

TRIBUNALE DI SPOLETO
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 40/2020

RELAZIONE DI STIMA DEL C.T.U.

GIUDICE DELL' ESECUZIONE DOTT. SIMONE SALCERINI

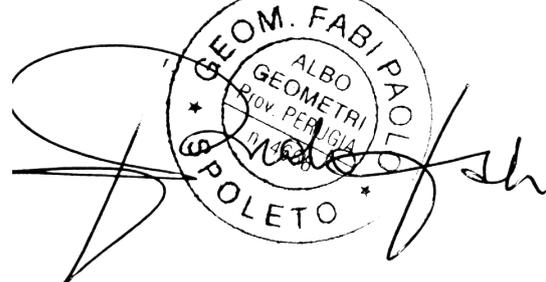
CONSULENTE ESPERTO: GEOM. PAOLO FABI

STIMA DEI BENI IMMOBILI

LOTTO N.1: UNITA' IMMOBILIARE ADIBITA A FABBRICATO DIREZIONALE
DESTINATO AD UFFICI CON CORTE ANNESSA SITO NEL COMUNE
DI FOLIGNO (PG) VIA POLANGA SNC.

Spoletto, 18 Maggio 2021

Il C.T.U. Geom. Paolo Fabi



TRIBUNALE DI SPOLETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 40/2020

RELAZIONE DI STIMA DEL C.T.U.

PREMESSA

Con ordinanza del 05 Maggio 2020 il sottoscritto Geom. Paolo Fabi con studio a Spoleto Via G. Marconi 206, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 4668, veniva nominato, dal Giudice dell' Esecuzione Dott. Simone Salcerini, esperto per l' esecuzione immobiliare

invitandomi con

provvedimento del 05 novembre 2020 per il conferimento dell' incarico ed il giuramento dell' esperto e sottoponendomi i seguenti quesiti:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore precedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;
- 2) provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio ,copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;



- 3) predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione. obbligazioni propter rem ecc.);
- 4) accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.t.);
- 5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;
- 7) descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);
- 8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;



- 9) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
- 10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
- 11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- 12) accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;
- 13) allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;
- 14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);
- 15) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;



16) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;

17) determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica - presumibilmente 28 anni - dell'ultimo dei figli ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;

18) se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

- dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;

- proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;



19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno".

Con raccomandata ed email Pec del 27 Febbraio 2021 comunicavo

che in data 19 marzo 2021
avrebbero avuto inizio le operazioni peritali presso gli immobili pignorati;

Alla data prefissata

rilevavo lo stato degli immobili oggetto di stima, i confini, la consistenza, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati, la posizione, l'esposizione e le caratteristiche fisiche effettuando opportuna documentazione fotografica esterna ed interna.

RISPOSTE AI QUESITI

Individuazione dei beni oggetto di pignoramento

Nel Verbale di Pignoramento immobili si evincono i seguenti beni oggetto di esecuzione:

Piena Proprietà per l'intero ubicata nel
Comune di Foligno (PG) in Via Polanga snc, costituita da un fabbricato industriale descritto e censito:

A) al C.F. del Comune di Foligno, Via Polagna snc, foglio 283, mappale n. 1372, T-1 cat. D/8.

I beni elencati sono riferiti:



Ad un'unità immobiliare adibita a fabbricato industriale urbano destinato a uffici direzionali al piano terra mentre al piano primo adibito ad uffici operativi ed una corte annessa che circonda il fabbricato il tutto sito in Via Polanga, Comune di Foligno

Nonostante la diversa attività svolta tra i due livelli, vista la presenza di un unico contatore elettrico e di un'unica centrale termica viene considerato un unico lotto.

LOTTO n. 1

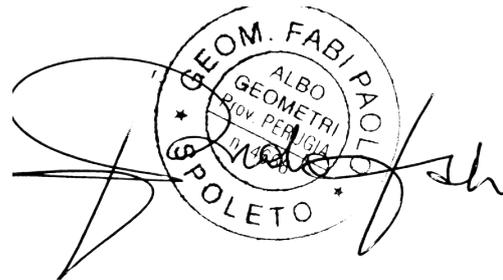
Unità immobiliare adibita a fabbricato industriale ad uffici direzionali al piano terra mentre al piano primo adibito ad uffici operativi con una corte annessa che circonda il fabbricato il tutto sito in Via Polanga, Comune di Foligno meglio individuata al Catasto Fabbricati del **Comune di Foligno**

Foglio 283 mappale n. 1372,-T-1 cat. D/8;

In fede.

