel C.E.U. al fog. 65 p.IIa 803/3 – 2100 e nel C.T. al fog. 65 p.IIa 803 – 2100 – 2050 – 2051.

1a) ISCRIZIONE n. 780 del 10/06/2006 con annotazione n. 556 del 20/07/2008 e n. 541 del 25/08/2010.
Ipoteca volontaria per la somma totale di € 1.814.400,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto Notaio Palma in Perugia del 08/06/2006 rep. 15486/4344 a favore della S.p.a. con sede in Roma.

1b) ISCRIZIONE n° 1540 del 31/12/2008
Ipoteca legale emessa da S.p.a. del 12/12/2008 per € 441.955,66 contro

1c) ISCRIZIONE n° 1337 del 23/11/2009
Ipoteca legale emessa da S.p.a. del 13/11/2009 per € 314.125,78 contro

1d) ISCRIZIONE n° 861 del 25/08/2010
Ipoteca legale emessa da S.p.a. del 29/07/2010 per € 242.807,80 contro l



1e) ISCRIZIONE n° 284 del 15/04/2011

Decreto ingiuntivo del 11/04/2011 emesso dal tribunale di Spoleto a favore della S.p.a..

1f) ISCRIZIONE n° 435 del 10/06/2011

Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Perugia il 24/05/2011 a favore della S.c.a r.l..

1g) ISCRIZIONE n° 700 del 10/10/2011

Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Perugia il 03/10/2011 a favore della

1h) TRASCRIZIONE n° 2124 del 29/06/2012

Verbale di pignoramento del Tribunale di Spoleto del 18/04/2012 a favore della S.p.a..

1i) TRASCRIZIONE n° 2474 del 30/07/2012

Verbale di pignoramento del Tribunale di Spoleto del 17/07/2012 a favore della S.p.a..

Stato di possesso degli immobili nel ventennio

CATASTO	CONSERVATORIA RR.II.
C.E.U. fog. 65 p.lle 803/3 (ex 803/1 - ex 803/2) - 2100 (ex 207) e C.T. fog. 65 p.lle 803 - 2100 (ex 207).	C.E.U. fog. 65 p.lle 803/3 (ex 803/1 ed ex 803/2) - 2100 (ex 207) e C.T. fog. 65 p.lle 803 - 2100 (ex 207).
Dal 11/02/1993 fino al 07/05/1993 in proprietà a:	Dal 11/02/1993 fino al 16/03/2005 in proprietà a:

CATASTO TERRENI fog. 65 p.lle 2050 (ex 205) – 2051 (ex 801).	CONSERVATORIA RR.II. CATASTO TERRENI fog. 65 p.lle 2050 (ex 205) – 2051 (ex 801).
--	---

05/06/2009.

SI PRECISA che in base alle risultanze dei documenti e delle indagini effettuate, gli immobili pignorati sono in piena proprietà alla (

(esecutato).

IL C.T.U.

Geom.



Allegati:

- 2.a - schede fotografiche immobili Lotto 2
- 2.b - planimetrie catastali (vax) con individuazione immobili Lotto 2
- 2.c - planimetrie degli immobili Lotto 2 reperite presso l'UTE ed il comune di Gualdo Cattaneo
- 2.d - visure catastali attuali Lotto 2
- 2.e - visure RR.II. attuali Lotto 2

--- Lotto 3 ---

RELAZIONE DI STIMA

Descrizione analitica degli immobili

IMMOBILI IN COMUNE DI GUALDO CATTANEO

Terreni distinti nel C.T. del comune di Gualdo Cattaneo al fog. 65 p.lle 902 - 1820 - 1821 - 1822 - 1870 e fog. 75 p.lle 485 - 1046 - 1155 - 1156 - 1157 - 1158 - 1159 - 1160 - 1161 - 1162 - 1163 - 1164 - 1165 - 1166 - 1167 - 1168 - 1169.

Trattasi di terreni incolti inseriti parte a confine e parte in prossimità della zona industriale del comune di Gualdo Cattaneo in fraz. S. Terenziano, loc. Grutti.

Il compendio immobiliare è raggiungibile direttamente dalla via pubblica attraverso una strada vicinale sterrata.

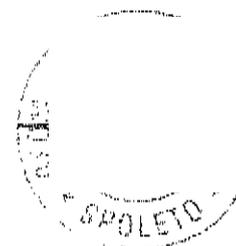
I terreni di qualità seminativo, pascolo cespugliato, pascolo, tutti pianeggianti, confinano parte con la strada sterrata vicinale di accesso ad essi e parte con altra proprietà; si sviluppano per una superficie totale di mq. 6.550,00.

