

**TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO**

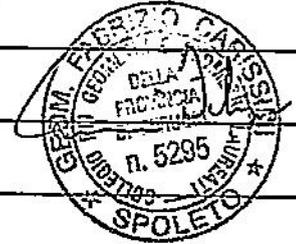
**SEZIONE FALLIMENTARE**

**PERIZIA ESTIMATIVA**

R.G. Trib C.P. 13/2014

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Geom. Fabrizio Carissimi, nato a Spoleto il 6 maggio 1986, con studio tecnico in Spoleto, loc. Fabbreria n.4, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia al nr. 5295, in data 14/09/2015 venivo nominato dall'ill.mo Signor Giudice Delegato Roberto Laudenzi, come coadiutore dell'Ufficio del Commissario Giudiziale Dott. Roberto Rossi, gravato della vigilanza sull'esecuzione del concordato preventivo rubricato al n. R.G.



**Trib C.P. 13/2014**, della \_\_\_\_\_

domiciliato per la carica presso la sede sociale, per la redazione della stima dei beni immobiliari della suddetta ditta, siti nella maggior parte nel Comune di Foligno (PG) e parte nel Comune di Bettona (PG).

\*\*\*\*\*

**PREMESSA**

**Che i beni immobili da stimare nel Comune di Foligno (PG) consistono in**

- 1) capannone con annessi uffici, sito in Foligno (PG), via Giulio Giuliani n.6;
- 2) un negozio, un ufficio ad uso sanitario e \_\_\_\_\_ facenti parte del fabbricato sito in Foligno (PG), Via del Tagliamento n.3;
- 3) tre uffici facenti parte del fabbricato sito in Foligno (PG), via Napoli n.4;

Geom. Fabrizio Carissimi

4) tre appartamenti e quattro garage facenti parte della palazzina di recente costruzione sita in Foligno (PG), via del Buon Pastore n.10;

6) due terreni edificabili siti in Foligno (PG), loc. S. Paolo, in via del Buon Pastore;

**Che i beni immobili da stimare nel Comune di Bettona (PG) consistono in**

1) due terreni edificabili, in loc. Passaggio di Bettona, su uno dei quali è posta una vecchia autorimessa.

Che preventivamente alla stesura della perizia si è provveduto a:

1) effettuare sopralluoghi nei vari immobili, effettuati nei giorni 28-29-30 ottobre 2015, per constatarne l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza, munito di tutta la cartografia e i certificati catastali, acquisiti precedentemente presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Perugia, sede di Spoleto;

2) a prendere visione della conformità urbanistica degli immobili, esaminando le varie concessioni edilizie ed eventuali varianti fornite dalla proprietà o facendo l'accesso agli atti, depositati nei Comuni di appartenenza;

3) effettuare la ricerca di mercato, finalizzata alla corretta valutazione della proprietà, su immobili con simili caratteristiche tipologiche e funzionali.

4) effettuare l'ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Servizio Pubblicità Immobiliare.

\*\*\*\*\*

Geom. Fabrizio Carissimi

**INDIVIDUAZIONE CATASTALE, TITOLI DI PROVENIENZA,**

**DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA', LEGITTIMITA'**

**URBANISTICA, CONFORMITA' CATASTALE E ISCRIZIONI**

**IPOTECARIE.**

\*\*\*\*\*

**PROPRIETA' COMUNE DI FOLIGNO (PG)**

**1) Capannone con uffici sito in Foligno, Via Giulio  
Giuliani n. 6**



**-Individuazione catastale**

Capannone sito in Comune di Foligno, via Giulio Giuliani n.6, individuato al C.F.  
al foglio 178 con le particelle graffate 607/sub.4 - 723, zona censuaria 2,  
categoria D/7, rendita € 3.848,00, proprietà 1/1 e individuato al C.T. al foglio 135  
con le p.lle 607 e 723.

**-Titolo di provenienza**

Atto di compravendita Notaio Brufani Filippo di Perugia del 12/11/1998 rep.  
3097/1357 reg. a Perugia il 02/12/1998.

**-Descrizione**

Il capannone è ubicato nella parte decentrata della zona industriale La Paciana,  
facilmente raggiungibile dalla Strada Statale 75, è a pianta rettangolare ed è  
una porzione di un complesso più grande, avente struttura portante in c.a.  
precompresso, costituito nella prima parte da due piani ad uso uffici, collegati  
tra loro da scala interna in.c.a. e da un'ampia zona a piano terra destinata a  
capannone, che viene utilizzato per l'attività di impresa edile. La struttura  
portante del capannone è costituita da pilastri in cemento armato precompresso,  
le pareti sono composte da pannelli cementizi sempre prefabbricati, interrotte a

Geom. Fabrizio Carissimi

tratti da finestre in metallo a nastro con doppio vetro, che danno luce e ricambio d'aria ai vari uffici e al capannone stesso, la copertura è a falde costituita da travi a y e pannelli in fibrocemento. Il fabbricato all'esterno risulta tinteggiato nella sua totalità, ed è circondato dalla corte esterna interamente recintata, con muretto in c.a. e rete grigliata nella parte confinante con la via Giulio Giuliani e con muretto in c.a. e rete a maglie metalliche plastificata, nel lato confinante con altra proprietà. L'accesso alla corte è dato da due cancelli, uno carrabile automatizzato e uno pedonale con serratura elettrica, munito di citofono, posto di fronte l'accesso agli uffici.

Gli uffici sono in buono stato di manutenzione sia al piano terra che al primo, aventi un'altezza di ml 2.80 circa, sono caratterizzati da pavimentazione in tavolato di larice, finestre metalliche a nastro con doppio vetro, con apertura a vasistas, dotate di tende veneziane per la protezione dal sole, divisori e controsoffitti in cartongesso, opportunamente tinteggiati, porte interne in legno mdf, il riscaldamento avviene con termoconvettori elettrici, dotati di unità esterna capace di fare anche il freddo.