Spoletto, 18 maggio 2021

Il C.T.U. Geom. Paolo Fabi



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1

I beni oggetto di stima possono essere riferiti ad un'ampia unità immobiliare adibita a fabbricato industriale destinato ad uffici direzionali al piano terra mentre, al piano primo, adibito ad uffici operativi il tutto con corte annessa. Il fabbricato è ubicato in Via Polanga snc nel Comune di Foligno (PG) al Foglio 283 part. 1372

La zona in cui è ubicato il fabbricato, in base al PRG del Comune di Foligno rientra all'interno della Zona D Tessuti di espansione locale, produttivi industriale e artigianale in cui è consentito quanto dettato dalle Norme Tecniche di attuazione

Descrizione Analitica dell'Unità immobiliare destinata a uffici di informatica

L'unità censita al C.F. del Comune di Foligno al **foglio 283 particella n. 1372** è disposta su due livelli ed il piano terra è adibito ad uffici di direzionali ed il piano secondo ad uffici operativi ed lo stesso è fornito di locali tecnici e servizi utile al corretto utilizzo del bene in base all'attuale destinazione del fabbricato. I beni sono accessibili da una strada della Zona industriale Via Polanga, che dà accesso alla proprietà privata e alla corte annessa oggetto di esecuzione.

La struttura portante è realizzata con una struttura prefabbricata di pilastri e travi in c.a.p e tamponature a pannelli in c.a.p

L'edificio è fornito di centrale termica ubicata nella corte esterna al fabbricato.

Tutte le pavimentazioni dei locali sono in quarzo. Allo stesso tempo la maggior parte degli infissi sono realizzati in alluminio.

Lo stato di conservazione dei beni è buono e l'unità immobiliare può ritenersi utilizzabile previa adeguata manutenzione impiantistica al piano primo dove l'attività di call center è stata da qualche mese dismessa

Le **superfici nette e lorde** ed le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate:



Destinazione	Superficie	Altezza media	Esposizione	Condizioni
SUPERFICIE PRODUTTIVA Foglio 283 Particella 1372				
PIANO TERRA				
Reception	39.61	3.45 m		
Sala riunioni	40.65	3.45 m		
Sala riunioni	43.26	3.45 m		
Ingresso scale	27.82	3.45 m		
w.c	3.15	3.45 m		
Disimpegno	7.14	3.45 m		
w.c	3.43	3.45 m		
w.c	3.36	3.45 m		
w.c	3.15	3.45 m		
Disimpegno	128.17	3.45 m		
Ufficio	23.18	3.45 m		
Amministrazione	12.72	3.45 m		
magazzino	21.82	4.27 m		
Locale tecnico	20.08	4.27 m		
ufficio	19.22	3.45 m		
ufficio	38.34	3.45 m		
Locale tecnico	13.79	3.45 m		
w.c	4.85	3.45 m		
Locale tecnico	3.72	3.45 m		
ascensore	5.23	3.45 m		
Vano scale	12.53	3.45 m		
Locale caffè	40.69	3.45 m		
Ufficio colloqui	19.45	3.45 m		
Ufficio colloqui	15.21	3.45 m		
attesa	6.78	3.45 m		
riprese	16.10	3.45 m		
Sala registrazioni	25.93	3.45 m		



ufficio	24.49	3.45 m		
ufficio	17.32	3.45 m		
ufficio	14.49	3.45 m		
PIANO PRIMO				
Vano Scale	18.95	2.77 m		
disimpegno	7.63	2.77 m		
Anti bagno	18.58	2.77 m		
w.c	1.96	2.77 m		
w.c	1.44	2.77 m		
W.c.	2.71	2.77 m		
w.c	3.30	2.77 m		
w.c	2.37	2.77 m		
w.c	2.39	2.77 m		
W.c.	4.90	2.77 m		
W.c.	8.78	2.77 m		
W.c.	5.48	2.77 m		
w.c	5.80	2.77 m		
Anti w.c	3.87	2.77 m		
Vano scale	11.02	2.77 m		
Ripostiglio	3.06	2.77 m		
ascensore	5.07	2.77 m		
Postazioni lavoro	230.16	2.77 m		
Disimpegno	82.93	2.77 m		
ufficio.	62.43	2.77 m		
ufficio	16.12	2.77 m		
ufficio	16.00	2.77 m		
ufficio	13.99	2.77 m		
ufficio	65.67	2.77 m		
ufficio	36.02	2.77 m		
ufficio	24.79	2.77 m		



