

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U Geom. Giacomo REALI

Procedimento esecutivo

R.G.E n.35 Anno 2022

Esecuzione promossa da:

BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA SPA

Contro



Nomina C.T.U. : 20/07/2022

Deposito perizia: 11/05/2023

Udienza fissata: 22/06/2023



A) Premesse

1) Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari

Con ordinanza del G.E. Dr SALCERINI SIMONE, lo scrivente veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui all'oggetto e in data 20/09/2022 prestava il giuramento di rito, tramite pec.

Successivamente, lo stesso, prelevava dal fascicolo telematico la documentazione in atti consistente nell'atto di pignoramento e nella relazione ventennale notarile.

Dopo aver effettuato una attenta disamina della documentazione acquisita, ai sensi dell'ex art. 567 C.p.c., si relazionava in risposta ai quesiti uno e due, sulla completezza della documentazione in atti, non riscontrando errori e/o rettifiche da apportare, ma solo la necessità di acquisire le visure e planimetrie catastali, nonché altra documentazione da richiedere agli enti di competenza, quali Comune, RR.II., notai ecc.

Lo scrivente comunicava alle parti, con raccomandata del 27/10/2022 al Sig. [REDACTED] e con pec del 27/10/2022 al legale del PROCEDENTE, la data per il sopralluogo fissata per il 11/11/2022 (vedasi Allegato).

Nel contempo si richiedevano le seguenti documentazioni:

- In data 30/09/2022 e 01/10/2022 Planimetrie catastali, visure catastali, l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni presso l'Agenzia del Territorio;
- In data 20/10/2022 richiesta via email della copia dell'atto di acquisto al notaio Boemi, ricevuto lo stesso giorno;
- In data 20/10/2022 richiesta estratto di matrimonio, ricevuto il 27/10/2022;
- In data 27/10/2022 comunicazione inizio operazioni peritali;

Successivamente:

- In data 11/11/2023, all'ora stabilita, il sottoscritto si recava presso gli immobili oggetto di esecuzione siti nel Comune di Foligno (PG) 06034 – VIA ANTONIO ALLEGRI N.34. Al sopralluogo non era presente nessuno;
- In data 12/11/2022, è stato comunicato al Giudice l'esito del sopralluogo, con contestuale richiesta di un eventuale tentativo di sopralluogo oppure di nomina dell'IVG;



- In data 22/11/2022 il G.E. Dott. Roberto Laudenzi, ha nominato il Custode e concesso una proroga di 90gg al CTU dalla data del decreto stesso;
- In data 01/12/2022 invio richiesta di accesso alla documentazione urbanistica;
- In data 06/12/2022 invio richiesta al Comune di un'eventuale inagibilità dell'immobile, ad oggi non si è avuta alcuna risposta;
- In data 09/12/2022 invio richiesta all'ADE di un'eventuale esistenza di contratti di affitto sulle unità immobiliari in oggetto, ricevuta risposta in data 06/03/2023 con esito negativo;
- In data 20/12/2022 e 23/12/2022 è stato effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Foligno;
- In data 24/01/2023 l'IVG Custode ha comunicato via pec la data del sopralluogo, fissata al 01/02/2023;
- In data 01/02/2023 è stato effettuato il secondo sopralluogo, in questo caso in presenza dell'IVG Custode nominato dal G.E.;
- In data 10/02/2023, dopo aver realizzato che il G.E. Dott. Roberto Laudenzi aveva concesso con decreto del 22/11/2022 una proroga di 90gg a decorrere dal giorno della comunicazione e che in questo modo la scadenza sarebbe stata addirittura anticipata rispetto a quella fissata in sede di giuramento, è stata richiesta un'ulteriore proroga adeguata all'espletamento dell'incarico;
- In data 03/03/2023 il G.E. Dott. Alberto Cappellini ha concesso un'ulteriore proroga con scadenza al 10/05/2023;
- In data 24/04/2023 e 27/04/2023 è stata richiesta la visura ipotecaria aggiornata tramite la piattaforma Sister per verificare la situazione aggiornata su iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;