Il capannone avente un'altezza di ml 6.15, è caratterizzato da pavimentazione industriale, l'illuminazione e l'aerazione avviene tramite finestre metalliche a nastro, è dotato di due portoni industriali in metallo, con isolamento termico, uno con porta per l'accesso pedonale, il capannone è raggiungibile anche dagli uffici a piano terra. Le pareti divisorie che lo separano con la parte di capannone di altra proprietà, sono costituite da doppia parete in cartongesso con isolamento nel mezzo. Il capannone è servito anche da un bagno e un piccolo magazzino ricavati nel blocco degli uffici.

**-Regolarità urbanistica**

Geom. Fabrizio Carissimi

Il capannone risulta costruito regolarmente con Concessione Edilizia n. 650 del 07/10/2000 e successiva C.E. in variante n. 525 del 09-08-2002 e avente certificato di abitabilità totale, prat. n.179/2000, prot. 52242/2002, certificato n.133 del 11/11/2002. Solo negli anni successivi si è realizzato un abuso edilizio, ampliando la zona degli uffici, ingombrando una parte del capannone, sia a piano terra che a al piano primo, per una fascia di ml. 2,50 circa, oltre ad un ambiente elevato su due piani collocato a ridosso della scala interna, a piano terra destinato ad archivio e al piano primo raggiungibile solo dall'interno del capannone da scala in ferro, destinato a ripostiglio. L'intera struttura realizzata senza licenza edilizia, con superficie lorda di circa mq. 57,00 a piano, dalle informazioni ricevute e da quanto si è riusciti a constatare, risulta avere una struttura portante in pilastri in ferro e soffitto con travi in ferro e doppio tavellone, ad oggi non visibile in quanto le pareti sono completamente rivestite da pannelli in cartongesso e il solaio è controsoffittato.

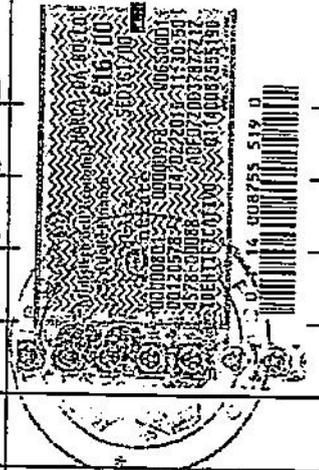
**-Conformità catastale**

Il capannone con i relativi uffici risulta accatastato secondo l'ultima concessione rilasciata, non riportando nella planimetria le parti realizzate senza titoli autorizzativi dal Comune di Foligno.

**NB:** la valutazione dell'immobile non prende in considerazione la parte realizzata senza titoli autorizzativi, in quanto non valutabile la sua sanabilità, poiché verificare la staticità della struttura risulta complicato, e dovranno essere fatte verifiche approfondite e appropriate. Si considera solo la superficie approvata dai progetti, precedentemente citati.

**-Iscrizione Ipotecaria**

- Ipoteca Volontaria R.P. 5846 del 24/10/2002 a favore della Cassa di



Geom. Fabrizio Carissimi

Risparmio di Foligno Spa con sede in Foligno, per un capitale concesso

di € 210.000,00 e valore ipotecato di € 420.000,00 sulle particelle

graffate 607/sub.4-723 del foglio 178

- Ipoteca Giudiziale R.P. 504 del 26/02/2014 sulle particelle graffate

607/sub.4-723 del foglio 178 a favore D'Errico Salvatore nato il

16/05/1967 a Napoli, importo ipoteca giudiziale € 100.000,00

## **2) immobili in Foligno (PG), Via del Tagliamento n. 3**

### **- Individuazione Catastale**

a) Negozio \* al piano terra, individuato al C.F. al foglio 118 con la particella

186/sub.31, z.c. 2, categoria C/1, classe 7, consistenza mq. 96,00, rendita €

1.641,09, proprietà 1/1;

b) Ufficio-ambulatorio al piano terra, individuato al C.F. al foglio 118 con la

particella 186/sub.32, z.c. 2, categoria A/10, classe 2, consistenza 10,5 vani,

rendita € 1.952,21, proprietà 1/1;

c) Posto auto esterno al piano terra, individuato al C.F. al foglio 118 con la

particella 186/sub.10, z.c. 2, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 12,00,

rendita € 18,59, proprietà 1/1;

d) Posto auto esterno piano terra, individuato al C.F. al foglio 118 con la

particella 186/sub.11, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza

mq. 12,00, rendita € 18,59, proprietà 1/1;

### **- Titolo di provenienza**

Atto di compravendita Notaio Frillici di Foligno rep. 196084 del 31/03/2005 reg. a

Foligno il 22/04/2005 al nr. 713.

Nell'atto vengono trasferiti oltre le U.I. sopra individuate quanto segue:

"proporzionale quota di comproprietà sull'area comune censita al N.C.E.U"

Geom. Fabrizio Carissimi

"al foglio 118 particella 186/sub.5 - area urbana -"

Ad oggi non risulta intestato catastalmente alla  
alcuna quota su tale area.

**- Descrizione**

Il negozio e l'ufficio-ambulatorio sono posti al piano terra di una palazzina sviluppata su quattro piani, interrato, terra, primo, secondo, collocata in una zona di prima periferia, in una zona poco visibile, compresa tra viale Ancona e il fiume Topino a ridosso della linea ferroviaria Foligno-Terontola, palazzina costruita negli anni 90', con struttura portante in c.a., tamponatura in muratura, copertura a quattro falde a piramide, con tegole marsigliesi, all'esterno gli intonaci e la tinteggiatura sono in buono stato di manutenzione.

a) Il negozio individuato al C.F. al foglio 118 con la particella 186/sub.31, con vetrina che dà su Via del Tagliamento, avente altezza di ml 3,04 e una superficie utile di circa mq 93,00, è caratterizzato da un grande ambiente, con bagno e anti-bagno delimitati da pareti in muratura, il resto dell'ambiente è diviso internamente con pareti in cartongesso, in modo tale da ottimizzare meglio l'attività di Parrucchiere. I mattonati sono in gres porcellanato, le pareti con pittura in buone condizioni, gli infissi in pvc con doppio vetro, mentre la vetrina è caratterizzata da infissi in ferro, con vetri stratificati, il riscaldamento avviene tramite termoconvettori elettrici, capaci di fare anche il freddo. Nel complesso il negozio è in buono stato di manutenzione.