Detti terreni, secondo quanto stabilito dallo strumento urbanistico in vigore nel Comune di Gualdo Cattaneo, ricadono tutti in zona Agricola "E" - Sottozona "E0", ad esclusione delle p.lle 1820 e 902 del fog. 65, ricadenti in zona per Attività Produttive "D" - Sottozona "D1".

Al momento del sopralluogo sono risultati a vista tutti incolti ed improduttivi, con crescita di vegetazione spontanea ed arborea di medio ed alto fusto.

Individuazione catastale degli immobili

Premesso che la descrizione riportata nell'atto di pignoramento individua adeguatamente i beni, gli immobili sopra descritti ed individuati sono attualmente censiti come segue:



Terreni: Catasto Terreni del Comune di Gualdo Cattaneo:

Foglio	P.IIa	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
65	902	Seminativo	2	00 17 20	€ 8,44	€ 8,44
65	1820	Pasc.Cespug.	1	00 11 37	€ 0,88	€ 0,29
65	1821	Pasc.Cespug.	1	00 01 81	€ 0,14	€ 0,05
65	1822	Pasc.Cespug.	2	00 00 22	€ 0,02	€ 0,01
65	1670	Pasc. Cesp.	1	00 01 30	€ 0,10	€ 0,03
75	485	Fabbricato Urbano da Accertare	-	00 02 00	-	-
75	1046	Seminativo	3	00 00 47	€ 0,18	€ 0,21
75	1155	Pascolo	2	00 00 50	€ 0,04	€ 0,02
75	1156	Pascolo	2	00 00 15	€ 0,01	€ 0,01
75	1157	Pascolo	2	00 00 26	€ 0,02	€ 0,01
75	1158	Pascolo	2	00 00 12	€ 0,01	€ 0,01
75	1159	Seminativo	3	00 01 53	€ 0,59	€ 0,67
75	1160	Seminativo	3	00 00 47	€ 0,18	€ 0,21
75	1161	Seminativo	3	00 00 82	€ 0,32	€ 0,36
75	1162	Seminativo	3	00 00 31	€ 0,12	€ 0,14
75	1163	Fabbricato Urbano da Accertare	-	00 20 58	-	-
75	1164	Seminativo	3	00 01 45	€ 0,56	€ 0,64
75	1165	Seminativo	3	00 00 93	€ 0,36	€ 0,41
75	1166	Seminativo	3	00 02 29	€ 0,89	€ 1,01
75	1167	Seminativo	3	00 00 11	€ 0,04	€ 0,05
75	1168	Seminativo	3	00 01 27	€ 0,49	€ 0,56
75	1169	Seminativo	3	00 00 34	€ 0,13	€ 0,15

Stato di possesso degli immobili nel ventennio

Dall'esame dei certificati ipocatastali in atti e dopo aver effettuato ulteriori visure tendenti all'accertamento che nulla sia variato, si riferisce che gli immobili sopra distinti e formanti il Lotto 3, sono in proprietà ai seguenti soggetti, come segue:

1 - Immobili censiti al C.T. al fog. 65 p.lla 902 (ex 207) – 1670 (ex 208) – 1820 (ex 208 – ex 1669) – 1821 (ex 208 – ex 1669) – 1822 (ex 208 – ex 1669).

Dal 08/08/1987 fino al 16/03/2005 in proprietà a:

Dal 07/05/2009 ad oggi in proprietà a:

↳ proprietà per 1/1 (esecutato) a seguito atto pubblico di mutamento di denominazione del notaio Palma in Perugia del 07/05/2009 rep. 17759, registrato a Spoleto il 05/06/2009 al n. 1852.

2 - immobili censiti al C.T. al fog. 75 p.lla 485 (ex 58/b)– 1046 (ex 486)– 1163 (ex 486) – 1164 (ex 486) – 1165 (ex 486) - 1166 (ex 486) - 1167 (ex 486) - 1168 (ex 486) – 1169 (ex 486) - 1155 (ex 58) - 1156 (ex 58) -1157 (ex 58) - 1158 (ex 58) - 1159 (ex 486) - 1160 (ex 486) - 1161 (ex 486) - 1162 (ex 486).

