

TRIBUNALE DI SPOLETO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Tipo procedimento: Procedura esecutiva

R.G.E.: 172 2017

Esecuzione promossa da: Intesa Sanpaolo

Debitore:

Nomina C.T.U.: udienza 21/06/2018

Termine presentazione relazione: 19/10/2018

Udienza del 06/12/2018

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. Geom. **Antonello Valentini**

Via Mario Laureti n. 47

Loc. Collerisana

06049 Spoleto (PG)

antonello.valentini@geopec.it

INDICE

1. PREMESSE

1.1 Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari.

2. QUESITI (*come riportati integralmente nel decreto di nomina dell'esperto ex art.568 c.p.c*)

- 2.1 Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. *omissis*;
- 2.2 Provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove..... *omissis*;
- 2.3 Predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli *omissis*;
- 2.4 Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché..... *omissis*;
- 2.5 Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche)..... *omissis*;
- 2.6 Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati..... *omissis*;
- 2.7 Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato..... *omissis*;
- 2.8 Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene *omissis*;
- 2.9 Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni..... *omissis*;
- 2.10 Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale..... *omissis*;
- 2.11 Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni..... *omissis*;
- 2.12 Accerti lo stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato..... *omissis*;
- 2.13 Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile..... *omissis*;
- 2.14 Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge..... *omissis*;
- 2.15 Precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico..... *omissis*;
- 2.16 Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti..... *omissis*;
- 2.17 Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione..... *omissis*;
- 2.18 Se l'immobile è pignorato solo pro-quota..... *omissis*;
- 2.19 Nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto..... *omissis*;
- 2.20 Nel caso di immobili abusivi e non sanabili..... *omissis*.

3. ALLEGATI (elaborati separati)

1. Fascicolo/i del/i lotto/i;
2. Copia comunicazioni inviate al debitore;
3. Visura/e catastale/i;
4. Ispezione/i ipotecaria/e RR.II.;
5. Planimetrie catastali;
6. Documentazione urbanistica del Comune;
7. Copia atto di provenienza e contratti di locazione;
8. Certificato di stato libero e estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

1 - Premesse

1.1 Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari.

Con ordinanza del G.E. Dr. **Simone Salcerini**, lo scrivente veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui all'oggetto ed all'udienza del giorno 21/06/2018 prestava il giuramento di rito, sottoscrivendo il decreto di nomina.

Dal giorno dell'udienza veniva concesso al sottoscritto l'accesso alla certificazione relativa alle risultanze catastali e dei RR.II..

Dopo aver effettuato una attenta disamina della documentazione detta, ai sensi dell'ex art. 567 C.p.c., lo scrivente comunicava al debitore con raccomandata A/R del giorno 27/06/2018, la data di inizio operazioni il giorno 09/07/2018 e la data per il sopralluogo fissata per il 17/07/2018 (vedasi Allegato).

Nel contempo si eseguivano tutti gli accertamenti e verifiche attraverso il canale telematico dell'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali e si inoltrava la richiesta di accesso agli atti amministrativi al Comune di Gualdo Cattaneo, al fine di reperire la documentazione urbanistica relativa all'edificazione degli immobili oggetto di esecuzione.

FATTI SUCCESSIVI

- il giorno 17/07/2018, all'ora stabilita, il sottoscritto si recava presso l'immobile oggetto di esecuzione sito nel Comune di Gualdo Cattaneo, Fraz. Collesecco, Via Matteotti, si sono presentati,..... si effettuava il sopralluogo e il rilievo sia metrico che fotografico di alcune unità immobiliari, mentre per le rimanenti, mi si chiedeva di rimandare ad altra data da concordare, definita telefonicamente per il giorno 24/09/2018 alle ore 15:30.
- Il giorno 04/10/2018, mi recavo al Comune di Gualdo Cattaneo per ritirare la documentazione urbanistica e il certificato di stato libero della..... e al Comune di Montefalco per ritirare l'estratto per riassunto di matrimonio del Sig...

2 - Quesiti

2.1 Si è verificata la completezza della documentazione in atti, consistente nella certificazione notarile del 31/10/2018 a cura del Dott.sa Maria Pantalone Balice, notaio in Alba Adriatica.