b) L'ufficio-ambulatorio, dove viene svolta attività di fisioterapia individuato al C.F. al foglio 118 con la particella 186/sub.32 è suddiviso in più ambienti con pareti divisorie in cartongesso, in modo tale da facilitare l'attività di fisioterapia, la superficie utile è di circa mq 158,00, i pavimenti sono in laminato melaminico, le



Geom. Fabrizio Carissimi

porte in alluminio e le finestre in pvc a doppio vetro, alcune protette da inferriate, gli ambienti sono riscaldati con termoconvettori con unità esterna, capaci di fare anche il freddo, le pareti sono opportunamente tinteggiate e nel complesso gli ambienti sono in buono stato di manutenzione. Nella parte esterna, lungo le pareti perimetrali che danno verso la ferrovia Foligno-Terontola, si presenta un leggero distacco dell'intonaco, lungo la linea del solaio del terrazzo posto al primo piano e nella stessa parete, all'altezza del marciapiede, si presentano anche piccole zone con umidità di risalita.

**c-d) La proprietà** la Tagliarino comprende due posti auto, per il parcheggio posto retrostante alla proprietà, delle dimensioni di m<sup>2</sup> 10 x 2,5', ciascun individuo al C.F. meglio con le parti di m<sup>2</sup> subb.10, il parcheggio è dotato di un cancello in blocchi di cemento e l'ingresso è protetto da barriera a rasoia automatizzata, protetti dal sole da struttura in ferro con ombreggiante.

**- Regolarità urbanistica**

Il fabbricato risulta costruito con Concessione Edilizia n. 446 del 22/08/1990, con progetto per la realizzazione di un edificio plurimo e con variante C.E. n. 132 del 04/03/1991, variante per diversa distribuzione interna e modifica aperture C.E. n. 596 del 03/11/1992, variante per modifiche interne C.E. n. 605 del 29/10/1993.

A seguito delle quali è stato acquisito il permesso di abitabilità e di uso totale, prat. 192/87, prot. 5876/94, permesso n. 067 del 17/05/1994.

Successivamente è stata acquisita un'autorizzazione edilizia n. 386 del 17/08/1994 per un ampliamento di una finestra, per ricavare una porta di ingresso a piano terra, una C.E. n. 78 del 06/03/1999 per diversa distribuzione

Geom. Fabrizio Carissimi

degli spazi interni, apertura di una porta esterna a piano terra, e una D.I.A. n. 290/99, prot. 145 del 03/01/2000 in variante a quest'ultima, per diversa distribuzione degli spazi interni.

La C.E. n. 78 del 06/03/1999 e la D.I.A. n. 290/99 hanno inizio lavori del 25/10/99 e una fine lavori totale del 11/10/2000, con comunicazione fine lavori prot. 45922 del 12/10/2000.

Nel negozio, individuato al C.F. al foglio 118 con la particella 186/sub.31, negli anni a seguire, sono stati ricavati più ambienti, con pareti in cartongesso.

Trattasi di opere libere non soggette a titoli abilitativi da parte del Comune, qualora non siano state acquisite le certificazioni degli impianti, vanno richieste.

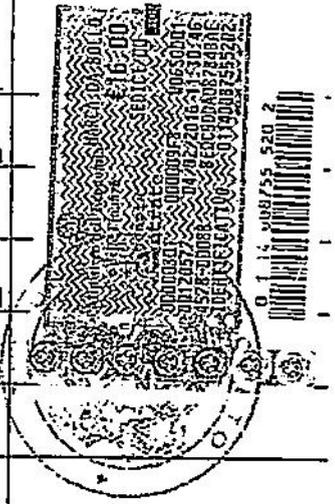
Nell'ufficio-ambulatorio, individuato al C.F. al foglio 118 con la particella 186/sub.32, è stata fatta una diversa distribuzione degli spazi interni, con pareti in cartongesso per ottimizzare al meglio l'attività di fisioterapia che oggi viene svolta all'interno. Trattasi di opere libere non soggette a titoli abilitativi da parte del Comune, qualora non siano state acquisite le certificazioni degli impianti, vanno richieste.

#### **-Conformità catastale**

Gli accatastamenti sono conformi allo stato attuale dei luoghi. Nella planimetria del negozio non sono riportate le divisioni interne, realizzate con fondelli in cartongesso, ma questo è irrilevante essendo un negozio categoria C/1, la consistenza viene espressa in mq.

#### **-Iscrizione Ipotecaria:**

- Ipoteca Volontaria R.P. 5039 del 06/06/2007 a favore della Banca delle Marche Spa con sede in Ancona, per un capitale concesso di € 600.000,00 e valore ipotecato di € 1.200.000,00 sulle particelle



Geom. Fabrizio Carissimi

186/sub.10-11-31-32 del foglio 118;

- Ipoteca Giudiziale R.P. 504 del 26/02/2014 sulle particelle 186/subb.10-11-31-32 del foglio 118 a favore D'Errico Salvatore nato il 16/05/1967 a Napoli, importo ipoteca giudiziale € 100.000,00.

### **3) uffici siti in Foligno (PG), via Napoli n.4**

#### **-Individuazione catastale**

a) Ufficio al piano primo, individuato al C.F. al foglio 240 con la particella 224/sub.12, z.c. 2, categoria A/10, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita € 836,66, proprietà 1/1;

b) Ufficio al piano primo, individuato al C.F. al foglio 240 con la particella 224/sub.13, z.c. 2, categoria A/10, classe 2, consistenza 5 vani, rendita € 929,62, proprietà 1/1;

c) Ufficio al piano primo, individuato al C.F. al foglio 240 con la particella 224/sub.14, z.c. 2, categoria A/10, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita € 1.022,58, proprietà 1/1;

Le tre U.I. di cui sopra, insistono sul terreno distinto nel Catasto Terreni al Foglio 195 particella 224.

#### **-Titolo di provenienza**

Atto di compravendita Notaio Frillici di Foligno rep. 196084 del 31/03/2005 reg. a Foligno il 22/04/2005 al nr. 713.

