

TRIBUNALE DI SPOLETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE iscritta al n° 159/2015 R.G. Esecuzioni

Promossa da: (

Contro: ,

Giudice dell'Esecuzione: Dr. Simone Salcerini

Beni immobili in Comune di SPOLETO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Spoletto, 24 agosto 2017

Il C.T.U.

Geom. Mario Menghini



TRIBUNALE DI SPOLETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE iscritta al n° 159/2015 R.G. Esecuzioni

Promossa da:

Contro:

Giudice dell'Esecuzione: Dr. Simone Salcerini

BENI IMMOBILI IN COMUNE DI SPOLETO:

fabbricato ad uso artigianale con annesso terreno di mq 4380, riportato al catasto fabbricati al foglio 161 particella 47 sub 1 (b.c.n.c.), particella 47 sub 2 (Cat. C/2 mq 694), particella 47 sub 3 (Cat. C/7 mq 242), tutto compreso nell'area distinta dal C.T. al foglio 161 con il n° 47 di are 43,80

Premesso che

- il sottoscritto Geom. Mario Menghini con proprio studio in Gualdo Cattaneo, via Edoardo Cattaneo n° 48 ed iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n° 2553, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dall'Ecc.mo Giudice Dott. Simone Salcerini
- dopo l'ammonizione con formula di rito in data 9 giugno 2016, il Giudice poneva al C.T.U. i quesiti già contenuti nel Decreto di nomina ex art. 568 c.p.c. n° 83/2016 R. CTU.
- il sottoscritto ha dato comunicazione alle parti dell'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto del procedimento mediante raccomandata A.R. alla parte esecutata.

In data 8 ottobre 2016 alle ore 9,30 in Spoleto, località Fosso di Cinquaglia della fraz. Rubbiano, il sottoscritto ha eseguito le operazioni di ricognizione dei beni oggetto dell'esecuzione immobiliare mediante rilievi fotografici e planimetrici dell'immobile.

CRITERI ESTIMATIVI

Il criterio di stima adottato per determinare il valore di mercato degli immobili è quello di assimilazione economica comparativa, cioè in riferimento al valore di mercato che gli immobili potrebbero avere in una libera contrattazione di mercato, tenendo conto delle caratteristiche salienti degli stessi in termini incrementali o decrementali, di quell'insieme di parametri formativi che concorrono alla determinazione del valore del bene, quali ubicazione,



accessibilità, esposizione, consistenza, ampiezza e forma, caratteristiche costruttive, grado di finitura, vetustà, stato di conservazione e manutenzione, commerciabilità, andamento del mercato, ecc..

A base della valutazione è stata assunta la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate con riferimento al I° semestre anno 2016, con riferimento alla "fascia periferica/zona frazioni" di Spoleto, destinazione commerciale (magazzini), con valore di mercato compreso per superficie lorda tra € 360 ed € 460, quindi media pari a €/mq 410,00.

Gli immobili saranno valutati in riferimento alla superficie commerciale determinata secondo quanto disposto dall'allegato C del D.P.R. n° 138/1998.

INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI ASSOGGETTATI AD ESPROPRIAZIONE E FORMAZIONE DEL PROGETTO DI VENDITA

DESCRIZIONE, CONSISTENZA E VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Sulla scorta della documentazione in possesso del sottoscritto C.T.U., di quella acquisita e sulla base di quanto rilevato a seguito delle visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Perugia, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto e del sopralluogo effettuato, risulta che i beni immobili in Comune di Spoleto assoggettati ad espropriazione, sono costituiti da area e fabbricati in Comune di Spoleto, località Fosso di Cinquaglia della fraz. Rubbiano:

- Area di corte e di sedime dei fabbricati distinta in C.T. al foglio 161 con il n° 47 della superficie di mq 4380 (Ente Urbano) ed in C.F. al F. 47 con il n° 47 sub 1 (Bene Comune Non Censibile ai sub 2 e 3). La stessa è protetta con recinzione costituita da basamento in calcestruzzo con sovrastante rete metallica sorretta da paletti in ferro; l'accesso è protetto da cancello carrabile realizzato in profilati metallici, come da rappresentazione fotografica (Allegato A-1).

L'area ed i fabbricati sono compresi in zona classificata dal vigente strumento urbanistico come "Area di particolare interesse naturalistico ambientale"

All'area di corte e di sedime dei fabbricati, viste le caratteristiche salienti della stessa, può essere attribuito il valore di €/mq 5,00, quindi complessivamente pari a:

- mq 4380 x €/mq 5,00 = **€ 21.900.**

Sulla stessa insistono:

- 1) fabbricato ad uso magazzino costituito da due locali comunicanti al piano terra ed un locale al piano primo, distinto in catasto fabbricati al foglio 161 con il n° 47 subalterno 2, come da rappresentazione fotografica (Allegato A-2);
- 2) rudere di tettoia priva di struttura di copertura censita al C.F. al F. 161 particella 47 sub 3, come da rappresentazione fotografica (Allegato A-3).



