

# TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

\* \* \* \* \*


Esecuzione Immobiliare n° 641 / 2012 R.G. Es.

**Promossa:**

- ITALFONDIARIO S.p.A. (C.F. 00399750587) con sede in Roma alla Via Carucci n. 131, nella qualità di mandataria della CASSA DI RISPARMIO DI FOLIGNO S.p.A. (P.IVA 00152110540) con sede in Foligno (PG) Corso Cavour n. 36 rappresentato e difeso dall'Avv. Maria Giovanna Galligari nel cui studio in Perugia, Piazza Italia n°9 (c/o Avv. Cutini), è elettivamente domiciliato;

**contro:**

ASTAlegale.net

Si precisa che la suddetta esecuzione è portante di un'altra esecuzione immobiliare, identificata dal n° 228/2013 R.G. Es., promossa dalla Banca delle Marche s.p.a. con sede in Ancona, rappresentata e difesa dall'Avv. Cecilia Confidati domiciliata presso lo studio in Via Cesarei n°4 Perugia, contro 

\* \* \* \* \*

## **“RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO 2° RICHIAMO”**

- **La presente relazione va ad integrare la relazione redatta dal sottoscritto in data 17.03.2015 (perizia iniziale);**
- **La presente relazione va ad annullare e sostituire la relazione redatta dal sottoscritto in data 30.10.2017 (1° richiamo);**

In data 10/11/2017, il G.E. Dott. Umberto Rana veniva sostituito da G.E. Giulio Berti che richiama lo scrivente Ing. Riccardo Ricci, per rispondere al seguente quesito così riassunto:

***“.....chiede la vendita dei lotti n.1 e n.4.....chiede la fissazione della vendita dei lotti n. 1 e 4, previo chiarimento da parte del CTU della natura della particella 532, indicata come terreno, inserita nel lotto n. 1 e pignorata per la quota di 1/2.....chiede altresì che si proceda al giudizio di divisione per i lotti n.2 e n.3.....”***

Il sottoscritto C.T.U. in adempimento all'incarico ricevuto, esaminati gli atti ed i luoghi di causa, assunte le opportune informazioni, intende rispondere per punti su tutti i lotti, definendo:

1. identificazione degli immobili oggetto del presente procedimento e delle relative quote di proprietà;
2. identificazione dei lotti di vendita;
3. parere sulla comoda divisibilità del bene;
4. esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli a carico dei proprietari esecutati e dei comproprietari;
5. esistenza vincoli ed oneri opponibili all'acquirente;
6. verifica conformità edilizia-urbanistica;
7. aggiornamento valutazione commerciale dei lotti in vendita;

1. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DEL PRESENTE PROCEDIMENTO E DELLE RELATIVE QUOTE DI PROPRIETÀ

Dal pignoramento immobiliare relativo ai procedimenti:

- n° 641/2012 R.G. Es. (portante), trascritto presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 30/10/2012 al n° 18324 di formalità;

- n° 228/2013 R.G. Es. (riunita alla 641/2012), trascritto presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02/07/2013 al n° 10685 di formalità;

i beni immobili oggetto della presente esecuzione, risultano essere i seguenti (all.to 2-visure catastali aggiornate):

● **IMMOBILE SITO IN VIA BRAGAZZI n°1 (EX VIA ANTONIO MANCINELLI), COMUNE DI FOLIGNO (PG)**

- distinto al N.C.E.U. del Comune di Foligno, al foglio n° 221, particella n° 1101, sub. 5, zona 1, cat. A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita euro 604,25;

● **IMMOBILE SITO IN VIA BRAGAZZI n°1 (EX VIA ANTONIO MANCINELLI), COMUNE DI FOLIGNO (PG)**

- distinto al N.C.E.U. del Comune di Foligno, al foglio n° 221, particella n° 1101, sub. 2, zona 1, cat. C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita euro 18,59;

intestati a:

- [REDACTED] pieno proprietario **per la quota di 1/2** (in regime di comunione dei beni), nato a Foligno (PG) il 21/09/1967, residente in Comune di Foligno (PG), Via G.