2.2 Si è provveduto ad integrare la documentazione con gli atti amministrativi / urbanistici del Comune di Gualdo Cattaneo, il titolo di provenienza e i contratti d'affitto.

2.3 Iscrizioni, trascrizioni, oneri.

Dall'ispezione effettuata in data 08/10/2018, tramite il canale telematico "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto, dalla data della certificazione notarile, risulta trascritta, sugli immobili oggetto di pignoramento, anche la nota della Banca Popolare di Spoleto.

2.4 Non risultano vincoli o oneri condominiali.

2.5 Non è stata accertata l'esistenza di diritti demaniali, servitù pubbliche, usi civici ecc..

2.6 Non sono state rilevate formalità, vincoli e oneri.

2.7 Descrizione degli immobili oggetto di pignoramento.

Unità immobiliari di un fabbricato costruito negli anni settanta come rimessa per autocarri e in seguito trasformato negli anni a destinazione mista: uffici, commerciale e residenziale. Fabbricato sito nella Fraz. Collesecco del Comune di Gualdo Cattaneo, frazione distante circa 23 Km da Foligno e circa 30 Km da Spoleto, situata nelle colline umbre della zona del vino DOC "Sagrantino di Montefalco".

UBICAZIONE

Comune	Prov.	Località / Piazza / Via	Num. Civico	Scala	Piano	Interno	Destinazione
Gualdo Cattaneo	Perugia	Fraz. Collesecco -Via Matteotti	30		S1		magazzino
Gualdo Cattaneo	Perugia	Fraz. Collesecco -Via Matteotti	30		T		negozio
Gualdo Cattaneo	Perugia	Fraz. Collesecco -Via Matteotti	30		T		negozio
Gualdo Cattaneo	Perugia	Fraz. Collesecco -Via Matteotti	30		T		negozio
Gualdo Cattaneo	Perugia	Fraz. Collesecco -Via Matteotti	30		T		laboratorio
Gualdo Cattaneo	Perugia	Fraz. Collesecco -Via Matteotti	30		1		ufficio
Gualdo Cattaneo	Perugia	Fraz. Collesecco -Via Matteotti	30		1		ufficio
Gualdo Cattaneo	Perugia	Fraz. Collesecco -Via Matteotti	30		1		ufficio
Gualdo Cattaneo	Perugia	Fraz. Collesecco -Via Matteotti	30		1		abitazione

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Edificio

Fabbricato su tre livelli, uno seminterrato e due fuori terra, con un'abitazione, tre negozi, tre uffici, un

magazzino e un laboratorio.

Caratteri generali dell'edificio

La struttura portante è realizzata in cemento armato, contampuntura in laterizio, i solai sono in latero cemento, il tetto in elementi in laterizio tipo tegol-coppo.

Immobili

Magazzino al piano primo sotto strada, negozi e laboratorio al piano terra, uffici ed abitazione al piano primo con corte comune, le unità immobiliari sono di proprietà degli esecutati.

Finiture ed impianti:

Magazzino (part. 297 sub. 2)

L'unità è posta al piano primo sotto strada, con ingresso dalla corte comune, è costituita da due ambienti. L'unità dovrà essere oggetto di comunicazione di inizio lavori asseverata in sanatoria e variazione catastale, in quanto è stato realizzato un divisorio.

Le finiture sono le seguenti:

- pareti intonacate e tinteggiate;
- soffitti intonacati e tinteggiati;
- pavimenti in monocottura;
- infissi interni in legno tamburato;
- infissi esterni in ferro.

Impianti:

- impianto elettrico con tubazioni in vista, l'impianto è funzionante, ma non è stata prodotta la dichiarazione di conformità;

Negozio fronte strada laterale (part. 297 sub. 5)

L'unità è posta al piano terra, con ingresso da Via Matteotti, costituita da un ampio locale principale, un ufficio e un bagno. L'unità dovrà essere oggetto di comunicazione di inizio lavori asseverata in sanatoria e variazione catastale, in quanto sono state realizzate opere interne (divisori e aperture).

Le finiture sono le seguenti:

- pareti intonacate e tinteggiate;
- soffitti intonacati e tinteggiati;
- pavimenti e rivestimenti in monocottura;
- infissi interni in legno tamburato;
- infissi esterni in alluminio;
- sanitari in ceramica.