Spoleto li, 12/05/2023

Il CTU
Geom. Giacomo REALI



B) QUESITI

- 1) E' stata verificata la completezza della documentazione in atti dandone comunicazione in data 07/10/2022
- 2) Si è provveduto ad integrare la documentazione mancante richiedendola presso gli uffici preposti , Agenzia delle Entrate e Comune di Foligno.
- 3) Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile

n.	Iscrizione/Trascrizione	R.G.		data	Oggetto	Note/Immobili
1	Ipoteca volontaria	2132		10/05/2011	Atto notarile n.52043 del 09/05/2011 Notaio Boemi Giuseppe a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA contro  	Per € 640.000,00, di cui € 320.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
2	Verbale di pignoramento	4173		01/12/2021	Atto giudiziario n.800 del 27/04/2021 a favore di BANCO DESIO E DELLA BRIANZA SPA contro 	Per importo 70.000,00, di cui 56.515,98 per importo capitale
3	Verbale di pignoramento	6419		28/03/2022	Atto giudiziario n.197 del 02/03/2022 a favore di BANCO DESIO E DELLA BRIANZA SPA contro 	

Aggiornamenti:

A seguito delle visure effettuate presso la conservatoria R.R. I.I. di Perugia in data 24/04/2023 e 27/04/2023 non sono risultate altre formalità.



- 4) Vincoli o oneri condominiali. A seguito di quanto riscontrato si precisa quanto segue:
- non riscontrato
- 5) In merito all'esistenza di diritti demaniali, servitù pubbliche, usi civici ecc, si precisa quanto segue:
- Presenza, all'interno del lotto di proprietà, di canale demaniale non denominato ad uso irriguo
- 6) Formalità, vincoli e oneri, in merito si precisa quanto segue
- non riscontrato
- 7) Descrizione immobile oggetto di pignoramento:

I beni immobili esecutati sono costituiti da una palazzina ad uso residenziale che si sviluppa su tre livelli e un manufatto ad uso accessorio ad un livello, il tutto censito al C.U. del Comune di Foligno al f. 105 p.la 203 sub 4-5-6. Gli immobili sono ubicati in Comune di Foligno Via Antonio Allegri n.34.

Descrizione dell'unità immobiliare

L'immobile ad uso residenziale si sviluppa su tre livelli, di cui uno entro terra e gli altri due fuori, il piano primo sotto strada e terra costituiscono un'unica unità immobiliare, dove al piano sotto strada si trovano le cantine mentre al piano terra la parte abitativa, il piano primo invece costituisce un'ulteriore unità immobiliare ad uso abitativo. Il manufatto ad uso accessorio è una struttura indipendente di poco staccata dalla palazzina principale, lo stesso si sviluppa su un piano fuori terra ed è ad uso rimessa attrezzi e ripostiglio.

Lo stato attuale dei luoghi risulta essere in corso di costruzione, in quanto i lavori previsti dagli ultimi due titoli abilitativi non sono stati conclusi. La palazzina ad uso abitativo doveva essere oggetto di ristrutturazione totale, mentre il manufatto accessorio all'abitazione doveva essere demolito e ricostruito. La prima ad oggi si trova allo stato grezzo, i lavori hanno interessato soltanto la parte strutturale dell'intervento, mentre il secondo risulta essere stato demolito, ma la ricostruzione si è fermata alla realizzazione delle fondazioni e dei pilastri.