#### **-Descrizione**

Il fabbricato si trova in zona di prima periferia, all'ingresso della città di Foligno, in via Napoli n.4, una traversa di via Roma, facilmente raggiungibile dall'uscita Est della strada Statale Flaminia, posto nelle immediate vicinanze dell'aeroporto, in una zona caratterizzata da attività commerciali e abitazioni. Il fabbricato è

Geom. Fabrizio Carissimi

stato costruito negli anni novanta, si sviluppa su tre piani - interrato, terra e primo - con struttura portante in cemento armato, tamponature in muratura, è caratterizzato da copertura piana. All'esterno le facciate si presentano con cortina in mattoni a piano terra e al piano primo con tinteggiatura bianca, deteriorata nel tempo. I tre uffici oggetto della valutazione si trovano al piano primo dell'edificio, raggiungibili da scala esterna a doppia rampa, e da un ascensore ad oggi non utilizzato, godono di un parcheggio esterno asfaltato, posto di fronte alle scale b.c.n.c..



a) L'ufficio posto nella parte retrostante il fabbricato, individuato al C.F. al foglio 240 con la p.lla 224/sub.12, è costituito da un vano ingresso, tre vani ad uso ufficio, un corridoio e un bagno, per una superficie utile di mq. 65,60, con altezza di ml 2,70, oltre ad un terrazzo di mq. 8,40, è caratterizzato da mattonato in monocottura 30x30, infissi in alluminio a doppio vetro, privi di tapparelle o persiane, con tende per la protezione dal sole, il portone di ingresso è in legno MDF, mentre quelli interni in legno tamburato, le pareti divisorie interne sono in cartongesso.

b) L'ufficio posto nella parte del fabbricato che affaccia su via Napoli, individuato al C.F. al foglio 240 con la p.lla 224/sub.13, è costituito da ingresso-sala d'attesa, corridoio, tre vani ad uso ufficio, ripostiglio e bagno, per una superficie utile di mq. 99,40, con altezza di ml 2,70, oltre ad un terrazzo di mq. 10,70, è caratterizzato da pavimentazione in monocottura, con battiscopa in legno, infissi in alluminio a doppio vetro, privi di tapparelle o persiane, dotati di tende alla veneziana per la protezione dal sole, pareti divisorie in cartongesso, portone d'ingresso in legno MDF, e le porte interne sono in legno tamburato.

c) L'ufficio posto nella parte centrale individuato al C.F. al foglio 240 con la p.lla

Geom. Fabrizio Carissimi

224/sub.14 è costituito da ampio vano destinato a sala d'attesa e segreteria, dove al suo interno è stato ricavato un altro ambiente con pareti mobili con struttura in metallo e vetrate, da tre vani uso ufficio e un bagno, per una superficie utile di mq.109,40, con altezza di ml 2,70 è caratterizzato da pavimentazione in laminato plastico, infissi in alluminio a doppio vetro, privi di tapparelle o persiane, portone d'ingresso in legno MDF, porte interne il legno tamburato, divisori in cartongesso.

Tutti e tre gli uffici sono riscaldati da termoconvettori elettrici, capaci di fare anche il freddo, con unità esterna unica, per questo poco gestibile da ogni singola unità immobiliare e con consumi elevati.

**- Regolarità urbanistica**

Il fabbricato è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 545 del 23/10/1990, che prevedeva la costruzione di un fabbricato commerciale, successivamente è stata acquisita una C.E. n. 213 del 29/04/95 per completamento lavori per la costruzione di un fabbricato commerciale ed uffici e una successiva variante, C.E. n.547 del 31/10/1995. Nel 1998 è stata presentata una D.I.A. prot. 186 del 23-07-1998 per diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo.

A seguito di detti titoli abilitativi è stato acquisito il certificato di agibilità totale, prat. 951/89, prot. 33473/02, permesso n.79 del 2002.

Successivamente è stata rilasciata una C.E. n. 393 del 14/06/2002, che però ha interessato solo il piano terra, nel 2007 è stata presentata una D.I.A. prot. 21795/07 (fascicolo 239/07), per diversa distribuzione interna dei locali a piano primo, in variante alla Conc. 213/95 e alla D.I.A. n. 186/98.

**NB:** L'ufficio che affaccia su via Napoli individuato al C.F. al foglio 240 con la p.lla 224/sub.13 ha occupato parte dell'ingresso comune ai tre uffici e del vano

Geom. Fabrizio Carissimi

tecnico sempre b.c.n.c.; individuati con la p.lla 224/sub.15. L'ufficio posto al centro individuato al C.F. al foglio 240 con la p.lla 224/sub.14 ha invaso una piccola parte del ripostiglio dell'ufficio di cui sopra, individuato con la p.lla 224/sub.13. Inoltre nella planimetria catastale risultano mal rappresentate le due finestre a ridosso della colonna rotonda, sul lato che dà sulla rampa dei garage, regolarmente autorizzate dalle licenze edilizie.

Per questo dovrà essere presentata al Comune di Foligno, una S.C.I.A., per l'esatta individuazione delle varie unità immobiliari, che coinvolgerà tutti e tre gli uffici posti al piano primo, alla fine andrà acquisita l'agibilità.

**-Conformità catastale**

Gli accatastamenti andranno rifatti in base allo stato di fatto dei luoghi, che sarà legittimato dalla S.C.I.A. che andrà presentata.

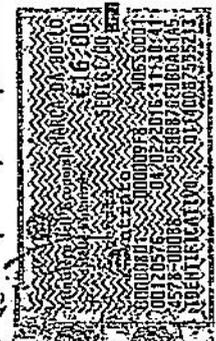
**-Iscrizione Ipotecaria:**

- Ipoteca Volontaria R.P. 5039 del 06/06/2007 a favore della Banca delle Marche Spa con sede in Ancona, per un capitale concesso di € 600.000,00 e valore ipotecato di € 1.200.000,00 sulle particelle 224/subb.12-13-14 del foglio 240.