Impianti:

- impianto di riscaldamento con termoconvettori, l'impianto è funzionante, ma non è stata prodotta le dichiarazioni di conformità;
- impianto elettrico sotto traccia, l'impianto è funzionante, ma non è stata prodotta la dichiarazione di conformità (stesso impianto del negozio);
- impianto idrico allacciato all'acquedotto pubblico;
- l'impianto relativo allo scarico delle acque reflue è allacciato alla pubblica fognatura.

Negozio fronte strada centrale (part. 297 sub. 6)

L'unità è posta al piano terra, con ingresso da Via Matteotti, costituita da un ampio locale principale, un ufficio e un bagno. L'unità dovrà essere oggetto di comunicazione di inizio lavori asseverata in sanatoria e variazione catastale, in quanto sono state realizzate opere interne (divisori e aperture).

Le finiture sono le seguenti:

- pareti intonacate e tinteggiate;
- soffitti intonacati e tinteggiati;
- pavimenti e rivestimenti in monocottura;
- infissi interni in legno tamburato;
- infissi esterni in alluminio;
- sanitari in ceramica.

Impianti:

- impianto di riscaldamento con termoconvettori, l'impianto è funzionante, ma non è stata prodotta le dichiarazioni di conformità;
- impianto elettrico sotto traccia, l'impianto è funzionante, ma non è stata prodotta la dichiarazione di conformità (stesso impianto del negozio);
- impianto idrico allacciato all'acquedotto pubblico;
- l'impianto relativo allo scarico delle acque reflue è allacciato alla pubblica fognatura.

Laboratorio per estetista (part. 297 sub. 7/a)

L'unità è posta al piano terra, con ingresso da Via Matteotti, è costituita da un locale principale, quattro salette per trattamenti, un bagno con antibagno e un ripostiglio. L'unità dovrà essere oggetto di variazione catastale.

Le finiture sono le seguenti:

- pareti intonacate e tinteggiate;
- controsoffitti in gesso cartonato;
- pavimenti e rivestimenti in monocottura;
- infissi interni in legno tamburato;
- infissi esterni in alluminio;
- sanitari in ceramica.

Impianti:

- impianto di riscaldamento e condizionamento con pompa di calore e split, l'impianto è funzionante, ma non è stata prodotta le dichiarazioni di conformità;
- impianto elettrico sotto traccia, l'impianto è funzionante, ma non è stata prodotta la dichiarazione di conformità (stesso impianto del negozio);
- impianto idrico allacciato all'acquedotto pubblico;
- l'impianto relativo allo scarico delle acque reflue è allacciato alla pubblica fognatura.

Negoziointerno (part. 297 sub. 7/b)

L'unità è posta al piano terra, con ingresso dalla corte interna e magazzino esterno di pertinenza, è costituita da un locale principale, un locale di deposito e un bagno. L'unità dovrà essere oggetto di variazione catastale.

Le finiture sono le seguenti:

- pareti intonacate e tinteggiate;
- soffitti intonacati e tinteggiati;
- pavimenti e rivestimenti in monocottura;
- infissi interni in legno tamburato;
- infissi esterni in alluminio;
- sanitari in ceramica.

Impianti:

- impianto di riscaldamento con termoconvettori, l'impianto è funzionante, ma non è stata prodotta le dichiarazioni di conformità;
- impianto elettrico sotto traccia, l'impianto è funzionante, ma non è stata prodotta la

dichiarazione di conformità (stesso impianto del negozio);

- impianto idrico allacciato all'acquedotto pubblico;
- l'impianto relativo allo scarico delle acque reflue è allacciato alla pubblica fognatura.

Ufficio nord est (part. 297 sub. 10)

L'unità è posta al piano primo, con ingresso da un terrazzo comune a cui si accede mediante due scale opposte situate ai lati del fabbricato, è costituita da un locale principale, due uffici, un ripostiglio, un disimpegno, un bagno e un terrazzo.

Le finiture sono le seguenti:

- pareti intonacate e tinteggiate;
- soffitti intonacati e tinteggiati;
- pavimenti e rivestimenti in monocottura;
- infissi interni in legno tamburato;
- infissi esterni in legno con vetro camera;
- sanitari in ceramica.