Totale superficie lorda piano terra	717.85 m²			
Totale superficie lorda piano primo	734.46 m²			
Totale corte	1282.15 m²			

Verifica dei beni sotto il profilo urbanistico

In base a mie indagini effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Foligno posso dire che dal punto di vista urbanistico il fabbricato oggetto di esecuzione e ricompreso nel Lotto 1, è stato realizzato in base alla C.E. n.437 del 11.08.1994 con opere di completamento con P.D.C. n.357 del 30.08.2004. Successivamente sono state presentate una D.I.A. n.17047/07 per il completamento e variante al P.D.C n.357 del 30.08.2004, una D.I.A. n.45118/07 in variante alla n.17047/07 per il completamento e cambio d'uso parziale ed infine una D.I.A. n.11584/08 in variante alla D.I.A. n.45118/07 per modifiche interne. In base ai titoli concessori sopra citati è stata rilasciato certificato di agibilità n.27 del 20/04/2010.

In fase di sopralluogo ho accertato che lo stato attuale è conforme agli elaborati rilasciati ed autorizzati dall' Ente con esclusione delle seguenti opere.

Al piano terra:

- Diversa distribuzione degli spazi con la nuova realizzazione di tramezzature ;

Al piano primo:

- Diversa distribuzione degli spazi con la nuova realizzazione di tramezzatura ;



- Le spese e gli oneri per l'adeguamento di tali difformità ed la presentazione delle richieste in sanatoria verranno calcolate e detratte dal Valore di mercato.



Calcolo del più probabile Valore di Mercato

Per la valutazione del complesso immobiliare, come sopra descritto, è stato usato il criterio della stima "sintetica" con il raffronto, cioè, tra l'immobile da valutare e quelli simili di prezzo noto, ponendo in evidenza il parametro della superficie nonché quello dell'ubicazione. Sono state effettuate ricerche presso studi notarili, agenzie immobiliari, Camera di Commercio, e consultando listini relativi alle quotazioni immobiliari secondo semestre 2020 riportate dall' Agenzia del Territorio di Perugia.

Al valore ordinario sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni al fine di raggiungere il più probabile Valore di mercato.

Dalle considerazioni sopra espresse, considerando la particolare crisi economica che interessa tutti i mercati compreso quello immobiliare, tenendo presente che i beni oggetto di stima, necessiteranno in particolar modo al piano superiore di adeguato controllo impiantistico, si può assegnare un valore di 720.00 €/mq per quanto riguarda i locali siti al piano terra, 600.00 €/mq per quanto riguarda i locali siti al piano primo ed un valore di 30,00 €/mq per quanto riguarda la corte annessa.

Per cui si avrà:

Valore Superficie Produttiva al lordo delle murature

Valore Piano Terra mq 717.85 x 100% x 720.00 €	516 852,00 €
Valore Piano Primo mq 734.46 x 100% x 600.00 €	440 676,00 €
Valore corte di Terreno mq 1282.15 x 30.00 €	38 464,50 €



Probabile Valore di Mercato.....995 992,50 €

Al Valore sopra espresso viene detratto il corrispettivo stimato per la definizione ed adeguamento catastale ed urbanistico delle difformità riscontrate e descritte precedentemente.