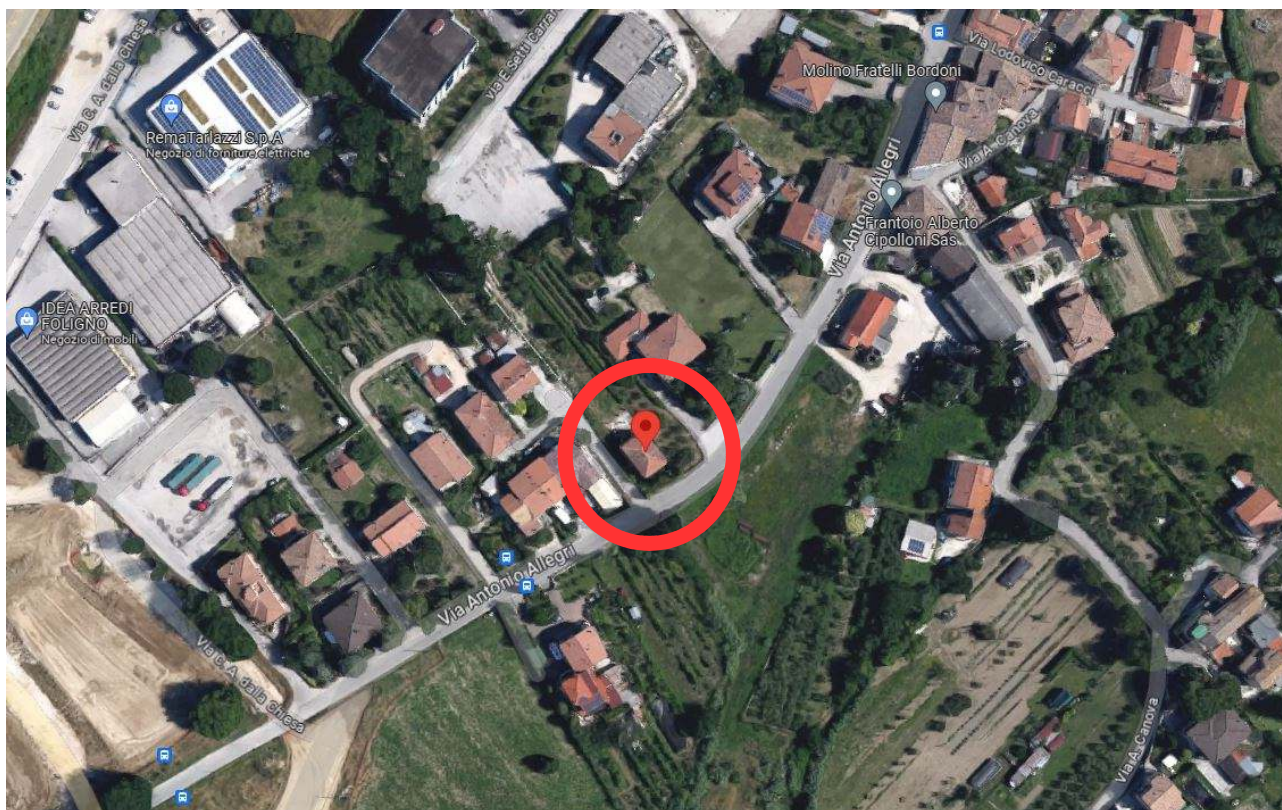
Dati Ubicativi:

Comune	Prov.	Località/via	Civ.	Destinazione
FOLIGNO	PG	VIA ANTONIO ALLEGRI	34	CIVILE ABITAZIONE E ACCESSORIO

Confinante su un lato con altro fabbricato ad uso residenziale, su un lato con strada comunale, su un altro con strada di lottizzazione e sul quarto con terreno ineditato.



Vista Satellitare



Individuazione catastale - Catasto Urbano del Comune di Foligno

Fog.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
105	213	4	C/2	04	45 mq	€ 69,72
105	213	5	A/3	04	6 vani	€ 356,36
105	213	6	A/3	03	5 vani	€ 296,96

Totali valori catastali

- Rendita € 723,04

- 8) A seguito degli accertamenti effettuati si dichiara che il bene corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento.
- 9) Catastalmente gli immobili risultano essere rappresentati allo stato ante operam degli ultimi due titoli abilitativi. Per questo si rende necessario effettuare una variazione catastale degli stessi così da attribuire la categoria F/3 "Unità in corso di costruzione".



- 10) Lo strumento urbanistico del Comune di Foligno individua la zona dove si erige il fabbricato nel modo seguente

Foglio	Particella	Strum. Urbanistico	Caratteristiche zona
105	213	PRG operativo	UC/MRA – Residenziali a densità alta

11) Conformità urbanistica

I fabbricati sono stati costruiti prima del 1967, poi hanno subito varie trasformazioni previo rilascio di atti abilitativi. In ultimo, nell'anno 2006 sono stati rilasciati tre titoli abilitativi, riguardanti la ristrutturazione totale della palazzina ad uso abitativo e la demolizione e ricostruzione del manufatto ad uso accessorio. I lavori dichiarati sono tutti iniziati, ma sono stati interrotti in corso d'opera e ad oggi risultano incompleti.



