

# TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

---

Esecuzione Immobiliare N°20/2019

C/

\*\*\*\*\*

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DR. SIMONE SALCERINI

## RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA DI UFFICIO

Foligno 22 settembre 2019

Il C.T.U

Dott. agr. Ferdinando Desantis

## INDICE

1. OGGETTO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE	
PROVENIENZA E QUOTE DI DIRITTO	PAG. 4
2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	PAG. 5
3. DESCRIZIONE E STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE (ACCESSI – CONSISTENZA- SPESE CONDOMINIALI)	PAG. 6
4. CARICHI E GRAVAMI PENDENTI- SITUAZIONE URBANISTICA	PAG. 7
5. CRITERI DI STIMA CONTEGGI DI STIMA VALUTAZIONE	PAG. 8
6. STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI	PAG. 10
7. CONCLUSIONI	PAG. 11

# TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

---

Esecuzione Immobiliare N°20/2019

C/

\*\*\*\*\*

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

**DR. SIMONE SALCERINI**

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione

## **PREMESSA**

### **PREMESSA**

Il sottoscritto, dott. Ferdinando Desantis, con studio in Foligno, Via dei Trinci, 73 ed iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Perugia al numero 760, con ordinanza di nomina del 25 marzo 2019 veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione, Dott Simone Salcerini, Consulente Tecnico di Ufficio nel procedimento in oggetto.

Nell'udienza del 02 maggio 2019, lo scrivente accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

## ACCESSI E SOPRALLUOGHI

Al sopralluogo fissato presso l'immobile oggetto di pignoramento, nessuno era presente. Viste le caratteristiche costruttive del bene, con pareti in elementi in vetro, le operazioni peritali si sono comunque avviate con acquisizione di rilievi fotografici e misurazioni attraverso strumento laser. Si è proseguito poi alla raccolta dei dati estimativi, al riscontro tra lo stato attuale e quello riportato nelle planimetrie assunte dallo scrivente presso gli uffici preposti. A completamento delle operazioni si sono assunte informazioni sull'attuale andamento del mercato immobiliare, per mezzo di interviste dirette presso referenziate Agenzie Immobiliari operanti in zona.

Tutto ciò premesso, in esito ad un attento esame degli atti e dei documenti acquisiti alla catalogazione, all'analisi ed elaborazione dei dati tecnici, economici ed estimativi reperiti sul luogo, lo scrivente è ora in grado di esporre tanto il risultato delle indagini svolte, quanto la procedura valutativa nella seguente relazione tecnica.

### 1. OGGETTO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

L'oggetto della presente esecuzione immobiliare, tratta quanto riportato nel relativo Atto Esecutivo di Pignoramento trascritto a \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ ai n.ri \_\_\_\_\_ Registro Particolare \_\_\_\_\_ Registro generale \_\_\_\_\_ a favore del

**BENI PIGNORATI CON RELATIVA QUOTA DI PIGNORAMENTO**

**DITTA :**

PER LA QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETÀ

Comune di \_\_\_\_\_ – Catasto Fabbricati al Foglio n. \_\_\_\_\_ PART. n. \_\_\_\_\_

**PROVENIENZA DELL'IMMOBILE E QUOTE DI DIRITTO**

A tutto il giorno 18 marzo 2019 come riportato dalla relazione notarile in atti, l'immobile risulta essere di piena proprietà \_\_\_\_\_ sede in \_\_\_\_\_ pec \_\_\_\_\_ con numero \_\_\_\_\_, con Codice Fiscale/Partita Iva \_\_\_\_\_. Il detto bene è alla stessa società pervenuto con:

- Atto di compravendita, del \_\_\_\_\_, per Notaio \_\_\_\_\_ trascritto il \_\_\_\_\_ ai n.ri. di Registro Particolare \_\_\_\_\_ e di Registro Generale \_\_\_\_\_, con cui la \_\_\_\_\_ acquistava il bene in oggetto di pignoramento;
- Atto di trasformazione del \_\_\_\_\_ trascritto il \_\_\_\_\_ ai n.ri di Registro Particolare \_\_\_\_\_ di Registro Generale \_\_\_\_\_ per Notaio \_\_\_\_\_ Repertorio \_\_\_\_\_, con cui la \_\_\_\_\_ si trasformava in \_\_\_\_\_.