Bragazzi n° 1;

- [REDACTED] piena proprietaria **per la quota di 1/2** (in regime di comunione dei beni), nata a Foligno (PG) il 09/10/1969, residente in Comune di Foligno (PG), Via G. Bragazzi n° 1;

• **IMMOBILE SITO IN VIA BRAGAZZI (EX VIA ANTONIO MANCINELLI), COMUNE DI FOLIGNO (PG)**

- distinto al N.C.E.U. del Comune di Foligno, al foglio n° 221, particella n° 1101, sub. 11, zona 1, cat. C/6, classe 6, consistenza 35 mq, rendita euro 52,42;

intestato a:

- [REDACTED] pieno proprietario **per la quota di 1/4** (in regime di comunione dei beni), nato a Foligno (PG) il 21/09/1967, residente in Comune di Foligno (PG), Via G. Bragazzi n° 1;

- [REDACTED] piena proprietaria **per la quota di 1/4** (in regime di comunione dei beni), nata a Foligno (PG) il 09/10/1969, residente in Comune di Foligno (PG), Via G. Bragazzi n° 1;

[REDACTED]

• **TERRENO SITO IN VIA BRAGAZZI (EX VIA ANTONIO MANCINELLI), COMUNE DI FOLIGNO (PG)**

- distinto al C.T. del Comune di Foligno, al foglio n° 176, particella n° 532, qualità SEMIN-ARBOR, classe 2, superficie 130 mq, deduz. A54, reddito



domenicale euro 0,97, reddito agrario euro 0,70;

intestato a:

- [REDACTED]  
p [REDACTED]

a Foligno (PG) il 21/09/1967, residente in Comune di Foligno (PG), Via G. Bragazzi n° 1;

[REDACTED]

- **IMMOBILE SITO IN VIA GENTILE DA FOLIGNO n°18, COMUNE DI FOLIGNO (PG)**

- distinto al N.C.E.U. del Comune di Foligno, al foglio n° 201, particella n° 215, sub. 9, zona 1, cat. A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita euro 604,25; (graffata con l'unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di Foligno, al foglio n° 201, particella n° 216, sub. 9);

- **IMMOBILE SITO IN VIA GENTILE DA FOLIGNO, COMUNE DI FOLIGNO (PG)**

- distinto al N.C.E.U. del Comune di Foligno, al foglio n° 201, particella n° 215, sub. 4, zona 1, cat. C/2, classe 10, consistenza 14 mq, rendita euro 74,47;

- **IMMOBILE SITO IN VIA GENTILE DA FOLIGNO, COMUNE DI FOLIGNO (PG)**

- distinto al N.C.E.U. del Comune di Foligno, al foglio n° 201, particella n° 215, sub. 10, zona 1, cat. C/2, classe 4, consistenza 11 mq, rendita euro 22,72;

intestati a:

- [REDACTED]  
p [REDACTED]



residente in Comune di Foligno (PG), Via G. Bragazzi n° 1;



- **IMMOBILE SITO IN FRAZIONE SOSTINO, COMUNE DI FOLIGNO (PG)**

- distinto al N.C.E.U. del Comune di Foligno, al foglio n° 96, particella n° 35, zona 2, cat. A/2, classe 2, consistenza 9 vani, rendita euro 511,29;

intestato a:



## 2. IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Per la particolare natura, posizione, disposizione ed uso dei beni oggetto della presente esecuzione, **trattandosi** di beni distinti ed indipendenti, **ritenendo** che la separazione potrebbe comportare un aumento del valore venale nonché dell'appetibilità nel mercato immobiliare, **si ravvisa** l'opportunità, per una migliore aggiudicazione, di



porre alla pubblica asta, in modifica rispetto a quanto riportato nella perizia iniziale del 17/03/2015, gli stessi beni distinti in lotti così costituiti:

### **LOTTO N°1**

#### **Diritti di 1/1 di piena proprietà su:**

**A)** Abitazione sita in Via Bragazzi n°1 Foligno (PG), posta al piano 1°, con ingresso dalla scala condominiale senza ascensore, all'interno di un fabbricato residenziale di più ampia consistenza, con corte condominiale completamente recintata, accessibile da Via Bragazzi.