Progettazione e presentazione Sanatoria =€ 3000.00
Spese Diritti, Bolli ed Oblazione€ 1050.00
Adeguamento catastale per aggiornamento planimetria.....€ 500.00
€ 4550.00

Totale detrazioni.....4 550.00 €

Valore di mercato =(995992.50-4550.00)=.....991 442.50 €

Ritengo correggere per eccesso il suddetto Valore:

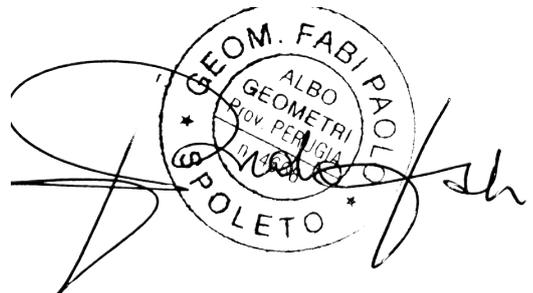
Valore di mercato LOTTO n. 1

.....**991 500.00 €**
NOVECENTONOVANTUNOMILACINQUECENTO/00

In fede.

Spoletto, 18 maggio 2021

Il C.T.U. Geom. Paolo Fabi





N=19700

E=13600

Firmato Da FAB PAOLO Emesso Da ARUBAPEC S P A NG CA 3 Serial# 15c9e04782915124e2d3c382349cbcca

31-Mar-2021 14:58:14
Prot. n. T239811/2021

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: FOLIGNO
Foglio: 288

1 Particella: 1372



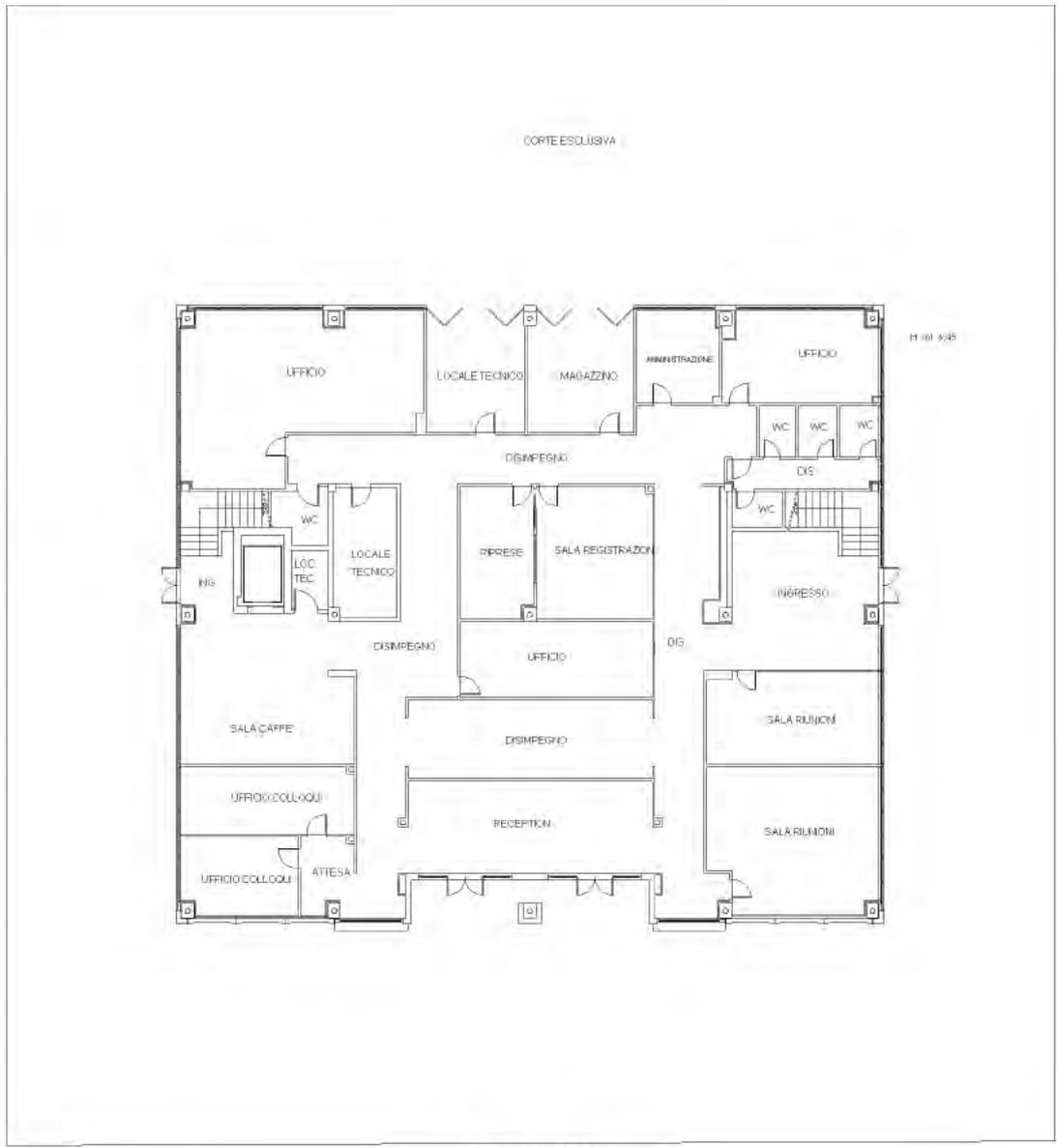
Compilata da:
Fanelli Armando
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Perugia
N. 3706

