

**TRIBUNALE DI SPOLETO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**PROCEDURA ESECUTIVA**

Promossa da

contro

G. E. Dott. Simone Galcerini

R.G.E. N. 42/2021

Spoletto, 27 maggio 2022

L'Esperto  
Geom. Carlo Panetti





- Iscrizione Agenzia Territorio di Perugia n. 400/36 del 01/02/2016 - Ipoteca legale a favore ..... per €. 331.440,38, capitale €. 165.720,19;
- trascrizione Agenzia Territorio Perugia n. 1787/1426 del 26/04/2021 – verbale pignoramento immobili a favore .....

#### 4. VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Non esistono vincoli e oneri di natura condominiale.

#### 5. DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

Non esistono diritti demaniali e/o usi civici.

#### 6. FORMALITA', VINCOLI E ONERI DA CANCELLARE

Dovranno essere cancellate le formalità riportate al punto 3 della presente relazione, la cui spesa ammonta ad €. 2.080,00.

#### 7. DESCRIZIONE IMMOBILI

Gli immobili oggetto di pignoramento sono parte di un fabbricato costruito agli inizi degli anni ottanta, ubicato nella zona industriale di Bevagna in Loc.tà Renare, formato da due corpi di fabbrica, di cui elevato su un piano terra, costituito da un capannone prefabbricato in c.a., destinato a laboratorio artigianale, ed uno con struttura in c.a. elevato su un piano interrato, destinato a magazzino dell'attività artigianale e due piani fuori terra, destinati ad uffici al piano terra e due abitazioni al piano primo (Alleg. "E").

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano così composte:

**7/a)** capannone artigianale formato da un unico locale al piano terra, con bagno, della superficie utile di mq 960,58, altezza utile ml 5,75, con annesso locale ad uso magazzino al piano interrato, della superficie utile di mq 166,80, altezza utile ml 2,20, con locali ad uso ufficio al piano terra per complessivi mq 120,94, altezza utile ml 3,00, oltre due balconi a livello della superficie di mq 17,32, il tutto per una superficie commerciale (SCV) complessiva di mq 1.228,56, quanto sopra censito al NCEU al foglio n. 41 con la particella n. 280 sub 2, categ. D/7, rendita €. 3.615,20.

Sono compresi i diritti indivisi sulla corte circostante e sul vano scala che conduce al piano primo, censiti al foglio n. 41 particella n. 280 sub 5 (BCNC).

#### **Caratteristiche dimensionali attività artigianale – determinazione S.C.V.**

Destinazione	Superficie utile Mq.	Coefficiente correttivo	Superficie corretta SCV
Laboratorio artigianale	954,85	1,00	954,85
Bagno laboratorio	5,83	0,60	3,50

**Geom. Carlo Panetti - Via di Piazza d'Armi n. 2 - 06049 Spoleto- Tel./Fax 0743 48787**  
 Albo Geometri Provincia di Perugia n. 1960



Bagno – dis. Uffici	7,05	0,80	5,64
Ufficio 1	32,35	1,30	42,06
Ufficio 2	28,93	1,30	37,61
Ufficio 3	28,93	1,30	37,61
Ufficio 4	23,68	1,30	30,78
P. interrato-Locale deposito	166,80	0,50	83,40
<b>Sommano</b>	<b>1.248,42</b>		<b>1.195,45</b>
Balconi uffici	17,32	0,25	4,33
Muri-strutture piano terra	52,25	0,40	20,90
Muri-strutture piano interrato	19,70	0,40	7,88
<b>TOTALE SCV</b>	<b>=====</b>	<b>=====</b>	<b>1.228,56</b>

**Finiture interne:** il capannone artigianale presenta pavimentazione di tipo industriale, infissi di porte e finestre in acciaio, impianto elettrico fuori traccia, privo di tinteggiatura. Gli uffici al piano terra con pavimentazione in gres, finestre in legno, impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento con radiatori alimentato a gas metano, il tutto in scadenti condizioni di manutenzione. Il magazzino al piano interrato privo di ogni tipo di finitura, di infissi e di impianti.

7/b) appartamento posto al piano primo, in pessimo stato di manutenzione, formato da soggiorno/tinello, cucina, un bagno, due camere da letto, per complessivi metri quadrati utili 75,50, altezza netta vani ml. 3,00, oltre terrazzo a livello della superficie di mq 7,34, superficie commerciale complessiva (SCV) mq. 81,50, censito al NCEU del comune di Bevagna al foglio n. 41 particella n.280 sub 3, categ. A/3, vani 4, R.C. €. 202,45.