È composta da ingresso, soggiorno, sala da pranzo, cucina, n°3 camere, n°2 bagni, disimpegno per una superficie complessiva di mq. calpestabili 98,90 circa, con n°3 terrazzi di mq. 20,0 circa di superficie calpestabile, complessivamente per una superficie commerciale pari a mq. 122,70 circa.

Il tutto individuato al N.C.E.U. del Comune di Foligno, al foglio n° 221, particella n° 1101, sub. 5, zona 1, cat. A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita euro 604,25.

CONFINANTI: Parti comuni, salvo se altri.

È stato reperito copia del certificato di abitabilità dell'intero fabbricato del 03/01/1974.

#### **Diritti di 1/1 di piena proprietà su:**

**A<sub>1</sub>)** Garage sito in Via Bragazzi Foligno (PG), posto al piano terra, distinto al N.C.E.U. al foglio n° 221, particella n° 1101, sub. 2, avente altezza interna di circa 2,75 metri e di mq. 16,10 circa di superficie calpestabile; il tutto per una superficie commerciale complessiva pari a mq. 18,00 circa.

Sono presenti due accessi al garage:

- uno dall'ingresso scala condominiale, attraverso disimpegno comune al

pignoramento);

- uno dalla corte condominiale, attraverso passaggio sul terreno adibito a parcheggio privato, individuato al N.C.E.U. al foglio n° 176, particella n° 532. Si precisa che non risulta formalmente costituita la suddetta servitù di passaggio.

CONFINANTI: Parti comuni, salvo se altri.

È stato reperito copia del certificato di abitabilità dell'intero fabbricato del 03/01/1974 e copia del certificato di abitabilità n° 101 dell'anno 2002, prot. 55411/2001 (all.to 4-titoli abilitativi edilizi aggiornati)

## LOTTO N°2

### Diritti di 1/2 di piena proprietà su:

**B)** Garage sito in Via Bragazzi Foligno (PG), posto al piano terra, distinto al N.C.E.U. al foglio n° 221, particella n° 1101, sub. 11, avente altezza interna di circa 2,75 metri e di mq. 35,00 circa di superficie calpestabile; il tutto per una superficie commerciale complessiva pari a mq. 41,80 circa.

Sono presenti due accessi al garage:

- uno dall'ingresso scala condominiale, attraverso disimpegno comune al garage "A<sub>1</sub>" ed al garage di proprietà [REDACTED] (non oggetto di pignoramento);
- uno dalla corte condominiale, attraverso passaggio sul terreno adibito a parcheggio privato, individuato al N.C.E.U. al foglio n° 176, particella n° 532. Si precisa che non risulta formalmente costituita la suddetta servitù di passaggio.

CONFINANTI: Parti comuni, salvo se altri.

È stato reperito copia del certificato di abitabilità dell'intero fabbricato del



03/01/1974 e copia del certificato di abitabilità n° 101 dell'anno 2002, prot. 55411/2001 (all.to 4-titoli abilitativi edilizi aggiornati)

**LOTTO N°3:**

**Diritti di 1/12 di piena proprietà su:**

**C)** Abitazione sita in Via Gentile da Foligno n°18, Foligno (PG), posta al piano 1°, con ingresso dalla scala condominiale senza ascensore, all'interno di un fabbricato residenziale di più ampia consistenza.

È composta da soggiorno, cucina, n°3 camere, n°1 bagno, n° 2 ripostigli, disimpegno per una superficie complessiva di mq. calpestabili 90,20 circa con n°1 terrazzo di mq. 23,1 circa di superficie calpestabile, per una superficie commerciale complessiva pari a mq. 130,30 circa.