**4) Appartamenti e garage posti nella palazzina sita in Foligno (PG), loc. S. Paolo, via del Buon Pastore n.10**

**-Individuazione catastale**

- a) Appartamento al piano terra, individuato al C.F. al foglio 165 con la particella 1876/sub.21, z.c. 2, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita € 240,15, proprietà 1/1;
- b) Appartamento al piano terra, individuato al C.F. al foglio 165 con le particelle graffate 1876/sub.23 - 1872, z.c. 2, categoria A/2, classe 4, consistenza 3,5



Geom. Fabrizio Carissimi

vani, rendita € 280,18, proprietà 1/1;

c) Appartamento al piano terzo, individuato al C.F. al foglio 165 con la particella

1876/sub.35, z.c. 2, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita €

440,28, proprietà 1/1;

d) Garage al piano primo sottostrada, individuato al C.F. al foglio 165 con la

particella 1876/sub.6, z.c. 2, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 43,00,

rendita € 91,05, proprietà 1/1;

e) Garage al piano primo sottostrada, individuato al C.F. al foglio 165 con la

particella 1876/sub.10, z.c. 2, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 16,00,

rendita € 33,88, proprietà 1/1;

f) Garage al piano primo sottostrada, Individuato al C.F. al foglio 165 con la

particella 1876/sub.11, z.c. 2, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 15,00,

rendita € 31,76, proprietà 1/1;

g) Garage al piano primo sottostrada, individuato al C.F. al foglio 165 con la

particella 1876/sub.16, z.c. 2, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 16,00,

rendita € 33,88, proprietà 1/1;

**-Titolo di provenienza**

Atto Notaio Frillici di Foligno, rep. 188510 del 01/07/2004, reg. a Foligno il

06/07/2004, al nr. 875.

**-Descrizione**

I tre appartamenti e i quattro garage sono posti in una palazzina di recente

costruzione, sita in via del buon Pastore n.10, in una zona periferica di Foligno,

nella nuova lottizzazione di San Paolo, facilmente raggiungibile dalla strada

Statale Flaminia.

La palazzina è costituita da cinque piani, uno interrato destinato a garage e

Geom. Fabrizio Carissimi

quattro fuori terra, è costruita in struttura portante in cemento armato, con tamponature in blocchi in muratura con isolante termico. Le facciate esterne sono intonacate e opportunamente tinteggiate, caratterizzate da una lavorazione particolare sull'intonaco, fatta sui primi tre piani fuori terra, per creare l'effetto di una cortina in muratura, facciate movimentate dai vari balconi dislocati sui vari piani, con finestre dotate di tapparelle, tranne nel terzo piano (mansardato), poco visibile da terra, dove sono apposte delle persiane. I vari piani sono raggiungibili da scala interna e da ascensore.

a) L'appartamento posto al piano terra individuato al C.F. al foglio 165, con la particella 1876/sub.21, è costituito da soggiorno con angolo cottura, piccolo disimpegno, bagno, camera e ripostiglio, avente una superficie calpestabile di mq. 51,50 oltre ad un balcone coperto di mq. 17,35. L'appartamento è caratterizzato da portone di ingresso blindato, pavimentazione in gres porcellanato, porte interne in legno tamburato, infissi in legno, a doppio vetro, con tapparelle automatizzate, dotato di impianto di riscaldamento autonomo a termosifoni in alluminio con caldaia posta nel balcone coperto.

b) L'appartamento posto a piano terra, individuato al C.F. al foglio 165 con le particelle graffate 1876/sub.23 - 1872 è formato da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e un bagno, per una superficie calpestabile di mq. 68,10, e da un piccolo portico di mq. 4,70. L'appartamento è caratterizzato da portone di ingresso blindato, pavimento in gres porcellanato, porte in legno tamburate, infissi in legno a doppio vetro, dotati di tapparelle automatizzate, con impianto di riscaldamento autonomo a termosifoni in alluminio, con caldaia posizionata nel piccolo portico. L'appartamento dispone di una corte esterna, una parte costituita da marciapiede, che gira intorno alle due pareti



Geom. Fabrizio Carissimi

dell'appartamento e il resto è a giardino, l'intera corte, con superficie di mq. 122,70, è delimitata da recinzione costituita da muro in c.a., di altezza media di ml 1,50, tinteggiato e con copertina in travertino.

c) L'appartamento posto al terzo piano (mansardato), individuato al C.F. al foglio 165, con la p.lla 1876/sub.35 è da ultimare in quanto mancano i pavimenti, le tinteggiature interne, i sanitari nei bagni, le rubinetterie, i corpi scaldanti (ad oggi non sono montati, ma sono accatastati in loco), le plafoniere, parte degli interruttori e delle prese elettriche, le placche e le porte interne. Sia l'impianto elettrico che termo-idraulico sono stati realizzati, per il riscaldamento è stato predisposto un impianto autonomo con termosifoni in alluminio, ed è già stata installata la caldaia, è stato fatto l'intonaco e il massetto di allettamento per la pavimentazione, gli infissi sono stati posti in opera, sono in legno a doppio vetro, dotati di persiane in legno. L'appartamento è stato diviso con fondelli in muratura, ed è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, piccolo ripostiglio, due bagni, tre camere, per una superficie utile calpestabile di mq. 102,60, nonché da un grande terrazzo di mq. 81,50 e da altri due rispettivamente di mq. 25,05 e 28,60, tutti i terrazzi sono pavimentati.

d-e-f-g) I quattro garage individuati al C.F. al foglio 165 con le particelle 1876/subb. 6-10-11-16, sono posti al piano primo sottostrada, raggiungibili da rampa esterna, con ingresso da via del Buon Pastore, caratterizzati da pavimentazione industriale, portoni di ingresso basculanti in acciaio, sono dotati di bocca di lupo per l'aerazione e l'illuminazione, di impianto elettrico e di un rubinetto per l'acqua.

#### - Regolarità urbanistica

Il fabbricato plurifamiliare è stato realizzato con Permesso di Costruire n.538 del



Geom. Fabrizio Carissimi

alle concessioni rilasciate, ma la planimetria catastale riporta l'esatta situazione che dovrà essere riportata nella nuova variante e per questo potrebbe essere non necessario rifare l'accatastamento.