**2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Sulla base delle ricerche esperite, si può affermare che l'immobile risulta allibrato:

**I.** al Catasto Fabbricati del Comune di Foligno

Tab. 1: Identificativi Catastali

Foglio	Part.	sub	Zona Cen	categ	Classe	Consis.	rendita
220	6	385	1	C/1	10	56 mq	€ 1.339,80

### 3. DESCRIZIONE E STATO ATTUALE DELL' IMMOBILE (ACCESSI

— CONSISTENZA)

#### Negozio

Sito nel Comune di Foligno, all'interno di un complesso immobiliare costituito da negozi, uffici, appartamenti e parcheggio a pagamento nel piano interrato. L'intero immobile denominato "Le Scale" è stato costruito nei primi anni 90" a seguito di intervento di recupero di un vecchio opificio ubicato in prossimità di Porta Romana, uno dei quattro punti di accesso al vecchio centro storico della città di Foligno. Pertanto l'area è da considerarsi in pieno centro storico e quindi ben servita da servizi pubblici e attività commerciali di vario genere.

L'immobile attenzionato è inserito al secondo piano del "Blocco C" tra la via Nazzario Sauro e la via Chiavellati. L'intero edificio si eleva su cinque piani fuori terra e un piano interrato. I primi due piani oltre all'ascensore sono dotati anche di scale mobili con le quali si arriva nello spazio antistante il negozio oggetto di valutazione. Quest'ultimo con forma rettangolare è realizzato con due pareti in muratura e altre due prospicienti all'area antistante le scale mobili, in lastre di vetro antisfondamento. La porta a due ante sempre in vetro è automatizzata con apertura controllata da fotocellule. Il locale è dotato di impianto di condizionamento centralizzato, mentre l'impianto elettrico risulta autonomo. Nello stesso non è presente il locale wc e può essere

utilizzato il bagno comune gestito dal condominio. Nell'insieme il bene si presenta in un buono stato di conservazione.

#### **CONSISTENZA- SPESE CONDOMINIALI**

**La superficie complessiva calpestabile al netto delle murature esterne è di circa 56 m<sup>2</sup>.**

Attualmente il costo di condominio per la "Scala C" è di 64,20 euro/mese e di 62,82 euro/mese per Supercondominio "Le scale ABC".

#### **4. Carichi - Gravami Pendenti – Situazione Urbanistica**

Sulla unità immobiliare di cui sopra gravano come indicato nel fascicolo della documentazione tecnica attestante le risultanze dei Registri Immobiliari presente in atti, aggiornato al 18 marzo 2019 (vedi Documentazione Ex Art. 567 c.p.c in atti ), le seguenti formalità:

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da ruolo, iscritta il 21/03/2016 ai n.ri di Registro Particolare 1000 e di Registro Generale 1000 in favore di I. S.p.A., con sede in I. S.p.A., in forza di atto a Repertorio del 10/03/2016, ipoteca del valore di € 1.000.000 a garanzia di debito di € 1.000.000, con la precisione che questa ipoteca gravava anche su altro bene( subalterni del medesimo foglio e p.lla);

- **Pignoramento Immobiliare** trascritto il 21/03/2016 ai n.ri di Registro Particolare 1000 Registro Generale 1000 eseguito dal Tribunale di I. S.p.A., in forza di atto giudiziario dell'10/03/2016, Repertorio del 10/03/2016 su istanza dell'10/03/2016.

## GRAVAMI CHE OSTACOLANO L'IMMEDIATO USO DEL BENE PRO QUO

L'immobile oggetto di pignoramento al momento della stesura della presente relazione risulta libero da persone e cose.