Il tutto individuato al N.C.E.U. del Comune di Foligno, al foglio n° 201, particella n° 215, sub. 9, zona 1, cat. A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita euro 604,25, graffata con la particella n° 216, sub. 9), foglio n° 201;

CONFINANTI: Parti comuni, salvo se altri.

Non è stato possibile reperire il certificato di agibilità.

**Diritti di 1/12 di piena proprietà su:**

**C<sub>1</sub>)** Fondo/Legnaia sito in Via Gentile da Foligno, Foligno (PG), posto al piano terra, distinto al N.C.E.U. al foglio n° 201, particella n° 215, sub. 10, avente altezza interna di circa 2,80 metri e di mq. 9,8 circa di superficie calpestabile, il tutto per una superficie commerciale complessiva pari a mq. 12,90 circa.

CONFINANTI: Parti comuni, salvo se altri.

Non è stato possibile reperire il certificato di agibilità.

**Diritti di 1/12 di piena proprietà su:**

**C<sub>2</sub>)** Magazzino sito in Via Gentile da Foligno, Foligno (PG), posto al piano terra, distinto al N.C.E.U. al foglio n° 201, particella n° 215, sub. 4, avente altezza interna di circa 2,80 metri e di mq. 14,8 circa di superficie calpestabile, il tutto per una superficie commerciale complessiva pari a mq. 19,90 circa.

CONFINANTI: Parti comuni, salvo se altri.

Non è stato possibile reperire il certificato di agibilità.

**LOTTO N°4:****Diritti di 1/1 di piena proprietà su:**

**D)** Abitazione articolata su quattro livelli, posta in Loc. Sostino, Comune di Foligno, facente parte di un aggregato edilizio residenziale di più ampia consistenza, al momento non abitabile in quanto non ultimati i lavori di finitura ed impianti.

Al piano terra presenta fondi aventi ingresso indipendente, di mq. 61,10 circa di superficie calpestabile e di mq 82,90 di superficie commerciale.

L'abitazione ha ingresso indipendente accessibile attraverso una piccola scalinata esterna ed è composta al piano primo da ingresso-soggiorno, cucina, camera e bagno di mq. 64,00 circa di superficie calpestabile, al piano secondo n°2 camere, di mq. 45,30 circa di superficie calpestabile ed al piano terzo (sottotetto) una soffitta accessibile tramite scala retrattile, avente altezza minima pari a cm 25 ed altezza massima pari a circa cm 150.

Il tutto per una superficie commerciale complessiva pari a mq. 139,20.



Il tutto individuato al N.C.E.U. del Comune di Foligno, al foglio n° 96, particella n° 35, zona 2, cat. A/2, classe 2, consistenza 9 vani, rendita euro 511,29;

CONFINANTI: Parti comuni, salvo se altri.

Non è stato reperito il certificato di agibilità.

### **LOTTO N°5:**

#### **Diritti di 1/2 di piena proprietà su:**

**E)** Terreno sito in Via Bragazzi Foligno (PG) adibito a parcheggio privato adiacente al condominio, ad uso esclusivo, asfaltato e non recintato.

Sul terreno grava una servitù di passaggio non costituita, che andrà formalizzata in fase di aggiudicazione, per accedere attraverso tre cancelli alla corte condominiale del fabbricato ed alle diverse proprietà del piano terra, tra cui n° 3 garage così individuati:

- garage identificato come bene immobile "A<sub>1</sub>";
- garage identificato come bene immobile "B";
- ████████████████████

Il terreno è distinto al C.T. del Comune di Foligno, al foglio n° 176, particella n° 532, qualità SEMIN-ARBOR, classe 2, superficie 130 mq, deduz. A54, reddito domenicale euro 0,97, reddito agrario euro 0,70.

CONFINANTI: Parti comuni, salvo se altri.