Immobile indicato al punto 1) censito al C.F. al foglio **161 part. 47 sub 2**

L'immobile in oggetto presenta struttura portante in muratura costituita da pareti e colonne interne in blocchetti di cemento; la struttura di copertura dell'intero capannone è costituita da capriate ed arcarecci in acciaio con sovrastante manto di copertura in lastre ondulate di fibrocemento. E' intonacato esternamente e la pavimentazione interna è costituita da massetto in calcestruzzo; gli infissi esterni sono di tipo metallico, i canali di gronda e discendenti sono in lamiera;

E' destinato a magazzino per rimessa attrezzature da cantiere.

La sua realizzazione risale all'anno 1979.

Lo stesso è composto dai seguenti locali aventi superficie calpestabile pari a:

- al piano terra	
Magazzino (8,40 x 14,40)	mq 120,96
Magazzino (5,25 x 3,30)	mq 17,32
Magazzino (10,25 x 8,70)	mq 89,17
Magazzino (20,80 x 31,45)	mq 654,16
	<hr/> <hr/>
	mq 881,61
- al piano primo	
Magazzino (5,25 x 3,30)	mq 17,32

Complessivamente la superficie calpestabile è pari a mq 898,93.

La superficie commerciale determinata secondo i dettami dell'Allegato C del D.P.R. n° 138/1998 è pari a mq 939,13 ed è stata così ricavata:

a) locali aventi funzione principale nella specifica categoria e locali accessori a servizio diretto degli stessi:

$$m 15,00 \times 9,00 + 3,70 \times 5,45 + 9,00 \times 10,55 + 21,00 \times 31,85 + 3,70 \times 5,45 = mq 939,13.$$



PARAMETRI CORRETTIVI PER COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

PARAMETRO	RIFERIMENTO	APPLICATO
VETUSTA'	0,99-0,70	0,735
STATO CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	0,90-1,00	0,95
GRADO DI FINITURA	0,80-1,20	0,95
DOTAZ. IMPIANTI	0,90-1,10	0,90
UBICAZIONE	0,80-1,20	0,90
		0,54

CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE

INDICI	RIFERIMENTO	APPLICATO
SUPERFICIE COMMERCIALE mq		939,13
PARAMETRI CORRETTIVI		0,54
PREZZO DI RIFERIMENTO	€/mq 360 – 460	410
QUOTA DI PROPRIETA'	100%	1
VALORE IMMOBILE €		207.923,38

Immobile indicato al punto 2) censito al C.F. al foglio 161 part. 47 sub 3

Quanto resta dell'immobile comprende la struttura verticale di una tettoia priva di struttura di copertura; si tratta di n° 16 profilati in acciaio costituenti la struttura verticale di una tettoia dalla struttura di copertura rimossa dello sviluppo planimetrico di m 18,25 x 13,25 e m 4 di altezza.

Allo stesso viene attribuito il valore corrispondente a quello dell'area di sedime, considerato che la struttura verticale esistente non risulta idonea alla ricostruzione della tettoia e che il valore dell'acciaio recuperabile dalla demolizione delle colonne potrebbe coprire il costo dello smantellamento.

All'area in oggetto può essere attribuito il valore di €/mq 5,00, quindi complessivamente pari a:

- m 18,25 x 13,25 = mq 241,81
- mq 241,81 x €/mq 5,00 = **€ 1.209,05.**

Complessivamente il valore degli immobili oggetto di stima è pari a **€ 231.032,43.**



TITOLI ABILITATIVI E VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA

A seguito della richiesta di accesso agli atti presentata al SUAPE ed all'Archivio del Comune di Spoleto in data 29.09.2016, risulta che:

- per il fabbricato distinto in C.F. al foglio 161 con il n° 47 sub 2 è stata presentata al Comune di Spoleto da _____ con sede in Foligno domanda di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85, al protocollo n° _____ registrata come pratica _____ a stessa istanza di condono edilizio risulta ad oggi non ancora definita con rilascio di titolo abilitativo in Sanatoria.

Il fabbricato è stato realizzato in difformità dalla _____

Per l'istanza in oggetto il Comune di Spoleto ha richiesto con nota in data 25.05.2000 il pagamento a conguaglio dell'oblazione pari a £ 936.868 (€ 483,85) (Allegato B1).

- per il fabbricato distinto in C.F. al foglio 161 con il n° 47 sub 3 è stata rilasciata dal Comune di Spoleto, al S _____ in data 06.06.2001 (Allegato B2). Ulteriore titolo abilitativo per la demolizione parzialmente avvenuta, o per la totale demolizione dello stesso, andrà richiesta al Comune di Spoleto.