**- Iscrizione Ipotecaria**

- Ipoteca Volontaria R.P. 2235 del 27/04/2010 a favore della Banca delle Marche SPA con sede in Ancona

a) Annotamento a Iscrizione originaria nr. R.P. 1830 del 24/07/2012 per frazionamento in quota sulle particelle 1876/subb. 6-10-11-16-21-35 e p.lle graffate 1876/sub.23 - 1872 del foglio 165

b) Annotamento a Iscrizione originaria nr. R.P. 2769 del 29/10/2012 per frazionamento in quota sulle particelle 1876/subb. 6-10-11-16-21-35 e p.lle graffate 1876/sub.23 - 1872 del foglio 165

- Ipoteca Giudiziale R.P. 504 del 26/02/2014 sulle particelle 1876/sub.21, e particelle graffate 1876/sub.23 - 1872, a favore D'Errico Salvatore nato il 16/05/1967 a Napoli, importo Ipoteca giudiziale € 100.000,00

**5) Porzioni di fabbricato in corso di costruzione, poste nel complesso immobiliare sito in coligno (C.F. 114), via Louviere**

**- Individuazione catastale**

a) Porzione di fabbricato a piano terra, individuata al C.F. foglio 114 con la particella 1249/sub.76, corso di costruzione, per questo senza rendita catastale, proprietà per 2.632/10.000

b) Porzione di fabbricato a piano terra, individuata al C.F. foglio 114 con la particella 1249/sub.78, corso di costruzione, per questo senza rendita catastale proprietà per 2.632/10.000

Geom. Fabrizio Carissimi

**6) Terreni edificabili siti in Foligno (PG) loc. S. Paolo, via del Buon Pastore**

**-Individuazione catastale**

a) Terreno individuato al C.T. al foglio 121 con la particella 1645, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie mq. 1.095, deduz. A54, reddito dom. €8,14 e reddito agr. € 5,94 proprietà 1/1;

b) Terreno Individuato al C.T. al foglio 121 con la particella 1646, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie mq. 1.095, deduz. A54, reddito dom. €8,14 e reddito agr. € 5,94 proprietà 1/1;

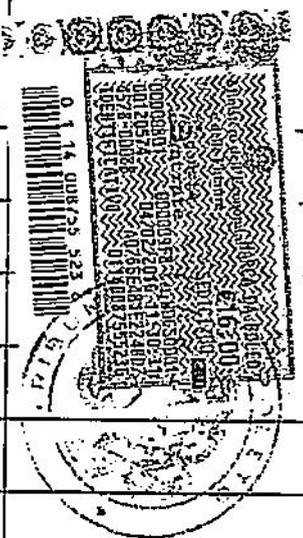
**-Titolo di provenienza**

Atto Notaio Frillici di Foligno, rep. 188510 del 01/07/2004, reg. a Foligno il 06/07/2004, al nr. 875.

**-Descrizione e regolarità urbanistica**

a-b) I due lotti di terreno edificabile sono adiacenti tra di loro, siti nel nuovo centro abitato di loc. S. Paolo di Foligno, in via del Buon Pastore, ricadenti in lotti di edilizia residenziale convenzionata, con atto rep. n. 177941 in data 02/09/2003, atto rog. Notaio Frillici Angelo di Foligno, oggetto di progetto di lottizzazione in ambito UT/SLR n. 37 SERENA approvato con Delibera C.C. n. 7 del 30/01/03 e individuati come lotto 3 e 4, rispettivamente individuati al C.F. al foglio 121 con le p.lle 1645 e 1646.

Tale lottizzazione non è completata, in quanto il Comune di Foligno non ha preso in carico le urbanizzazioni, poiché dopo un sopralluogo dei tecnici Comunali, si sono evidenziate alcune problematiche, per incompletezza di alcuni lavori, elencati nella lettera del Comune di Foligno/Area Governo del Territorio prot. 40096 del 11/10/2013. Si tratta di lavori di modesta entità, ma dovranno



Geom. Fabrizio Carissimi

essere eseguiti per far sì che il Comune prenda in carico le opere di urbanizzazione.

I lotti 3 e 4 ricadono in zona destinata ad edilizia plurifamiliare, e hanno le stesse caratteristiche tra di loro, con superficie utile assegnata di mq. 1.097,75 ciascuno, con ingombro massimo di ml 17,00 x 29,50, tipologia non prescrittiva di ml 17,00 x 18,00 e un'altezza massima di ml 10,00. Il volume realizzabile di ciascun lotto è di mc 3.293,25.

**-Conformità catastale**

I terreni risultano ancora al Catasto Terreni, con qualità di seminativo arborato.

**-Iscrizione ipotecaria**

- Ipoteca volontaria R.P. 5016 del 07/07/2004 a favore della Cassa di Risparmio di Foligno Spa con sede in Foligno

a) Annotamento a iscrizione per frazionamento in quota RP. 176 del 12/01/2006 sulla particella 1645 ipoteca per € 160.500,00 capitale € 107.000,00 e sulla particella 1646 ipoteca per € 160.500,00 capitale € 107.000,00

- Ipoteca Giudiziale R.P. 504 del 26/02/2014 sulle particelle 1645-1646 del foglio 121, a favore D'Errico Salvatore nato il 16/05/1967 a Napoli, importo ipoteca giudiziale € 100.000,00

\*\*\*\*\*

**PROPRIETA' COMUNE DI BETTONA (PG)**

**Terreni edificabili siti in Comune di Bettona (PG), loc.**

**Passaggio di Bettona**

**-Individuazione catastale**

a) Terreno edificabile sito nel Comune di Bettona, loc. Passaggio di Bettona, in

Geom. Fabrizio Carissimi -

via Topino, individuato nel Catasto Fabbricati al foglio 11, con la particella 726,

categoria area urbana, senza rendita catastale, con consistenza mq. 5.450,00,

proprietà per 1/1;

**b) Terreno edificabile sito nel Comune di Bettona, loc. Passaggio di Bettona, in**

via Cesare Battisti, individuato nel C.T. al foglio 11 con la particella 733, di mq.

785,00, su cui è collocato un garage individuato al C.F. al foglio 11 con la

particella 733, categoria C/6, classe 2, consistenza mq.56 proprietà per 1/1.