**Si precisa che rispetto a quanto riportato nella perizia redatta dal sottoscritto in data 17.03.2015, il bene individuato dalla lettera "E" e distinto al C.T. del Comune di Foligno, al foglio n° 176, particella n° 532 (terreno adibito a parcheggio privato adiacente al condominio, ad uso esclusivo, asfaltato e non recintato), considerata la destinazione e l'attuale utilizzo del bene, è stato separato dal lotto**

**di vendita n°1 creando il lotto di vendita n°5, per ottenere una condizione migliore di aggiudicabilità.**

### 3. PARERE SULLA COMODA DIVISIBILITÀ DEI BENI

Sulla base di quanto accertato e rilevato i beni oggetti di pignoramento, a giudizio dello scrivente, non sono comodamente divisibili in quanto un'eventuale divisione, considerata anche la destinazione e l'utilizzo dei beni, comporterebbe problemi tecnici di dispendiosa soluzione, o la menomazione della funzionalità e del valore economico.

### 4. ESISTENZA DI EVENTUALI TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DEI PROPRIETARI ESECUTATI E DEI COMPROPRIETARI

In base a quanto indicato nei certificati della Conservatoria dei registri immobiliari prodotti nel fascicolo di causa ed alle verifiche eseguite dallo scrivente, sia per gli esecutati che per i comproprietari fino alla data del 23/10/2017, non risultano ulteriori trascrizioni od iscrizioni per i beni oggetto di pignoramento oltre quelle descritte con perizia del 17/03/2015 (all.to 3-certificati conservatoria aggiornati).

Si riportano le formalità da cancellare e non opponibili all'acquirente che risultano già indicate con perizia del 17/03/2015:

#### **ISCRIZIONI**

- ipoteca volontaria per Euro 165.266,00 a garanzia di mutuo fondiario di Euro 82.633,00, iscritta in data 11/01/2002 al n° 137 registro particolare, per la durata di anni 10, a favore di Cassa di Risparmio di Foligno S.p.A. con sede in Foligno (PG), gravante su:

- beni oggetto di valutazione contraddistinti dalla lettera "A" e "A<sub>1</sub>" [redacted] la quota di 1/2 ciascuno;
- beni oggetto di valutazione contraddistinti dalla lettera "B", di proprietà dei sig.ri [redacted] per la quota di 1/4 ciascuno;
- ipoteca volontaria per Euro 216.930,00 a garanzia di finanziamento di Euro 144.620,00, per la durata di anni 15, iscritta in data 28/09/2005 al n° 8040 registro particolare, a favore di Cassa di Risparmio di Foligno S.p.A. con sede in Foligno (PG), gravante su:
  - beni oggetto di valutazione contraddistinti dalla lettera "A" e "A<sub>1</sub>", di proprietà dei sig.ri [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno;
  - beni oggetto di valutazione contraddistinti dalla lettera "B", di proprietà dei sig.ri [redacted] per la quota di 1/4 ciascuno;
  - beni oggetto di valutazione contraddistinti dalla lettera "D", di proprietà della sig.ra Buonacucina Ivana per la quota di 1/1;
- ipoteca giudiziale per Euro 55.000,00 a garanzia di Euro 51.778,00 per sorte, iscritta in data 12/06/2009 al n° 3529 registro particolare, a favore di Banca delle Marche S.p.a. con sede in Ancona, gravante su:
  - beni oggetto di valutazione contraddistinti dalla lettera "A" e "A<sub>1</sub>", di proprietà dei sig.ri [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno;
  - beni oggetto di valutazione contraddistinti dalla lettera "B", di



[REDACTED] per la quota di 1/4 ciascuno;

- beni oggetto di valutazione contraddistinti dalla lettera "E", di proprietà del sig. [REDACTED] per la quota di 1/2;

- beni oggetto di valutazione contraddistinti dalla lettera "C", "C<sub>1</sub>" e "C<sub>2</sub>" di proprietà del sig. [REDACTED] per la quota di 1/12;

- ipoteca giudiziale per Euro 18.000,00 a garanzia di euro 13.166,67 per sorte, iscritta in data 12/06/2009 al n° 3530 registro particolare, a favore di Banca delle Marche S.p.a. con sede in Ancona, gravante su:

- beni oggetto di valutazione contraddistinti dalla lettera "A" e "A<sub>1</sub>", di proprietà dei sig.ri [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno;

- beni oggetto di valutazione contraddistinti dalla lettera "B", di proprietà dei sig.ri [REDACTED] per la quota di 1/4 ciascuno;

- beni oggetto di valutazione contraddistinti dalla lettera "E", di proprietà del sig. [REDACTED] per la quota di 1/2;

- beni oggetto di valutazione contraddistinti dalla lettera "C", "C<sub>1</sub>" e "C<sub>2</sub>" di proprietà del sig. [REDACTED] per la quota di 1/12;

#### TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Pignoramento Immobiliare con atto giudiziario del Tribunale di Perugia del 26/09/2012, trascritto a PG al n° 18324 di formalità il 30/10/2012, a favore della Cassa di Risparmio di Foligno S.p.a. con sede in Foligno (PG) a carico dei Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] per gli immobili A, A<sub>1</sub>,

B, D;

- Pignoramento Immobiliare con atto giudiziario del Tribunale di Perugia del 23/04/2013, trascritto a PG al n° 10685 di formalità il 02/07/2013, a favore della Banca delle Marche S.p.a. con sede

per gli immobili A, A<sub>1</sub>, B, E, C, C<sub>1</sub>, C<sub>2</sub>.

#### 5. ESISTENZA VINCOLI ED ONERI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dalle indagini svolte ed informazioni acquisite non risulta sussistano formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

#### 6. VERIFICA SITUAZIONE EDILIZIA

In seguito a successive verifiche effettuate presso il Comune di Foligno e ad incontri con tecnici privati degli esecutati, per gli immobili "A", "A<sub>1</sub>", "B", "C", "C<sub>1</sub>", "C<sub>2</sub>", "D", "E" oggetto di esecuzione, si è riuscito a reperire quanto segue.

Per l'abitazione "A", il garage "A<sub>1</sub>" ed il garage "B" posti in Via Bragazzi:

- Permesso di costruzione n° 1166 del 31/10/73 in variante al progetto approvato con permesso n.299 del 28/03/73 per la costruzione di una casa di civile abitazione con relativi grafici allegati;
- Abitabilità del 03/01/1974 del fabbricato di nuova costruzione composto di vani 3 al p.t., "garage e centrale termica" e di 4 appartamenti di 5 vani l'uno, di cui 2 appartamenti al I piano e 2 appartamenti al II piano;

Dagli ulteriori approfondimenti, per l'abitazione "A", il garage "A<sub>1</sub>" ed il garage "B" posti in Via Bragazzi, in integrazione rispetto a quanto

indicato nella perizia redatta dal sottoscritto in data 17.03.2015 e per quanto è stato possibile accertare, si è riuscito a reperire:

- D.I.A. n. 230/2000 relativa a rifacimento parziale dell'intonaco esterno, tinteggiatura delle intere facciate e sostituzione delle gronde (all.to 4-titoli abilitativi edilizi aggiornati);
- Concessione a sanatoria n° 3568 del 11/12/2001, prot. 11989/86 (pratica 2303) relativa a chiusura portico per realizzazione garages in assenza e/o in difformità (all.to 4-titoli abilitativi edilizi aggiornati);
- Abitabilità certificato n. 101 dell'anno 2002 prot. 55411/2001 relativa a numero 5 garages (all.to 4-titoli abilitativi edilizi aggiornati);

Per l'abitazione "C", il Fondo/legnaia "C1" ed il Magazzino "C2" posti in Via Gentile da Foligno, Località Foligno:

- D.I.A. protocollo n. 27386 del 14/08/1998 per interventi di riparazione dei danni e miglioramento sismico degli edifici ai sensi dell'ordinanza 61/97;
- Deposito presso il servizio controllo costruzione protocollo n. 8793 del 20/04/1999 con relativi grafici allegati;
- Atto approvazione della fine lavori - Provvedimento n°S/88-99/1046/6 del 02/08/02;