Sono compresi i diritti indivisi sulla corte circostante e sul vano scala che conduce al piano primo, censiti al foglio n. 41 particella n. 280 sub 5 (BCNC).

**Caratteristiche dimensionali appartamento – determinazione S.C.V.**

Destinazione	Superficie utile Mq.	Coefficiente correttivo	Superficie corretta SCV
Soggiorno-tinello	29,43	1,00	29,43
Cucina	1,99	0,80	1,59
disimpegno	4,88	0,80	3,90
Bagno	5,97	0,90	5,37

**Geom. Carlo Panetti - Via di Piazza d'Armi n. 2 - 06049 Spoleto- Tel./Fax 0743 48787**  
**Albo Geometri Provincia di Perugia n. 1960**



Camera 1	18,61	1,00	18,61
Camera 2	14,62	1,00	14,62
<b>SOMMANO ABITABILI</b>	<b>75,50</b>	=====	<b>73,52</b>
Terrazzi	7,34	0,25	1,84
Pareti portanti	12,27	0,50	6,14
<b>SUP. CORRETTA</b>	=====	=====	<b>81,50</b>

**Finiture interne:** pavimenti in gres, porte in legno, infissi di finestre in legno con serrandine avvolgibili in plastica, impianto di riscaldamento autonomo non funzionante alimentato a gas metano con radiatori in ghisa, impianto elettrico sottotraccia, il tutto in pessimo stato di manutenzione con evidenti tracce di condense ai muri e ai soffitti, come si evince dalla documentazione fotografica allegata ( Alleg. "F").

L'accesso all'immobile sopra descritto, previo passaggio nella scala condominiale, avviene direttamente dalla via pubblica.

**7/c)** appartamento posto al piano primo, formato da soggiorno-tinello, cucina, un bagno, due camere da letto, per complessivi metri quadrati utili 74,36, altezza netta vani ml. 3,00, oltre terrazzo a livello della superficie di mq 7,34, superficie commerciale complessiva (SCV) mq. 80,25 censito al NCEU del comune di Bevagna al foglio n. 41 particella n.280 sub 4, categ. A/3, vani 4, R.C. €. 202,45.

Sono compresi i diritti indivisi sulla corte circostante e sul vano scala che conduce al piano primo, censiti al NCEU al foglio n. 41 particella n. 280 sub 5 (BCNC).

**Caratteristiche dimensionali appartamento – determinazione S.C.V.**

Destinazione	Superficie utile Mq.	Coefficiente correttivo	Superficie corretta SCV
Soggiorno-tinello	29,57	1,00	29,57
Cucina	1,93	0,80	1,54
disimpegno	4,96	0,80	3,97
Bagno	5,92	0,90	5,33
Camera 1	17,84	1,00	17,84
Camera 2	14,14	1,00	14,14
<b>SOMMANO ABITABILI</b>	<b>74,36</b>	=====	<b>72,39</b>
Terrazzi	7,34	0,25	1,84



Pareti portanti	12,04	0,50	6,02
<b>SUP. CORRETTA</b>	=====	=====	<b>80,25</b>

**Finiture interne:** pavimenti in gres, porte in legno, infissi di finestre in legno con serrandine avvolgibili in plastica, impianto di riscaldamento autonomo non funzionante alimentato a gas metano con radiatori in ghisa, impianto elettrico sottotraccia, il tutto in discreto stato di manutenzione.

L'accesso all'immobile sopra descritto, previo passaggio nella scala condominiale, avviene direttamente dalla via pubblica.

Al momento del sopralluogo tutti gli immobili sopra descritti risultano occupati dalla ditta esecutata.

#### **8. CONFORMITA' DESCRIZIONE ATTUALE - ATTO PIGNORAMENTO**

I dati catastali dei fabbricati sopra riportati, corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Per quanto riguarda l'individuazione del terreno, nell'atto di pignoramento viene riportato con la particella n. 280 del catasto terreni ( ente urbano), della superficie di mq 3.523, mentre, a seguito di variazione catastale del 19/10/2007 ( prot. n. PG0505867), veniva costituita al catasto urbano la particella 280 sub 5 ( Bene Comune non Censibile – corte e vano scala ), di pari superficie.