Per la valutazione verrà presa in considerazione solo la potenzialità edificabile

del terreno, tralasciando lo scarso valore del garage che vi è collocato sopra.

#### **-Titolo di provenienza**

a) Atto Notaio Sartore Andrea di Foligno, rep. 10.576 del 22/10/2007, reg. a

Foligno il 22/10/2007 al nr. 2584.

b) Atto Notaio Sartore Andrea di Foligno, rep. 14.379 del 18/02/2011, reg. a

Foligno il 15/03/2011, al nr. 858.

#### **Descrizione e conformità urbanistica**

a) Il terreno sito in Comune di Bettona, loc. Passaggio di Bettona, individuato al

C.F. al foglio 11 con la particella 726 è compreso nel piano attuativo del P.U.C.,

approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.2 del 29/03/2004 e n. 4 del

26/01/2006, nonché con accordo di programma in data 11/04/2007 e verbale del

Collegio di Vigilanza in data 02/02/2010, facilmente raggiungibile dalla strada

Provinciale 403.

Tale terreno nel P.U.C. è individuato come AREA 4, con gli edifici 3-4 e 6. Gli

edifici 3-4 nella scheda dei parametri urbanistici del P.U.C. hanno assegnata

una superficie lorda di mq. 2.502,00 per edilizia residenziale libera, e una

superficie lorda di mq. 676,00 per edilizia direzionale, per un volume



Geom. Fabrizio Carissimi

complessivo di mc. 9.534,00.

L'edificio 6 ha assegnata una superficie lorda per edilizia commerciale di mq. 564,00 per un volume di mc.1692,00. Il totale del volume edificatorio per gli edifici 3-4 e 6 è di mc. 11.226,00.

Le opere di urbanizzazione primaria all'interno del P.U.C., sono state iniziate ma lasciate incomplete quasi nella loro totalità, è stata realizzata solo una condotta fognante, ed è stata tracciata e creato il fondo di una parte della nuova strada prevista, questo è quello che si è potuto riscontrare, visto che la vegetazione spontanea, causa abbandono dell'area, non permette una buona visibilità. I lavori di urbanizzazione dovevano essere eseguiti dall'Associazione

Temporanea di Imprese, in breve A.T.I., costituita tra

L. (in qualità di mandataria speciale con rappresentanza a "Capogruppo"),

ditta proprietaria dei beni oggetto della presente perizia e

contratto di appalto Notaio

Sartore Andrea, rep. n. 15.232 del 17/11/2011, reg. a Foligno il 05/12/2011 al n. 3818.

b) Il terreno individuato al C.F. e al C.T. al foglio 11 con la particella 733, ed è posto nelle immediate vicinanze del terreno sopra descritto, alla fine di via Cesare Battisti, ove vi è posizionata una vecchia autorimessa di poco valore.

Tale terreno pur rientrando all'interno del perimetro del P.U.C., risulta classificato come "aree non comprese nel P.U.C.", quindi pur usufruendo delle opere di urbanizzazione, sia preesistenti, che di miglioria, previste nel P.U.C. risulta essere dotato di una potenzialità edificatoria, attribuita dal P.R.G. parte operativa, approvato con Delibera C.C. n.11 del 20/03/2012.

Geom. Fabrizio Carissimi

Il lotto quindi, risulta allo stato attuale, dotato di urbanizzazioni, alle quali si potrà allacciare in fase di costruzione.

In merito alla potenzialità edificatoria, valgono gli indici previsti dal P.R.G., alla luce delle disposizioni regolamentari della normativa della R.R. 2/2015. La particella ricade nella tavola del P.R.G. parte operativa, in zona B1, "zona residenziale di completamento", con indice edificatorio pari a 0,50, con altezza massima di ml 12,00.

La particella di superficie di mq 750,00, ha una superficie utile coperta di mq. 375,00 e un volume realizzabile di mc. 1.125,00.

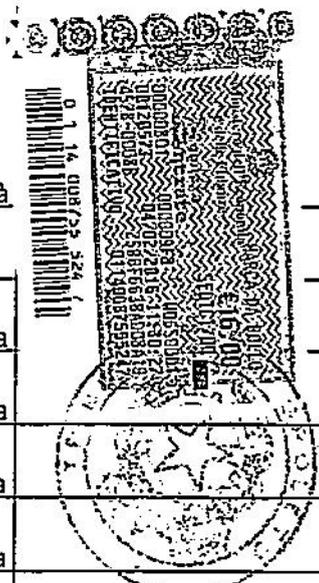
Nel terreno, a fianco dell'autorimessa, vi è un deposito di terra, derivante dai primi lavori di urbanizzazione all'interno del P.U.C. e da uno scavo eseguito nel terreno individuato al C.F. e al C.T. al foglio 11 con la particella 726, nella zona degli edifici individuati nel P.U.C. come 3-4. Il lotto ovviamente dovrà essere sgombrato da tale terreno.

#### **-Conformità catastale**

Il terreno edificabile sito nel Comune di Bettona, loc. Passaggio di Bettona, in via Topino, individuato al C.F. al foglio 11 con la particella 726 è regolarmente individuato come area urbana.

Il terreno edificabile sito nel Comune di Bettona, loc. Passaggio di Bettona individuato al C.T. al foglio 11 con la particella 733 di mq. 785,00, su cui è collocata un'autorimessa, individuata al C.F. al foglio 11 con la particella 733, categoria C/6, risulta correttamente accatastata, ma si precisa come accennato precedentemente che per la valutazione, viene presa in considerazione solo l'edificabilità del terreno, dato lo scarso valore dell'autorimessa esistente.

#### **-Iscrizione ipotecaria**



Geom. Fabrizio Carissimi

- Ipoteca volontaria R.P. 9464 del 23/10/2007 a favore della Cassa di

Risparmio di Foligno Spa con sede in Foligno

a) Annotamento a iscrizione per frazionamento in quota RP. 1416 del

07/04/2011 sulla particella 726 del foglio 11 ipoteca per € 565.500,00

capitale € 377.000,00

**La particella 733 del foglio 11 è libera da ipoteche.**

\*\*\*\*\*

### VALORI DI STIMA

Premesso che per la redazione della presente perizia, è stato adottato il metodo del più probabile valore di mercato e la misurazione dei fabbricati è stata considerata al lordo e più precisamente:

a) 100% delle superfici calpestabili;

b) 100% delle superfici delle pareti divisorie e dei muri perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm;

c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad una superficie massima di 25mq.