Per l'abitazione "D" posti in località Sostino:

- D.I.A. protocollo n. 30492 del 17/08/2008 in variante al progetto approvato con permesso n.574/4902/3/1 del 28/04/2004 per interventi di ricostruzione degli edifici distrutti dal sisma del 1997 e di ripristino con miglioramento sismico con relativi grafici allegati;
- Copia concessione contributiva UMI 22, Consorzio Sostino 3, in seguito al sisma del 1997 e determinazione dirigenziale n. 735





del 19/06/2014;

- I lavori di ristrutturazione in seguito ai danni del sisma del 1997, risultano ultimati il 31/10/2009, come da comunicazione del 1/12/2009, prot. n° 69986.

## 6.1 – DIFFORMITA' RICONTRATE

Come riportato nella perizia redatta dal sottoscritto in data 17.03.2015, per quanto è stato possibile accertare, le planimetrie catastali riferite agli immobili identificati dalle lettere "C<sub>1</sub>" e "C<sub>2</sub>" risultano difformi allo stato dei luoghi, in quanto è stata creata un'apertura per mettere in comunicazione il fondo/legnaia "C<sub>1</sub>" con il magazzino "C<sub>2</sub>".

Inoltre dalle verifiche svolte per l'immobile "D" oggetto di esecuzione, gli elaborati grafici approvati dal Comune di Foligno e le planimetrie catastali risultano difformi allo stato dei luoghi, poiché ad oggi non risultano realizzati i tramezzi al piano primo.

Dagli ulteriori approfondimenti, differentemente rispetto a quanto indicato nella perizia redatta dal sottoscritto in data 17.03.2015 e per quanto è stato possibile accertare, è inoltre emerso che lo stato dei luoghi risulta difforme alla planimetrie catastali riferite ai beni identificati dalle lettere "A<sub>1</sub>" e "B" ed agli elaborati grafici allegati alla concessione in sanatoria n° 3568 del 11/12/2001, prot. 11989/86 (pratica 2303) relativa a chiusura portico per realizzazione garages.

In particolare è stato realizzato in difformità il disimpegno interno di accesso al garage "A<sub>1</sub>" [REDACTED]

I costi ipotizzati per la demolizione della piccola porzione del tramezzo interno e per la sua ricostruzione conformemente rispetto a quanto indicato con le planimetrie catastali sono stati quantificati dallo



scrivente complessivamente pari ad Euro 1.500,00.

## 7. VALORE COMMERCIALE DEI LOTTI DI VENDITA

Il C.T.U. ritiene equo determinare il valore venale degli immobili adottando il criterio della stima comparativa, (parametro adottato il mq. commerciale), raffrontando i beni in esame, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri simili ubicati nella zona, oggetto di compravendita e di recenti valutazioni, in particolare tenendo conto dei seguenti elementi tecnici:

- stato di manutenzione e conservazione;
- grado di finitura;
- ubicazione e consistenza;
- piano, esposizione e luminosità;
- caratteristiche strutturali del bene;
- informazione desunte sull'andamento del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di valutazione;
- attuale costo delle costruzioni per immobili analoghi;
- riferimento anche al listino dei prezzi degli immobili, accertati dalla Borsa immobiliare dell'Umbria "III TRIMESTRE 2014".

La stima viene eseguita considerando gli immobili liberi, senza gravami e senza beni mobili, considerando la superficie commerciale "**a corpo**" e non "a misura", in quanto desunta dalle planimetrie catastali, previa verifica a campione di alcune misure sul posto.