Dal 07/05/2009 ad oggi in proprietà a:

↳ proprietà per 1/1 (esecutato) a seguito atto pubblico di mutamento di denominazione del notaio Palma in Perugia del 07/05/2009 rep. 17759, registrato a Spoleto il 05/06/2009 al n. 1852.



Ipoteche, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili

Sui beni oggetto di pignoramento e formanti il Lotto 3, non risultano gravare diritti reali di godimento o somme a favore di terzi, ad eccezione delle seguenti formalità, da cancellare all'atto del trasferimento del lotto all'acquirente:

1 - immobili censiti nel comune di Gualdo Cattaneo nel C.T. al fog. 65 p.lla 902 - 1820 - 1821 - 1822 - 1670 e fog. 75 p.lle 485 - 1046 - 1155 - 1156 - 1157 - 1158 - 1159 - 1160 - 1161 - 1162 - 1163 - 1164 - 1165 - 1166 - 1167 - 1168 - 1169.

1a) ISCRIZIONE n. 780 del 10/06/2006 con annotazione n. 556 del 20/07/2008 e n. 541 del 25/08/2010.

Ipoteca volontaria per la somma totale di € 1.814.400,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto Notaio Palma in Perugia del 08/06/2006 rep. 15486/4344 a favore della
S.p.a. con sede in Roma.

1b) ISCRIZIONE n° 1540 del 31/12/2008

Ipoteca legale emessa da S.p.a. del 12/12/2008 per € 441.955,66 contro

1c) ISCRIZIONE n° 1337 del 23/11/2009

Ipoteca legale emessa da S.p.a. del 13/11/2009 per € 314.125,78 contro

1d) ISCRIZIONE n° 861 del 25/08/2010

Ipoteca legale emessa da S.p.a. del 29/07/2010 per € 242.807,80 contro la

1e) ISCRIZIONE n° 207 del 15/04/2011

Decreto ingiuntivo del 11/04/2011 emesso dal tribunale di Spoleto a favore della
S.p.a..

1f) ISCRIZIONE n° 435 del 10/06/2011

Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Perugia il 24/05/2011 a favore della
S.c.a r.l..



1g) ISCRIZIONE n° 700 del 10/10/2011

Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Perugia il 03/10/2011 a favore della
Società Cooperativa.

1h) TRASCRIZIONE n° 2124 del 29/06/2012

Verbale di pignoramento del Tribunale di Spoleto del 18/04/2012 a favore della
S.p.a..

1i) TRASCRIZIONE n° 2474 del 30/07/2012

Verbale di pignoramento del Tribunale di Spoleto del 17/07/2012 a favore della
S.p.a..

Stima degli immobili formanti il Lotto 3

Dopo aver acquisito, tutti gli elementi ed informazioni necessarie, ed aver valutato tutte le condizioni intrinseche (natura e consistenza dei terreni, grado di manutenzione, etc.) ed estrinseche (condizioni di localizzazione, etc.), lo scrivente ritiene opportuno adottare come criterio di valutazione quello sintetico comparativo per valori tipici, grazie al ricorso a basi attendibili ed oggettive, esaminando dati di agenzie immobiliari della zona per i terreni ricadenti nella zona industriale e quindi potenzialmente edificabili, ed i valori agricoli medi per gli altri terreni, pubblicati sul Bollettino Ufficiale della Regione Umbria (L.R. 27/07/2011 n. 7 art. 18 c. 6° lettera f), e si determinerà il più probabile **Valore di Mercato** degli immobili oggetto di esecuzione, moltiplicando le superfici rilevate per il valore al metro quadrato di beni simili riferiti allo stesso momento e nella stessa condizione, come da tabelle che seguono:

Terreni ricadenti in zona per Attività Produttive "D" – Sottozona "D1".

Foglio	P.IIa	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Valore medio €/Ha	Valore = €
65	902	Seminativo	2	00 17 20	€ 60.000,00	€ 10.320,00
65	1820	Pasc.Cespug.	1	00 11 37	€ 60.000,00	€ 6.822,00

Terreni ricadenti in zona Agricola "E"

Foglio	P.IIa	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Valore medio €/Ha	Valore = €
65	1821	Pasc.Cespug.	1	00 01 81	€ 4.000,00	€ 72,40
65	1822	Pasc.Cespug.	2	00 00 22	€ 4.000,00	€ 8,80