VERIFICA DELLA CONFORMITA' CATASTALE

Dal confronto tra lo stato attuale degli immobili e le planimetrie allegate all'Atto di Aggiornamento Denuncia di Variazione presentata all'Agenzia del Territorio della provincia di Perugia in data 03.01.1997 con protocollo n° 40139/97, (Allegato C), si rileva:

- la conformità catastale del fabbricato distinto al foglio 161 con il n° 47 sub 2;

- **la presenza in atti catastali del fabbricato distinto al foglio 161 con il n° 47 sub 3; avendo** perso lo stesso le caratteristiche di fabbricato in quanto privo di copertura, è soggetto alla presentazione di appositi atti di aggiornamento per demolizione al catasto Fabbricati ed al catasto Terreni.

Il mancato aggiornamento degli atti catastali relativi alla demolizione dell'immobile censito al n° 47 sub 3, non compromette la procedura dell'esecuzione immobiliare.

Va inoltre aggiornata all'attualità ed ai fini della continuità storica la ditta titolare dei diritti reali degli immobili a causa della mancata presentazione delle domanda di voltura relative agli atti di compravendita precedentemente stipulati.



OBBLIGHI ED ONERI POSTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Saranno posti a carico della parte acquirente i seguenti obblighi:

- per la regolarizzazione catastale, comprendente volturazione atti regressi di compravendita, redazione tipo mappale e variazione planimetrica (DocFa) per demolizione subalterno 3 si ipotizza la spesa complessiva comprensiva di diritti catastali e bolli, prestazioni professionali, contributo integrativo ed I.V.A. di circa € 2.300,00.

- per la regolarizzazione urbanistica dei fabbricati, comprendente:

* definizione pratica condono edilizio (n° 47 sub 2) con pagamento conguaglio oblazione, interessi di mora, diritti di segreteria, bolli, prestazioni professionali con contributo integrativo ed I.V.A., di circa € 3.600,00;

* ottenimento titolo abilitativo per demolizione tettoia (n° 47 sub 3) con diritti di segreteria, bolli, prestazioni professionali con contributo integrativo ed I.V.A., di circa € 1.500,00, per una spesa complessiva di circa € 5.100,00.

Complessivamente l'importo degli oneri posti a carico dell'acquirente è pari a € **7.400,00**.

FORMAZIONE DEL PROGETTO DI VENDITA

Sulla scorta degli elementi acquisiti si reputa opportuno procedere alla formazione di un **unico lotto di vendita**.

L'importo complessivo del valore stimato degli immobili compresi nel lotto unico di vendita, è pari a € **231.032,43**.

VALORE FINALE DEL LOTTO DI VENDITA

1) VALORE IMMOBILI €	231.032,43
2) ONERI ED OBBLIGHI A CARICO DELL'ACQUIRENTE €	- 7.400,00
3) PER MAGGIORE DIFFICOLTA' DI VENDITA IN PRESENZA DI COMODATARIO -10% €	- 23.103,24
IMPORTO FINALE €	200.529,19
VALORE FINALE DEL LOTTO DI VENDITA €	200.500,00

CONFINI:

Strada Vicinale di Cinquaglia, Fosso di Cinquaglia,



STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto di stima risulta di piena proprietà della parte esecutata, ed è concesso in comodato gratuito d'uso _____, che lo occupa, come da contratto in data _____

PROVENIENZA DEI BENI

I beni costituenti il lotto di vendita provengono da:

- Atto di assegnazione a socio per scioglimento di società in data 30.12.1995 al repertorio n° _____, trascritto a Spoleto in data _____.

Accreditar... _____ 1)
Assegnat... _____

- Atto di Donazione in data 11.02.1998 al repertorio n° _____ trascritto a Spoleto in data _____, G. n° 816, R.P. n° 662.

Donante: _____
Donatari: _____

- Atto di Donazione in data 31.03.2005 al repertorio n° _____ trascritto a Spoleto in data 22.04.2005, R.G. _____

Donanti: F. _____
Donataria: _____

La provenienza dei beni anteriore al ventennio può essere desunta dal Certificato Notarile ipocatastale allegato alla procedura esecutiva redatto in data 13.11.2015 _____

ISCRIZIONI IPOTECARIE

- Iscrizione Contro in data 24.12.2007 P. n° 1849, R.G. n° 7364 per ipoteca volontaria (rep. _____) di € 1.000.000,00 derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo di € 500.000,00 a favore _____, relativamente alla proprietà per la quota di 1/1 sui seguenti beni in Comune di Spoleto, fraz. Rubbiano, località Fosso di Cinquaglia:

- corte (B.C.N.C.) distinta in C.F. al F. 161 con il n° 47 sub 1,
- magazzino e locali di deposito distinti in C.F. al F. 161 con il n° 47 sub 2,
- tettoia distinta in C.F. al F. 161 con il n° 47 sub 3,
- terreno (ente urbano) distinto in C.F. al F. 161 con il n° 47.