Adottando i valori ottenuti con i sopra citati criteri di stima, in riferimento della UNI 10750:2005, in base alla quale il computo della superficie commerciale degli immobili residenziali e commerciali si ottiene come somma delle superfici coperte calpestabili e delle quote delle



superfici occupate dai muri interni e perimetrali (100% delle superfici calpestabili, 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad un massimo di 50 cm., 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm. Inoltre le terrazze ed i balconi scoperti vengono considerati per 0,25, mentre le terrazze ed i balconi coperti vengono considerati per 0,35), Si ottiene:

### LOTTO N°1

**A) Appartamento** distinto al N.C.E.U. al Foglio n° 221, particella n° 1101/5

Superficie commerciale totale mq. 122,70  
 mq. 122,70 x €/mq 900,00 = € 110.430,00

**A1) Garage** distinto al N.C.E.U. al Foglio n° 221, particella n° 1101/2

Superficie commerciale totale mq. 18,00  
 mq. 18,00 x €/mq 400,00 = € 7.200,00

Il valore del lotto n°1 risulta pari a € **117.630,00**

**(CENTODICIASSETTEMILASEICENTOTRENTAEURO/00).**

### LOTTO N°2

**B) Garage** distinto al N.C.E.U. al Foglio n° 221, particella n° 1101/11

Superficie commerciale totale mq. 41,80  
 mq. 41,80 x €/mq 350,00 = € 14.630,00

da cui € 14.630,00 x 1/2 = € 7.315,00

I costi ipotizzati per la sistemazione del disimpegno interno di accesso ai garage con demolizione del tramezzo interno e ricostruzione conformemente rispetto a quanto indicato con planimetria catastale sono stati quantificati dallo scrivente complessivamente pari ad Euro 1.500,00.

Pertanto, tenuto conto dei costi di regolarizzazione, si ha un valore

complessivo del lotto n°2 pari a € **5.815,00**  
**(CINQUEMILAOTTOCENTOQUINDICIEURO//00).**

### LOTTO N°3

**C) Appartamento** distinto al N.C.E.U. al Foglio n° 201, particella n° 215/9

Superficie commerciale totale mq. 130,30  
 mq. 130,30 x €/mq 1.100,00 = € 143.330,00

**C1) Fondo/Legnaia** distinto al N.C.E.U. al Foglio n° 201, particella n° 215/10

Superficie commerciale totale mq. 12,90  
 mq. 12,90 x €/mq 250,00 = € 3.225,00

**C2) Magazzino** distinto al N.C.E.U. al Foglio n° 201, particella n° 215/4

Superficie commerciale totale mq. 19,90  
 mq. 19,90 x €/mq 500,00 = € 9.950,00

Da cui si ha che la quota di 1/12 risulta pari a: € 156.505,00 x 1/12 = € 13.042,08

Il valore del lotto n°3 risulta pari a **€ 13.042,08 approssimato ad € 13.000,00**  
**(TREDICIMILAEURO/00).**

### LOTTO N°4

**D) Abitazione** distinto al N.C.E.U. al Foglio n° 96, particella n° 35

Superficie commerciale fondi piano terra mq. 82,90  
 mq. 82,90 x €/mq 150,00 = € 12.435,00

Superficie commerciale abitazione piano primo e secondo mq. 139,20  
 mq. 139,20 x €/mq 450,00 = € 62.640,00

Il valore del lotto n°4 risulta pari a **€ 75.075,00 approssimato ad € 75.000,00**  
**(SETTACINQUEMILAEURO/00).**

Si precisa che il suddetto valore stimato è comprensivo anche della soffitta al piano sottotetto.

### LOTTO N°5

**E) Terreno** distinto al C.T. del Comune di Foligno, al foglio n° 176, particella n° 532,

Superficie				mq 130,00
	mq 130,00	x €/mq 8,00	=	€ 1.040,00

da cui € 1.040,00 x 1/2 = € 520,00.

Il valore del lotto n°5 risulta pari a **€ 500,00 (CINQUECENTOEURO/00)**.

Si procede infine a redigere nuova bozza di ordinanza di divisione (all.to 1-bozza ordinanza di divisione aggiornata), sulla base dei lotti di vendita aggiornati.

Tanto si doveva riferire in evasione dell'incarico ricevuto.

**Perugia, li 27/03/2018**

**Il C.T.U.**  
Ing. Riccardo Ricci