Impianti:

- impianto di riscaldamento a metano con termosifoni, l'impianto è funzionante, ma non è stata prodotta le dichiarazioni di conformità;
- impianto elettrico sotto traccia, l'impianto è funzionante, ma non è stata prodotta la dichiarazione di conformità (stesso impianto del negozio);
- impianto idrico allacciato all'acquedotto pubblico;
- l'impianto relativo allo scarico delle acque reflue è allacciato alla pubblica fognatura.

Abitazione nord ovest (part. 297 sub. 12)

L'unità è posta al piano primo, con ingresso da un terrazzo comune a cui si accede mediante due scale opposte situate ai lati del fabbricato, è costituita da una zona giorno, un disimpegno, due camere, un ripostiglio, un bagno e un terrazzo.

Le finiture sono le seguenti:

- pareti intonacate e tinteggiate;
- soffitti intonacati e tinteggiati;
- pavimenti e rivestimenti in monocottura;
- infissi interni in legno tamburato;
- infissi esterni in legno con vetro camera;
- sanitari in ceramica.

Impianti:

- impianto di riscaldamento a metano con termosifoni, l'impianto è funzionante, ma non è stata prodotta le dichiarazioni di conformità;
- impianto elettrico sotto traccia, l'impianto è funzionante, ma non è stata prodotta la dichiarazione di conformità (stesso impianto del negozio);
- impianto idrico allacciato all'acquedotto pubblico;
- l'impianto relativo allo scarico delle acque reflue è allacciato alla pubblica fognatura.

Ufficio sud est (part. 297 sub. 11)

L'unità è posta al piano primo, con ingresso da un terrazzo comune a cui si accede mediante due scale opposte situate ai lati del fabbricato, è costituita da tre uffici, un disimpegno e un bagno.

Le finiture sono le seguenti:

- pareti intonacate e tinteggiate;
- soffitti intonacati e tinteggiati;
- pavimenti e rivestimenti in monocottura;
- infissi interni in legno tamburato;

- infissi esterni in legno con vetro camera;
- sanitari in ceramica.

Impianti:

- impianto di riscaldamento a metano con termosifoni, l'impianto è funzionante, ma non è stata prodotta le dichiarazioni di conformità;
- impianto elettrico sotto traccia, l'impianto è funzionante, ma non è stata prodotta la dichiarazione di conformità (stesso impianto del negozio);
- impianto idrico allacciato all'acquedotto pubblico;
- l'impianto relativo allo scarico delle acque reflue è allacciato alla pubblica fognatura.

Ufficio sud ovest (part. 297 sub. 8)

L'unità è posta al piano primo, con ingresso da un terrazzo comune a cui si accede mediante due scale opposte situate ai lati del fabbricato, è costituita da tre uffici, un disimpegno e un bagno.

Le finiture sono le seguenti:

- pareti intonacate e tinteggiate;
- soffitti intonacati e tinteggiati;
- pavimenti e rivestimenti in monocottura;
- infissi interni in legno tamburato;
- infissi esterni in legno con vetro camera;
- sanitari in ceramica.

Impianti:

- impianto di riscaldamento a metano con termosifoni, l'impianto è funzionante, ma non è stata prodotta le dichiarazioni di conformità;
- impianto elettrico sotto traccia, l'impianto è funzionante, ma non è stata prodotta la dichiarazione di conformità (stesso impianto del negozio);
- impianto idrico allacciato all'acquedotto pubblico;
- l'impianto relativo allo scarico delle acque reflue è allacciato alla pubblica fognatura.

DATI METRICI

Livello	Destinazione	Sup. nette mq.	Sup. lorde mq.	Altezza med.	Esposizione	Stato
Piano primo sotto strada	Magazzino (part. 297/2)	150.00	165.00	3.40	sud - ovest	Utilizzabile
Piano terra	Negozi fronte strada laterale (part. 297/5)	146.00	159.00	4.35	nord - est	Discreto
Piano terra	Negozi fronte strada centrale (part. 297/6)	202.00	212.00	4.35	nord - est	Discreto
Piano terra	Laboratorio (part. 297/7-a)	82.65	95.70	4.35	nord - ovest	Buono
Piano terra	Negozi interni (part. 297/7-b)	104.06	118.03	2.90	ovest	Discreto
Piano primo	Ufficio (part. 297/10)	98.58	111.00	2.90	nord - est	Buono
Piano primo	Abitazione (part. 297/12)	113.00	121.00	2.90	nord - ovest	Buono
Piano primo	Ufficio (part. 297/11)	77.58	92.00	2.90	sud - est	Buono
Piano primo	Ufficio (part. 297/8)	77.21	93.00	2.90	sud - ovest	Buono
	sommano	1051.08	1166.73			