Per quanto riguarda la palazzina ad uso abitativo i lavori realizzati hanno riguardato tutte le opere strutturali previste dal progetto per poi essere interrotti, mentre il manufatto ad uso accessorio è stato demolito come previsto da progetto, ma la ricostruzione si è fermata alla realizzazione delle fondazioni e dei pilastri.

Per questo motivo ad oggi i fabbricati non sono urbanisticamente conformi, per raggiungere la conformità sarà necessario presentare una nuova richiesta di rilascio di titolo abilitativo per lavori non ultimati così da portarli a termine ed infine completare il tutto con la richiesta di agibilità, previa acquisizione di tutte le certificazioni e collaudi necessari al completamento della richiesta.

12) Stato di possesso

Dall'esame della certificazione notarile in atti e dopo aver effettuato ulteriori visure tendenti all'accertamento che nulla sia variato, si riferisce che l'immobile sopra distinto è di proprietà per diritti pari ad 1/2 alla ditta esegutata e per diritti pari ad 1/2 alla Sig.ra

 come segue:

Gli immobili sono pervenuti alla ditta esegutata con Atto di c/v n.41368 del 15/12/2004 notaio Giuseppe Boemi di Foligno, con il quale i sigg.  hanno acquistato la piena proprietà dai Sigg.  delle particelle oggetto di pignoramento come in precedenza elencate.



Inoltre nell'atto era previsto quanto segue: la vendita viene compiuta nello stato di fatto e di diritto in cui quanto ne è oggetto attualmente si trova con tutte le sue accessioni, pertinenze e servitù, nulla escluso o riservato e con la quota proporzionale di diritti ed oneri condominiali

Utilizzo attuale: appartamenti e accessori al momento del sopralluogo non era utilizzati.

13) Situazione anagrafica ditta esegutata

- L'esecutato ha acquistato l'immobile dichiarando di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni – Vedasi atto di acquisto

14) Immobile occupato/non occupato da coniuge separato:

- Non ricorre

15) Caratteristiche impianti

Gli impianti non sono presenti all'interno degli immobili

16) Individuazione dei LOTTI

Viste le caratteristiche degli immobili esegutati si è ritenuto di formare un unico lotto come di seguito individuato e descritto.

Lotto	Foglio	Particella	Sub	Ubicazione	Descrizione
UNICO	105	213	4	Via Antonio Allegri n.34	Magazzino o locale di deposito
	105	213	5	Via Antonio Allegri n.34	Abitazione di tipo economico
	105	213	6	Via Antonio Allegri n.34	Abitazione di tipo economico



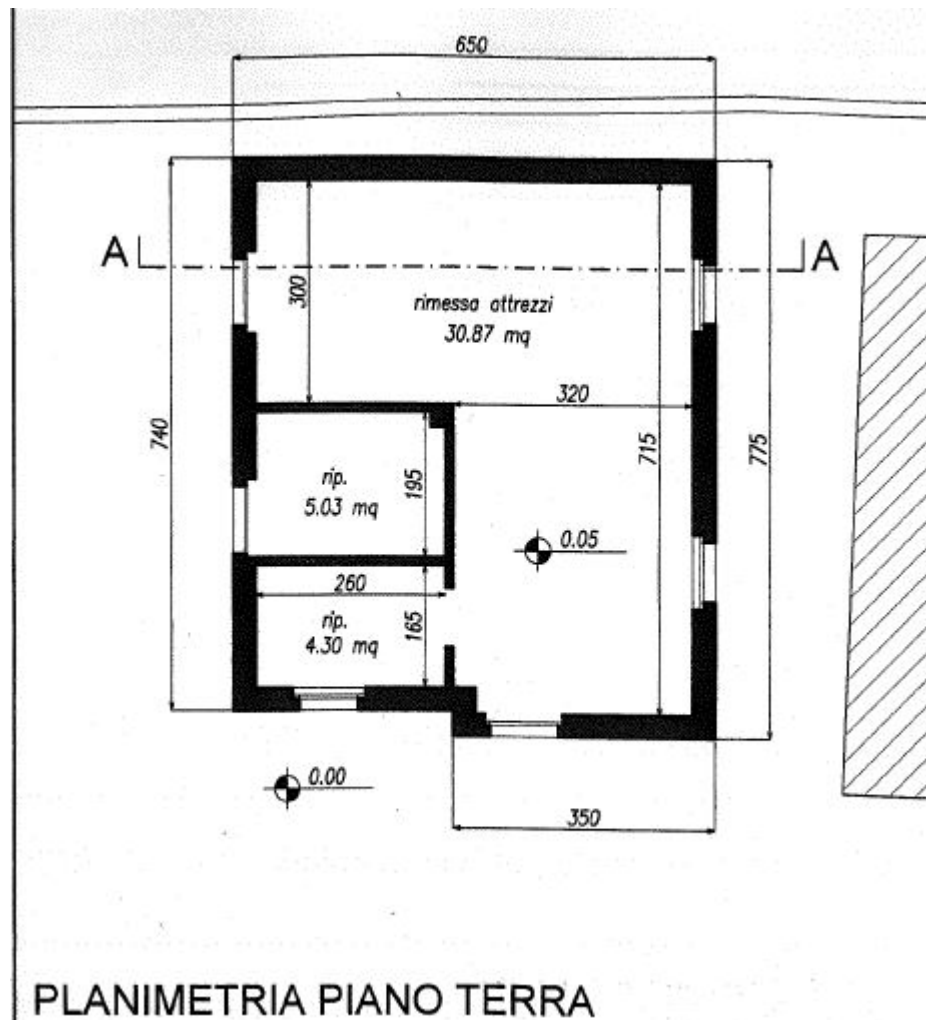
Caratteristiche del lotto:

I beni immobili eseguiti sono costituiti da due fabbricati, uno principale composto da due unità immobiliari abitative e un altro ad uso accessorio, censito al C.U. del Comune di Foligno al f. 105 p.la 213 sub 4-5-6. Le porzioni di cui sopra sono ubicate in Comune di Foligno Via Antonio Allegri n.34.

Descrizione delle singole unità

- **Sub 4** – L'unità immobiliare si sviluppa su un piano fuori terra ed è ad uso accessorio, è stata oggetto di demolizione e successiva ricostruzione, quest'ultima si è interrotta alla realizzazione delle fondazioni e pilastri.

Planimetria:



Calcolo Superfici utili:

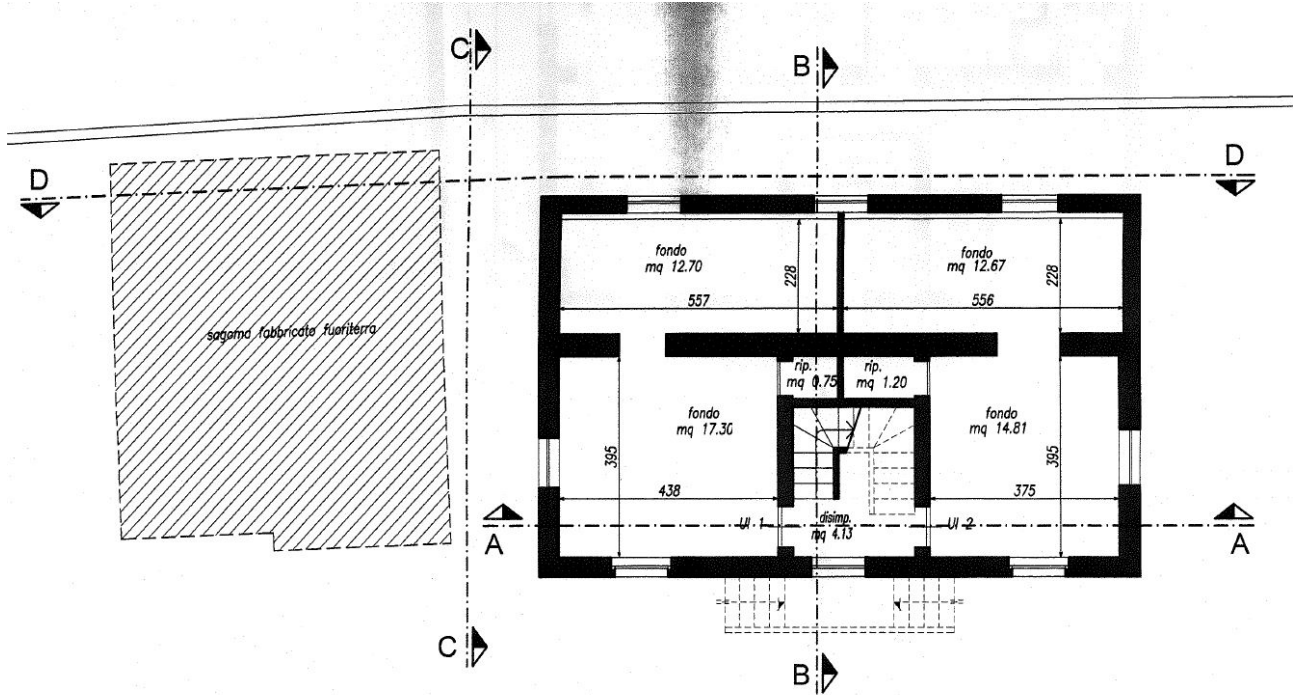
- Piano Terra
 - Rimessa attrezzi mq 30.87