Inoltre, l'unità immobiliare ad uso artigianale ( part.lla 280 sub 2 ) dovrà essere oggetto di variazione catastale in quanto:

nel magazzino posto al piano interrato non sono riportate le fondellature ( colorazione verde Alleg. "E");

al piano terra il bagno interno al capannone è di diverse dimensioni; nr due scale interne di acceso agli uffici e chiusura della porta.

#### **9. UTILIZZAZIONE PREVISTO DALLO STRUMENTO URBANISTICO**

L'utilizzo e la destinazione d'uso degli immobili sono compatibili con lo strumento urbanistico ( PRG adottato il 19/7/2021 - zona D - insediamenti produttivi ).

#### **10. CONFORMITA' URBANISTICA IMMOBILI**

Per la costruzione del fabbricato, di cui sono parte le porzioni oggetto di pignoramento, sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- concessione edilizia in data 64 del 20/07/1982
- concessione edilizia in variante n. 114 del 28/10/1983;
- denuncia inizio attività prot. n. 4323 del 03/05/1996

Geom. Carlo Panetti - Via di Piazza d'Armi n. 2 - 06049 Spoleto- Tel./Fax 0743 48787  
 Albo Geometri Provincia di Perugia n. 1960



- denuncia inizio attività prot. n. 4324 del 03/05/1996
- certificato di agibilità n. 20 del 09/05/2007.

Rispetto a quanto autorizzato si sono rilevate difformità relative alla realizzazione di tre manufatti posti sul retro del capannone artigianale, indicati con colorazione rossa nell'elaborato grafico allegato ( Alleg. "E"), i quali, tenuto conto anche della vigente normativa antisismica, dovranno essere demoliti.

## **11. STATO DI POSSESSO IMMOBILI**

Gli immobili oggetto di pignoramento sono occupati dalla ditta esecutata.

## **12. CARATTERISTICHE IMPIANTI**

### **CAPANNONE**

**Elettrico:** fuori traccia, funzionante.

**Termico :** non presente;

**Idrico:** funzionante.

### **UFFICI**

**Elettrico** sottotraccia – funzionante;

**Termico** - autonomo, alimentati a gas con radiatori in alluminio; al momento del sopralluogo l'impianto non era funzionante;

**Idrico** – funzionante.

### **APPARTAMENTI**

**Elettrico** sottotraccia – funzionante;

**Termico** - autonomi, alimentati a gas con radiatori in alluminio; al momento del sopralluogo l'impianto non era funzionante;

**Idrico** – funzionante.

## **13. FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA**

Tenuto conto della natura e della consistenza dei beni pignorati, si formeranno tre lotti di vendita.

### **LOTTO UNO**

Diritti di piena proprietà 1/1 su capannone artigianale formato da un unico locale al piano terra, con bagno, della superficie utile di mq 960,58, altezza utile ml 5,75, con annesso locale ad uso magazzino al piano interrato privo di finiture, della superficie utile di mq 166,80, altezza utile ml 2,20, e locali ad uso ufficio al piano terra della superficie complessiva di mq 120,94, altezza utile ml 3,00, oltre due balconi a livello della superficie di mq 17,32, il tutto per una superficie commerciale (SCV) complessiva di mq 1.228,56, il tutto censito al NCEU del comune di Bevagna al foglio n. 41 con la particella n. 280 sub 2, categ. D/7, rendita €. 3.615,20.

**Geom. Carlo Panetti - Via di Piazza d'Armi n. 2 - 06049 Spoleto- Tel./Fax 0743 48787**  
*Albo Geometri Provincia di Perugia n. 1960*



Sono compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni (vano scala; corte), censiti al NCEU come beni comuni non censibili al foglio n. 41 particella n. 280 sub 5.

L'accesso agli immobili sopra descritti avviene dalla via pubblica, previo passaggio sulla corte comune.

Confini: strada comunale, residua proprietà esecutato ( lotti 2 e 3), Crisanti Giancarlo, salvo altri.