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Catasto Terreni

Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Qualità	Classe	Superficie	Reddito
--------	--------	------------	------------	---------	--------	------------	---------

								dominicale
Gualdo Cattaneo	53	297		Ente urbano		3000	m ²	€ -

Catasto Edilizio Urbano

Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
Gualdo Cattaneo	53	297	2		C/2	2	150	m ²	€ 193.67
Gualdo Cattaneo	53	297	5		C/1	3	146	m ²	€ 776.65
Gualdo Cattaneo	53	297	6		C/1	3	202	m ²	€ 1'074.54
Gualdo Cattaneo	53	297	7		C/1	3	171	m ²	€ 909.64
Gualdo Cattaneo	53	297	8		A/10	U	4	vani	€ 898.64
Gualdo Cattaneo	53	297	10		A/10	U	5	vani	€ 1'123.29
Gualdo Cattaneo	53	297	11		A/10	U	4	vani	€ 898.64
Gualdo Cattaneo	53	297	12		A/2	1	5	vani	€ 322.79

2.8A seguito degli accertamenti effettuati si dichiara che i beni corrispondono a quanto indicato nell'atto di pignoramento, ma in conseguenza della comunicazione di inizio lavori del 29/06/2017, prot. n. 0005866-A, deve essere predisposta una variazione catastale per divisione e cambio di destinazione d'uso per l'unità immobiliare censita con la particella n. 297 subalterno 7.

2.9 Sono necessari eseguire i seguenti aggiornamenti catastali:

Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Operazioni catastali
Gualdo Cattaneo	53	297	2	Denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni
Gualdo Cattaneo	53	297	5	Denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni
Gualdo Cattaneo	53	297	6	Denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni
Gualdo Cattaneo	53	297	7	Mappale e denuncia di variazione per divisione e cambio di destinazione d'uso

2.10 Lo strumento urbanistico del Comune di Gualdo Cattaneo individua l'immobile oggetto di esecuzione in Zona D2, Zona per insediamenti industriali ed artigianali, con rapporto di copertura del 50% della superficie del lotto, con altezza massima di m 9.50 e la possibilità di realizzare un alloggio di servizio o custodia, accorpato al fabbricato, ogni 500 m² di superficie coperta.

2.11 Conformità Urbanistica

n.	Tipo di autorizzazione	Prot.	Data	Oggetto

597	Licenza edilizia	1979	05/06/1973	Costruzione di un capannone per rimessa autocarri
240/92	Concessione edilizia in sanatoria	77	16/06/1993	Accertamento di conformità licenza edilizia 1979 del 05/06/1973
271/92	Concessione edilizia	81	22/06/1993	Sopraelevazione edificio
1233/98	Concessione edilizia	39	28/05/1998	Cambio di destinazione d'uso da commerciale ad uffici
4304	Denuncia inizio attività	4304	17/06/1998	Variante alla C.E. 39 del 28/05/1998
	Agibilità parziale		18/06/1998	3 locali commerciali e 2 uffici
2090/92	Concessione edilizia	23	03/04/2003	Cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione
	Agibilità parziale		15/04/2003	Abitazione
4680/17	Comunicazione di inizio lavori	0005866-A	29/06/2017	Realizzazione laboratorio per estetista

L'ultimo titolo edilizio deve essere portato a conclusione con la comunicazione di fine lavori, l'accatastamento e l'agibilità.

Sulla corte comune è stato realizzato un manufatto accessorio di circa 40 mc, senza alcun titolo edilizio, che per le caratteristiche dell'opera non è conveniente regolarizzare, ma demolirlo con una spesa a listino regionale di circa € 1500,00.