### SITUAZIONE URBANISTICA

Da indagine svolta presso gli uffici competenti del Comune di Foligno si è riscontrato un corposo quantitativo di fascicoli non sempre completi, all'interno della pratica edilizia riguardanti le diverse concessioni edilizie che nel tempo hanno interessato l'intero complesso immobiliare. Le concessioni che di seguito vengono riportate sono quelle che garantiscono la regolarità edilizia dell'immobile oggetto di pignoramento:

- n. 200 risulta rilasciata in data 15/01/2000 dal Comune di Foligno, riguardante il completamento dei lavori agli edifici "A" e "B" (Concessione n. 200 del 15/01/2000)
- n. 201 variante alla concessione del 15/01/2000 rilasciata in data 15 gennaio 2001 riguardante gli edifici "A" e "B".
- CERTIFICATO DI ABITABILITA' TOTALE permesso n. 1000 anno 1999.

### 5. CRITERI DI STIMA – CONTEGGI – VALUTAZIONE

Lo scopo della valutazione è quello di accertare i valori del bene immobile oggetto di pignoramento, al fine di attuare la procedura per la vendita dello stesso.

Stante lo scopo il bene sarà valutato a valore di mercato, ossia ad esso verrà attribuito il più probabile prezzo che potrà assumere in una libera



contrattazione di compravendita, in libero mercato, nello stato di fatto in cui si trova al momento della stima.

La stima è stata eseguita **con procedimento sintetico comparativo**, scegliendo per la comparazione i parametri più in uso nella zona per beni simili, e tenendo conto dei prezzi realizzati nel più recente passato da immobili aventi le stesse caratteristiche e la stessa utilizzazione e quindi dei più recenti e normali valori di compravendita, liberi da ogni vincolo di contratto.

La ricerca dei più recenti valori di compravendita è stata esperita dallo scrivente presso qualificati Studi Tecnici, referenziate Agenzie Immobiliari. Inoltre nel determinare il valore unitario che tenere in conto dei valori indicativi riportati nei Borsini immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate e della Camera di commercio . Il parametro tecnico usato nella valutazione è la **superficie espressa in mq**, data dalla superficie ell'unità immobiliare al netto dei muri esterni. Nella determinazione del prezzo unitario si è tenuto in particolar modo conto delle seguenti caratteristiche:

per l'intero complesso

- della situazione di sofferenza per le diverse attività commerciali presenti sia al piano primo e in maggior misura nel piano secondo;
- considerevole offerta di locali-negozi in affitto e non occupati;

per quanto riguarda il locale oggetto di valutazione

- il posizionamento al secondo piano con scarsa visibilità dall'esterno compromettendo l'effetto vetrina, componente fondamentale per ogni genere di esercizio commerciale;
- assenza di posto auto esclusivo;



**DITTA :**

**PER LA QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETÀ**

Comune di Foligno – Catasto Fabbricati al Foglio n. **1** PART. n. **1**

**Al valore di Euro 39,000,00 ( dicono euro trentanovemila/00)**

## **7. CONCLUSIONI**

Concludendo si evidenziano i seguenti punti riguardanti il bene oggetto di pignoramento:

1. È STATO VALUTATO CON DESTINAZIONE D'USO A NEGOZIO;
2. AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO RISULTA LIBERO DA PERSONE E COSE;
3. LA STIMA È STATA ESEGUITA CON PROCEDIMENTO SINTETICO COMPARATIVO;
4. E' STATA INVIATA COPIA DELLA PRESENTE RELAZIONE AL DEBITORE E AL CREDITORE PROCEDENTE.

Tanto dovevasi in adempimento all'incarico ricevuto.

Foligno 22 settembre 2019

Il C.T.U.

dott. agr. Ferdinando Desantis

Allegati:

- 1) Concessioni edilizie
- 2) Abitabilità
- 3) Visure
- 4) Frazionamento
- 5) Planimetrie catastale e depositata in Comune
- 6) Foto