Identificativi Catastali:
Sezione: 283
Foglio: 1372
Particella: 1372
Subalterno:

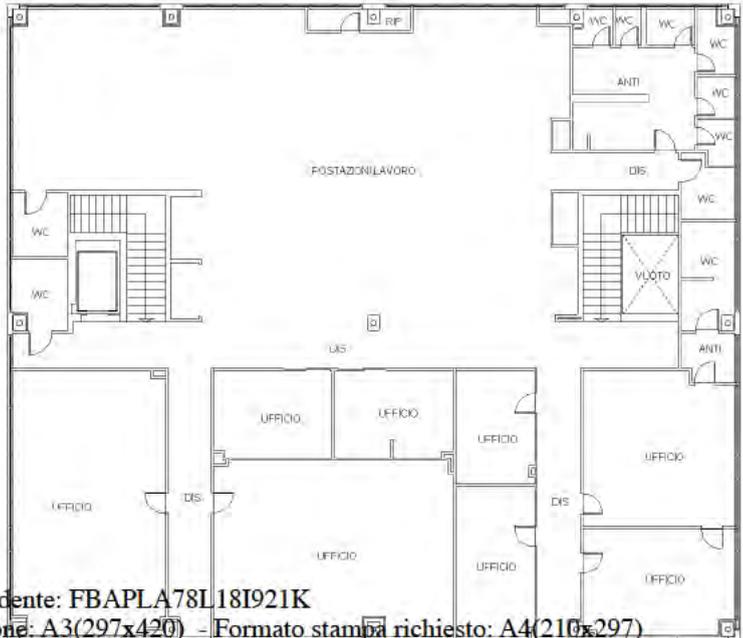
Dichiarazione protocollo n. PG0179532 del 20/05/2008
Planimetria di u.i.v. in Comune di Foligno
Via Giovanni Polanga