Le superfici verranno arrotondate al mq.

Che per valutazione delle aree edificabili si è preso in considerazione la volumetria mc.

\*\*\*\*\*

### PROPRIETA' COMUNE DI FOLIGNO (PG)

**Punto 1) Capannone con uffici sito in Foligno, via Giulio**

**Giuliani n. 6**

Capannone sito in Comune di Foligno, via Giulio Giuliani n.6 individuato al C.F.

al foglio 178 con le particelle graffate 607/sub.4 - 723.

Geom. Fabrizio Carissimi

Viste le considerazioni precedenti la valutazione viene così espressa:

- Capannone mq 590,00 x € 600,00 = € 354.000,00

- Uffici mq 265,00 x € 900,00 = € 238.500,00

- Corte mq 655,00 x € 100,00 = € 65.500,00

**Totale = € 658.000,00**

**Punto 2) Immobili siti in Foligno, via del Tagliamento n.3**

a) negozio p.t., individuato al C.F. al foglio 118 con la particella 186/sub.31;

b) ufficio - ambulatorio p.t., individuato al C.F. al foglio 118 con la particella 186/sub.32;

c) posto auto esterno p.t., individuato al C.F. al foglio 118, con la particella 186/sub.10;

d) posto auto esterno p.t., individuato al C.F. al foglio 118, con la particella 186/sub.11.



Viste le considerazioni precedenti la valutazione viene così espressa:

a) Negozio mq 106,00 x € 1.000,00 = € 106.000,00

b) Ufficio - ambulatorio mq 180,00 x € 900,00 = € 162.000,00

c) Posto auto mq 12,50 x € 100,00 = € 1.250,00

d) Posto auto mq 12,50 x € 100,00 = € 1.250,00

**Totale a+b+c+d = € 270.500,00**

**Punto 3) Uffici siti in Foligno, via Napoli n.4**

a) ufficio p.1, individuato al C.F. al foglio 240 con la particella 224/sub.12;

b) ufficio p.1, individuato al C.F. al foglio 240 con la particella 224/sub.13;

c) ufficio p.1, individuato al C.F. al foglio 240 con la particella 224/sub.14.

Viste le considerazioni precedenti la valutazione viene così espressa:

a) Ufficio mq 76,00 x € 900,00 = € 68.400,00



Geom. Fabrizio Carissimi

Corte mq 132,00 x € 120,00 = € 15.840,00

Sommano = € 123.140,00

c) Abitazione mq 125,00 x € 1.100,00 = € 137.500,00

Terrazzi mq 142,00 x € 300,00 = € 42.600,00

Sommano = € 180.100,00

d) Garage mq 48,00 x € 600,00 = € 28.800,00

e) Garage mq 17,00 x € 600,00 = € 10.200,00

f) Garage mq 18,00 x € 600,00 = € 10.800,00

g) Garage mq 18,00 x € 600,00 = € 10.800,00

Totale a+b+c+d+e+f+g = € 451.140,00

**Punto 5) porzioni di fabbricati in corso di costruzione, poste nel complesso immobiliare sito in Foligno, via la Louviere (proprie per 2.632/10,000)**

a) porzione di fabbricato a piano terra, individuata al C.F. al foglio 114 con la particella 1248/sub.76, in corso di costruzione;

b) porzione di fabbricato a piano terra, individuata al C.F. al foglio 114 con la particella 1249/sub.78, in corso di costruzione.

Viste le considerazioni precedenti la valutazione è così espressa:

a) Unità imm. uso commerciale mq 97,00 x € 800,00 = € 77.600,00

b) Unità imm. uso direzionale mq 74,00 x € 800,00 = € 59.200,00

Totale

**Punto 6) terreni edificabili siti in Foligno, via del Buon Pastore**

a) terreno individuato al C.T. al foglio 121 con la particella 1645 (lotto 3);

Geom. Fabrizio Carissimi

b) terreno individuato al C.T. al foglio 121 con la particella 1646 (lotto 4).

Viste le considerazioni precedenti la valutazione viene così espressa:

a) terreno edificabile lotto 3 mc 3.293,25 x € 65,00 = € 214.061,25

b) terreno edificabile lotto 4 mc 3.293,25 x € 65,00 = € 214.061,25

**Totale a+b = € 428.122,50**

\*\*\*\*\*

### **PROPRIETA' COMUNE DI BETTONA (PG)**

**Terreni edificabili siti in Comune di Bettona, loc.**

**Passaggio di Bettona**

a) terreno edificabile sito nel Comune di Bettona, loc. Passaggio di Bettona, in via Topino, individuato al C.F. e C.T. al foglio 11 con la particella 726, di mq 5.450,00 (Area 4, edifici 3-4 e 6);

b) terreno edificabile sito nel Comune di Bettona, loc. Passaggio di Bettona, in via Cesare Battisti, individuato al C.F. e C.T. al foglio 11 con la particella 733 di mq. 785;

Viste le considerazioni precedenti la valutazione viene così espressa:

a) terreno edificabile Area 4, edifici 3-4 e 6

mc 11.226,00 x € 60,00 = € 673.560,00

b) terreno edificabile mc 1.125,00 x € 60,00 = € 67.500,00

**Totale a+b = € 741.060,00**

\*\*\*\*\*

(duemilionioctocentosessantottomilaottocentoventotto/26).

Tanto doveva in evasione dell'incarico conferitogli.

Geom. Fabrizio Carissimi

Spoletto, li 1 febbraio 2016

Il tecnico

Geom. Fabrizio Carissimi



**ELENCO ALLEGATI:**

**allegato A:** Scheda riepilogativa valori immobiliari

**allegato B:** Inquadramento catastale:

parte 1) visure catastali

parte 2) estratti di mappa, planimetrie catastali ed elaborati planimetrici.

**allegato C:** Documentazione fotografica

**allegato D:** Iscrizioni Ipotecarie