2.12 Stato di possesso

Come riportato nella certificazione notarile in atti e dopo aver effettuato ulteriori visure tendenti all'accertamento che nulla sia variato, si sintetizza nello schema sottostante:

Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Proprietà	Occupato da	Esecutati	Tipo occupazione
Gualdo Cattaneo	53	297	2				
Gualdo Cattaneo	53	297	5				
Gualdo Cattaneo	53	297	6				
Gualdo Cattaneo	53	297	7/a				Contratto di locazione ad uso commerciale reg. alla

							Agenzia delle Entrate di Foligno il 1°/06/2017 n. 1454 seie 3T
Gualdo Cattaneo	53	297	7/b				
Gualdo Cattaneo	53	297	8				Contratto di locazione ad uso abitativo (<u>anche se l'unità immobiliare è censita come ufficio</u>) non rinnovato , reg. alla Agenzia delle Entrate di Foligno il 5/08/2011 n. 2240 seie 3
Gualdo Cattaneo	53	297	10				Contratto di locazione ad uso abitativo (<u>anche se l'unità immobiliare è censita come ufficio</u>) non rinnovato , reg. alla Agenzia delle Entrate di Foligno il 4/11/2010 n. 2517 seie 3
Gualdo Cattaneo	53	297	11				Contratto di locazione ad uso abitativo (<u>anche se l'unità immobiliare è censita come ufficio</u>) non rinnovato , reg. alla Agenzia delle Entrate di Foligno il 4/11/2010 n. 2516 seie 3
Gualdo Cattaneo	53	297	12				Uso senza alcun tipo di contratto

2.13 Situazione anagrafica ditta esecutata:

2.14 Immobili occupati/non occupati da coniuge separato

2.15 Caratteristiche impianti

n.	Tipologia impianto	Caratteristiche	A norma / Non a norma / Da verificare
1	Elettrico	Sottotraccia - Canalizzazioni	Da verificare
3	Idrico - Sanitario	Tubazioni a filo muro	Da verificare
4	Termico	Caldaia a gas metano - Pompa di calore	Da verificare
5	Fognario	Tubazioni	Da verificare

2.16 Individuazione dei lotti

Viste le caratteristiche delle unità immobiliari si è ritenuto di formare **9 lotti**.

2.17 Valutazione dei lotti

STIMA PER COMPARAZIONE

Per determinare il valore del lotto si è utilizzato il criterio di stima in base ai prezzi di mercato, utilizzando il parametro della superficie lorda. Per il calcolo della superficie commerciale è stato usato il criterio dettato dalla norma UNI EN 15733 e D.P.R. 138/98. Si sono ricercati i valori di locali simili recentemente venduti, comparandoli con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate della Provincia di Perugia, il Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia e il Bollettino Ufficiale della Regione dell'Umbria.

TABELLA CON COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO SUPERFICI

A – Superfici coperte – comprese le murature interne ed esterne dell'unità principale

- 100% Vani principali e vani accessori a servizio (bagni, ripostigli, disimpegni, corridoi)
- 100% Scale interne calcolate una sola volta in base alla loro proiezione orizzontale
- 100% Muri esterni ed interni fino ad un massimo di 50 cm di spessore
- 50% Muri di confine di separazione con altre unità immobiliari fino ad un massimo di 25 cm

B – Superfici ponderate delle competenze esclusive a servizio indiretto delle unità (cantine, box, garage, posti auto coperti e scoperti, soffitte)

- 50% Vani accessori comunicanti
- 25% Vani accessori non comunicanti

C – Superfici ponderate delle competenze esclusive di ornamento delle unità

- 30% fino a 25 mq poi 10% Balconi e terrazze comunicanti
- 15% fino a 25 mq poi 5% Balconi e terrazze non comunicanti
- 10% fino alla superficie dell'UI poi 2% Area scoperta

Lotto

1

Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria
Gualdo Cattaneo	53	297	2	C/2
Livello	Destinazione	Sup. lorde mq.	€/mq	Valore

Piano primo sottostrada	magazzino	165.00	€	300.00	€	49'500.00
				sommano	€	49'500.00
Accatastamento						
Spese tecniche					€	950.00
Tributi e bolli					€	50.00
Pratica edilizia					€	2'500.00
				sommano	€	3'500.00
Valore immobile					€	49'500.00
Spese regolarizzazione					-€	3'500.00
					€	46'000.00
Valore arrotondato					€	46'000.00
Valore di vendita del lotto		1			€	46'000.00
		Euro				quarantaseimila/00