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Perugia

Scala 1: 200



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

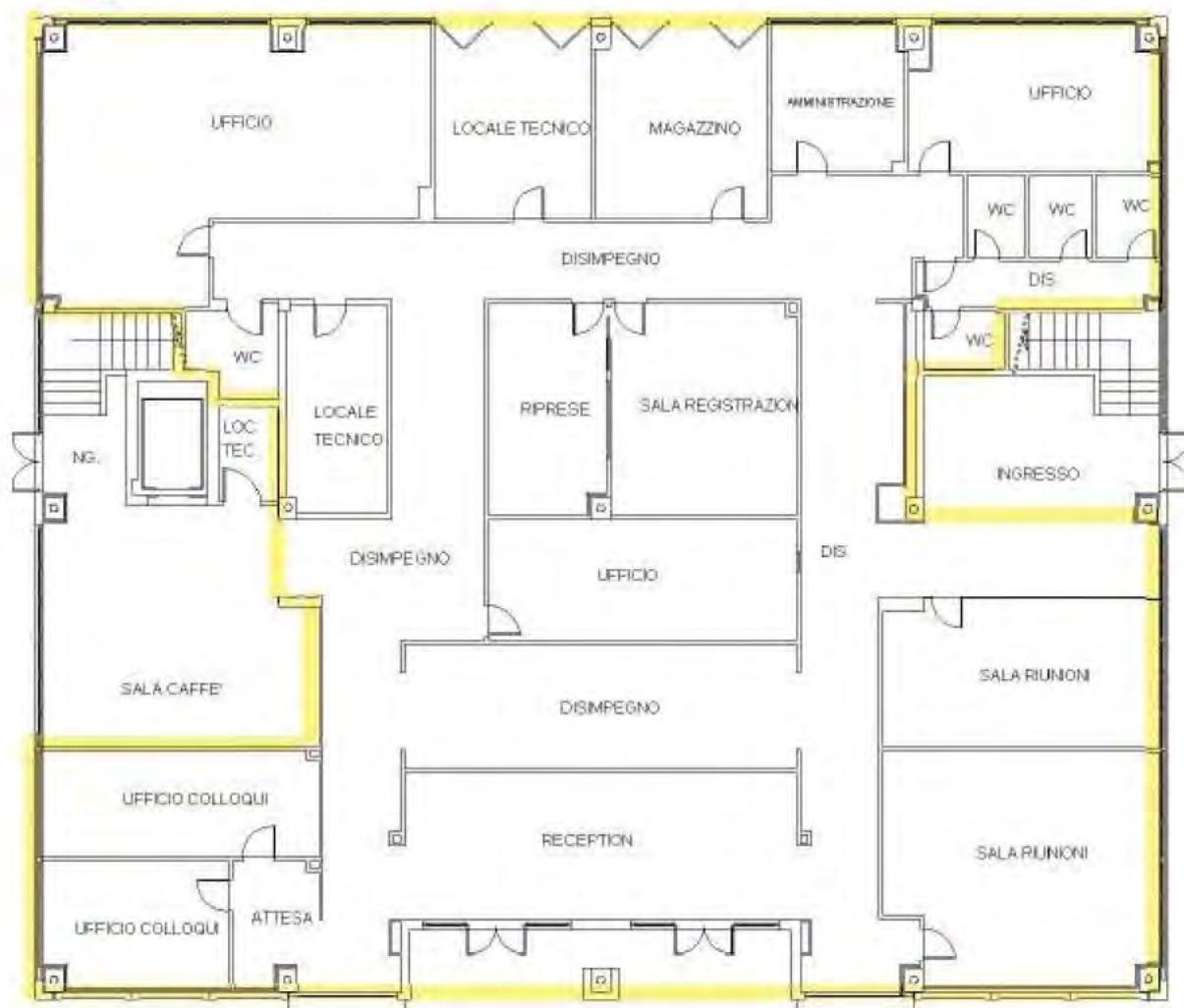
Ultima planimetria in atti

Data: 27/02/2021 - n. T108267 - Richiedente: FBAPLA78L18I921K

Totale schede: 1 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/02/2021 - Comune di FOLIGNO (D653) - Foglio: 283 - Particella: 1372 - Subalterno: 0 >
Firmato DA FABRIZIO BENEDETTI ARUBA APPLICAR AL NG CA 3 Serial#: 15c9e04782915124e2d8c382849cbcca

INDIVIDUAZIONE LOCALI AFFITTATI



PIANO TERRA

Destinazione	Superficie	Altezza media
SUPERFICIE in AFFITTO Foglio 283 Particella 1372		
PIANO TERRA		
Reception	39.61	3.45 m
Sala riunioni	40.65	3.45 m
Sala riunioni	43.26	3.45 m
w.c	3.15	3.45 m
Disimpegno	7.14	3.45 m
w.c	3.43	3.45 m
w.c	3.36	3.45 m
w.c	3.15	3.45 m
Disimpegno	128.17	3.45 m
Ufficio	23.18	3.45 m
Amministrazione	12.72	3.45 m
magazzino	21.82	4.27 m
Locale tecnico	20.08	4.27 m
ufficio	19.22	3.45 m
ufficio	38.34	3.45 m
Locale tecnico	13.79	3.45 m
w.c	4.85	3.45 m
Ufficio colloqui	19.45	3.45 m
Ufficio colloqui	15.21	3.45 m
attesa	6.78	3.45 m
riprese	16.10	3.45 m
Sala registrazioni	25.93	3.45 m
ufficio	24.49	3.45 m
ufficio	17.32	3.45 m
ufficio	14.49	3.45 m
Totale superficie netta	565.69 m²	