65	1670	Pasc. Cesp.	1	00 01 30	€ 4.000,00	€ 52,00
75	485	Fabbricato Urbano da Accertare	-	00 02 00	€ 4.000,00	€ 80,00
75	1046	Seminativo	3	00 00 47	€ 7.000,00	€ 32,90
75	1155	Pascolo	2	00 00 50	€ 4.000,00	€ 20,00
75	1156	Pascolo	2	00 00 15	€ 4.000,00	€ 6,00
75	1157	Pascolo	2	00 00 26	€ 4.000,00	€ 10,40
75	1158	Pascolo	2	00 00 12	€ 4.000,00	€ 4,80
75	1159	Seminativo	3	00 01 53	€ 7.000,00	€ 107,10
75	1160	Seminativo	3	00 00 47	€ 7.000,00	€ 32,90
75	1161	Seminativo	3	00 00 82	€ 7.000,00	€ 57,40
75	1162	Seminativo	3	00 00 31	€ 7.000,00	€ 21,70
75	1163	Fabbricato Urbano da Accertare	-	00 20 58	€ 7.000,00	€ 1.440,60
75	1164	Seminativo	3	00 01 45	€ 7.000,00	€ 101,50
75	1165	Seminativo	3	00 00 93	€ 7.000,00	€ 65,10
75	1166	Seminativo	3	00 02 29	€ 7.000,00	€ 180,30
75	1167	Seminativo	3	00 00 11	€ 7.000,00	€ 7,70
75	1168	Seminativo	3	00 01 27	€ 7.000,00	€ 88,90
75	1169	Seminativo	3	00 00 34	€ 7.000,00	€ 23,80
Importo totale valore terreni						€ 19.536,30

da cui detraendo:

- > la somma forfettaria di € 1.000,00 per la differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sul valore catastale;
- > la somma forfettaria di € 3.000,00 per la individuazione topografica dei terreni sui luoghi;

avremo il più probabile valore di mercato del Lotto 3, arrotondato prudenzialmente in difetto pari ad € 15.500,00 – (diconsi euro quindicimilacinquecento/00).

Lo scrivente ritiene in tal modo di aver assolto il compito affidatogli dando riscontro ai quesiti, in fede, per obiettività e nel solo interesse della giustizia.

IL C.T.U.

Geom.

Riepilogo FASCICOLO 3 – LOTTO 3

TRIBUNALE DI SPOLETO

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 80/2103

promossa da

+ 7

contro

Piena proprietà per la quota di 1/1, su:

Appezamenti di terreni attualmente incolti inseriti parte a confine e parte in prossimità della zona industriale del comune di Gualdo Cattaneo in fraz. S. Terenziano, loc. Grutti.

Il compendio immobiliare è raggiungibile direttamente dalla via pubblica attraverso una strada vicinale sterrata.

I terreni di qualità seminativo, pascolo cespugliato, pascolo, tutti pianeggianti, confinano parte con la strada sterrata vicinale di accesso ad essi e parte con altre proprietà; si sviluppano per una superficie totale di mq. 6.550,00.

Detti terreni, secondo quanto stabilito dallo strumento urbanistico in vigore nel Comune di Gualdo Cattaneo, ricadono tutti in zona Agricola "E" – Sottozona "E0", ad esclusione delle p.lle 1820 e 902 del fog. 65, ricadenti in zona per Attività Produttive "D" – Sottozona "D1".

Al momento del sopralluogo sono risultati a vista tutti incolti ed improduttivi, con crescita di vegetazione spontanea ed arborea di medio ed alto fusto.

Individuazione catastale degli immobili Lotto 3

Terreni: Catasto Terreni del Comune di Gualdo Cattaneo:

Foglio	P.lla	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
65	902	Seminativo	2	00 17 20	€ 8,44	€ 8,44
65	1820	Pasc.Cespug.	1	00 11 37	€ 0,88	€ 0,29
65	1821	Pasc.Cespug.	1	00 01 81	€ 0,14	€ 0,05
65	1822	Pasc.Cespug.	2	00 00 22	€ 0,02	€ 0,01
65	1670	Pasc. Cesp.	1	00 01 30	€ 0,10	€ 0,03
75	485	Fabbricato Urbano da Accertare	-	00 02 00	-	-
75	1046	Seminativo	3	00 00 47	€ 0,18	€ 0,21
75	1155	Pascolo	2	00 00 50	€ 0,04	€ 0,02
75	1156	Pascolo	2	00 00 15	€ 0,01	€ 0,01