Lotto

2

Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria		
Gualdo Cattaneo	53	297	5	C/1		
Livello	Destinazione	Sup. lorde mq.	€/mq	Valore		
Piano terra	negozio	159.00	€ 700.00	€ 111'300.00		
				sommano	€ 111'300.00	
Accatastamento						
Spese tecniche				€	950.00	
Tributi e bolli				€	50.00	
Pratica edilizia				€	2'500.00	
				sommano	€ 3'500.00	
Valore immobile				€	111'300.00	
Spese regolarizzazione				-€	3'500.00	
				€	107'800.00	
Valore arrotondato				€	107'800.00	
Valore di vendita del lotto		2			€	107'800.00
		Euro				centosettemilaottocento/00

Lotto

3

Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria
Gualdo Cattaneo	53	297	6	C/1
Livello	Destinazione	Sup. lorde mq.	€/mq	Valore

Piano terra	negozio	212.00	€ 700.00	€ 148'400.00
			sommano	€ 148'400.00
Accatastamento				
Spese tecniche			€	950.00
Tributi e bolli			€	50.00
Pratica edilizia			€	2'500.00
			sommano	€ 3'500.00
Valore immobile			€	148'400.00
Spese			-€	3'500.00
				€ 144'900.00
			Valore arrotondato	€ 144'900.00
Valore di vendita del lotto				
		3		€ 144'900.00
		Euro	centoquarantaquattromilanovecento/00	

Lotto

4

Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria
Gualdo Cattaneo	53	297	7/a	C/3
Livello	Destinazione	Sup. lorde mq.	€/mq	Valore
Piano terra	laboratorio	95.70	€ 800.00	€ 76'560.00
			sommano	€ 76'560.00
Accatastamento				
Spese tecniche			€	950.00
Tributi e bolli			€	50.00
Agibilità			€	500.00
			sommano	€ 1'500.00
Valore immobile			€	76'560.00
Spese			-€	1'500.00
				€ 75'060.00
			Valore arrotondato	€ 75'000.00
Valore di vendita del lotto				
		4		€ 75'000.00
		Euro	settantacinquemila/00	

Lotto

5

Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria
Gualdo Cattaneo	53	297	6	C/1
Livello	Destinazione	Sup. lorde mq.	€/mq	Valore
Piano terra	negozio	118.03	€ 650.00	€ 76'716.25
			sommano	€ 76'716.25

Accatastamento			
Spese tecniche		€	1'650.00
Tributi e bolli		€	159.00
Agibilità		€	500.00
	sommano	€	2'309.00
Valore immobile		€	76'716.25
Spese		-€	2'309.00
		€	74'407.25
	Valore arrotondato	€	74'400.00
Valore di vendita del lotto 5		€	74'400.00
		Euro	settantaquattromilaquattrocento/00

Lotto		6		
Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria
Gualdo Cattaneo	53	297	8	A/10
Livello	Destinazione	Sup. lorde mq.	€/mq	Valore
Piano primo	ufficio	93.00	€ 650.00	€ 60'450.00
			sommano	€ 60'450.00
Accatastamento				
Spese tecniche				€ -
Tributi e bolli				€ -
Pratica edilizia				€ -
			sommano	€ -
Valore immobile				€ 60'450.00
Spese				€ -
				€ 60'450.00
			Valore arrotondato	€ 60'400.00
Valore di vendita del lotto 6		6		€ 60'400.00
		Euro		sessantamilaquattrocento/00

Lotto		7		
Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria
Gualdo Cattaneo	53	297	10	A/10
Livello	Destinazione	Sup. lorde mq.	€/mq	Valore
Piano primo	ufficio	111.00	€ 700.00	€ 77'700.00
			sommano	€ 77'700.00
Accatastamento				
Spese tecniche				€ -
Tributi e bolli				€ -

arrotondato

Valore di vendita del lotto 9	€	84'700.00
	Euro	ottantaquattromilasettecento/00

2.18 Immobili pignorati per intero/~~pro-quota~~.

2.19 ~~Immobile pignorato per i seguenti diritti:~~

a) ~~Nuda proprietà;~~

b) ~~Usufrutto;~~

c) ~~Altro;~~

~~-Determinazione del valore del diritto pignorato:~~

2.20 ~~Nel caso d'immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno:~~

Spoletto, 11 ottobre 2018

L'esperto

Geom. Antonello Valentini