**VALORE euro =261.000,00=**

#### **LOTTO DUE**

Diritti di piena proprietà 1/1 su appartamento di civile abitazione, posto al piano primo, in cattivo stato di manutenzione, formato da soggiorno/tinello, cucina, un bagno, due camere da letto, per complessivi metri quadrati utili 75,50, altezza netta vani ml. 3,00, oltre terrazzo a livello della superficie di mq 7,34, superficie commerciale complessiva (SCV) mq. 135,26, il tutto censito al NCEU del comune di Bevagna al foglio n. 41 particella n.280 sub 3, categ. A/3, vani 4, R.C. €. 202,45.

Sono compresi i proporzionali diritti sulla parti comuni (vano scala; corte), censiti al NCEU come beni comuni non censibili al foglio n. 41 particella n. 280 sub 5.

L'accesso agli immobili sopra descritti avviene dalla via pubblica, previo passaggio sulla corte comune.

Confini: strada comunale, residua proprietà esecutato ( lotti 1 e 3), Crisanti Giancarlo, salvo altri.

**VALORE euro =38.100,00=**

#### **LOTTO TRE**

Diritti di piena proprietà 1/1 su appartamento posto al piano primo, in discreto stato di manutenzione, formato da soggiorno-tinello, cucina, un bagno, due camere da letto, per complessivi metri quadrati utili 75,50, altezza netta vani ml. 3,00, oltre terrazzo a livello della superficie di mq 7,34, superficie commerciale complessiva (SCV) mq. 135,26, censito al NCEU del comune di Bevagna al foglio n. 41 particella n.280 sub 4, categ. A/3, vani 4, R.C. €. 202,45.

Sono compresi i proporzionali diritti sulla parti comuni (vano scala; corte), censiti al NCEU come beni comuni non censibili al foglio n. 41 particella n. 280 sub 5.

L'accesso agli immobili sopra descritti avviene dalla via pubblica, previo passaggio sulla corte comune.

Confini: strada comunale, residua proprietà esecutato ( lotti 1 e 2 ), Crisanti Giancarlo, salvo altri..

**VALORE euro =46.000,00=**



#### 14. DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILI

Il metodo di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello " sintetico comparativo ", cioè raffrontando i beni precedentemente descritti, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri immobili simili o quasi simili a quelli in esame. Si è inoltre presa come riferimento la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.- II° semestre 2021).

I dati elementari assunti per la stima, sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà. Il parametro tecnico cui la stima è riferita è il metro quadrato ( Mq ) di superficie come sopra determinata.

A seguito di quanto sopra, si determinano i seguenti valori :

<b>LOTTO UNO</b>	S.C.V. capannone-uffici magazzino - mq. 1.228,56 x € 250,00	= €.	307.140,00
	Abbattimento forfettario 15%	€.	<u>46.071,00</u>
	<b>VALORE IMMOBILI</b>	<b>€.</b>	<b>261.069,00</b>

---

<b>LOTTO DUE</b>	S.C.V. appartamento - mq. 81,50 x € 550,00	= €.	44.825,00
	Abbattimento forfettario 15%	€.	<u>6.723,75</u>
	<b>VALORE IMMOBILI</b>	<b>€.</b>	<b>38.101,25</b>

---

<b>LOTTO TRE</b>	S.C.V. appartamento - mq. 80,25 x € 675,00	= €.	54.168,75
	Abbattimento forfettario 15%	€.	<u>8.125,31</u>
	<b>VALORE IMMOBILE</b>	<b>€.</b>	<b>46.043,44</b>

---

#### Spese a carico dell'aggiudicatario:

- cancellazione formalità	€.	2.080,00
- demolizione manufatti lotto 1 -	€.	2.700,00
- aggiornamento catastale part.lla 280 sub 2 – Lotto 1 -	€.	750,00

---

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Spoletto, 27 maggio 2022

L'Esperto  
Geom. Carlo Panetti

**Geom. Carlo Panetti - Via di Piazza d'Armi n. 2 - 06049 Spoleto- Tel./Fax 0743 48787**  
*Albo Geometri Provincia di Perugia n. 1960*



Allegati:

- Convocazione sopralluogo (All. "A")
- Documentazione catastale ( All. "B");
- Titoli abilitativi ( All. "C")
- Atto acquisto notaio Andrea Sartore (All. "D")
- Elaborato grafico ( All. "E")
- Documentazione fotografica ( All. "F")

***Geom. Carlo Panetti - Via di Piazza d'Armi n. 2 - 06049 Spoleto- Tel./Fax 0743 48787***  
*Albo Geometri Provincia di Perugia n. 1960*