75	1157	Pascolo	2	00 00 26	€ 0,02	€ 0,01
75	1158	Pascolo	2	00 00 12	€ 0,01	€ 0,01
75	1159	Seminativo	3	00 01 53	€ 0,59	€ 0,67
75	1160	Seminativo	3	00 00 47	€ 0,18	€ 0,21
75	1161	Seminativo	3	00 00 82	€ 0,32	€ 0,36
75	1162	Seminativo	3	00 00 31	€ 0,12	€ 0,14
75	1163	Fabbricato Urbano da Accertare	-	00 20 58	-	-
75	1164	Seminativo	3	00 01 45	€ 0,56	€ 0,64
75	1165	Seminativo	3	00 00 93	€ 0,36	€ 0,41
75	1166	Seminativo	3	00 02 29	€ 0,89	€ 1,01
75	1167	Seminativo	3	00 00 11	€ 0,04	€ 0,05
75	1168	Seminativo	3	00 01 27	€ 0,49	€ 0,56
75	1169	Seminativo	3	00 00 34	€ 0,13	€ 0,15

VALORE del LOTTO 3 - € 15.500,00 -
(diconsi euro quindicimilacinquecento virgola zero zero centesimi).

Ipotecche, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli Immobili Lotto 3

1 - immobili censiti nel comune di Gualdo Cattaneo nel C.T. al fog. 65 p.lla 902 - 1820 - 1821 - 1822 - 1670 e fog. 75 p.lle 485 - 1046 - 1155 - 1156 - 1157 - 1158 - 1159 - 1160 - 1161 - 1162 - 1163 - 1164 - 1165 - 1166 - 1167 - 1168 - 1169.

1a) ISCRIZIONE n. 780 del 10/06/2006 con annotazione n. 556 del 20/07/2008 e n. 541 del 25/08/2010.
Ipoteca volontaria per la somma totale di € 1.814.400,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto Notajo Palma in Perugia del 08/06/2006 rep. 15486/4344 a favore della S.p.a. con sede in Roma.

1b) ISCRIZIONE n° 1540 del 31/12/2008
Ipoteca legale emessa da S.p.a. del 12/12/2008 per € 441.955,66 contro

1c) ISCRIZIONE n° del 23/11/2009
Ipoteca legale emessa da S.p.a. del 13/11/2009 per € 314.125,78 contro

1d) ISCRIZIONE n° del 25/08/2010
Ipoteca legale emessa da S.p.a. del 29/07/2010 per € 242.807,80 contro

1e) ISCRIZIONE n° del 25/04/2011



Decreto ingiuntivo del 11/04/2011 emesso dal tribunale di Spoleto a favore della S.p.a..

1f) ISCRIZIONE n° 435 del 10/06/2011

Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Perugia il 24/05/2011 a favore della S.c.a r.l..

1g) ISCRIZIONE n° 700 del 10/10/2011

Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Perugia il 03/10/2011 a favore della I

1h) TRASCRIZIONE n° 2124 del 29/06/2012

Verbale di pignoramento del Tribunale di Spoleto del 18/04/2012 a favore della I S.p.a..

1i) TRASCRIZIONE n° 2474 del 30/07/2012

Verbale di pignoramento del Tribunale di Spoleto del 17/07/2012 a favore della S.p.a..

Stato di possesso degli immobili nel ventennio

CATASTO TERRENI	CONSERVATORIA RR.II. CATASTO TERRENI
fog. 65 p.lle 902 (ex 207) - 1670 (ex 208) - 1820 (ex 208 - ex 1669) - 1821 (ex 208 - ex 1669) - 1822 (ex 208 - ex 1669).	fog. 65 p.lle 902 (ex 207) - 1670 (ex 208) - 1820 (ex 208 - ex 1669) - 1821 (ex 208 - ex 1669) - 1822 (ex 208 - ex 1669).

già

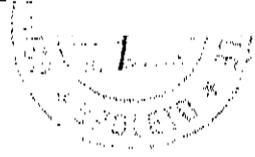
immob.

03/00/00000
SI PRECISA che in base alle risultanze dei verbali
pignorati sono in piena proprietà alla

(esecutato).

IL C.T.U.

Geom.



Allegati:

3.a - schede fotografiche immobili Lotto 3

3.b - planimetrie catastali (vax) con Individuazione immobili Lotto 3

3.c - visure catastali attuali Lotto 3

3.c - visure RR.II. attuali Lotto 3