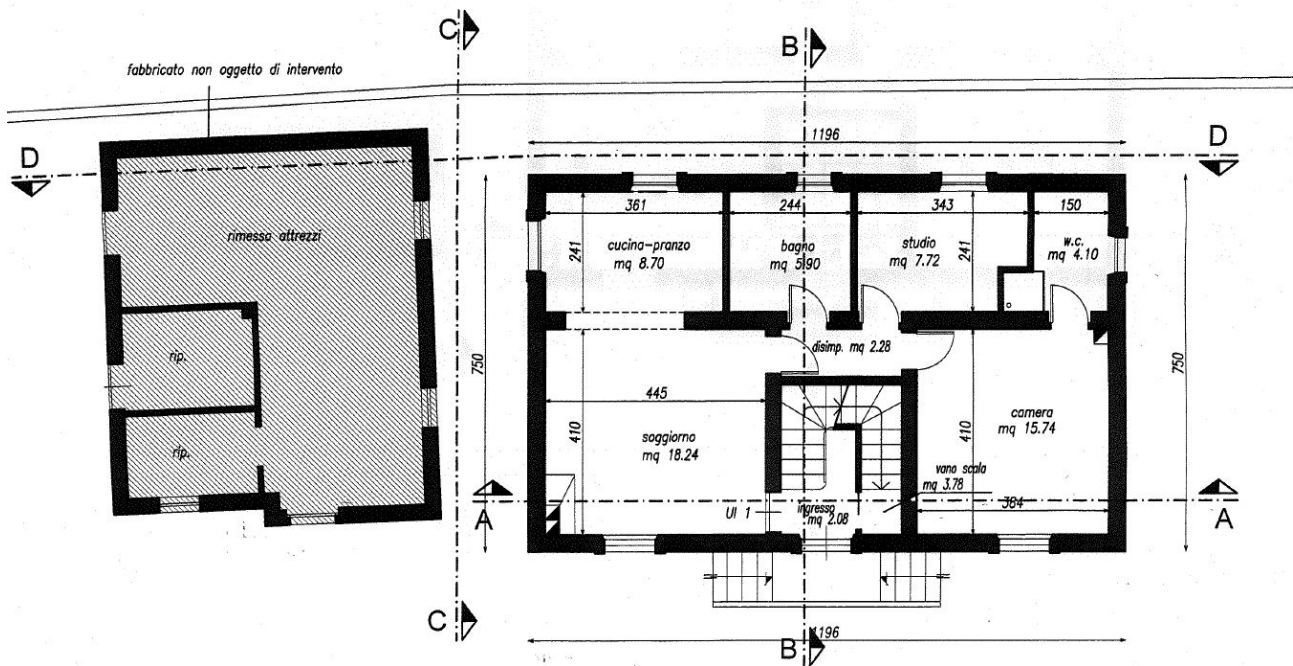
- Ripostiglio mq 5.03
- Ripostiglio mq 4.30

- **Sub 5** – L'unità immobiliare si sviluppa al piano primo sotto-strada dove insistono i vani accessori all'abitazione e al piano terra dove tutti i vani sono ad uso abitativo.

Planimetria:



TA PIANO SEMINTERRATO



A PIANO TERRA



Calcolo Superfici utili:

○ Piano Primo sotto-strada

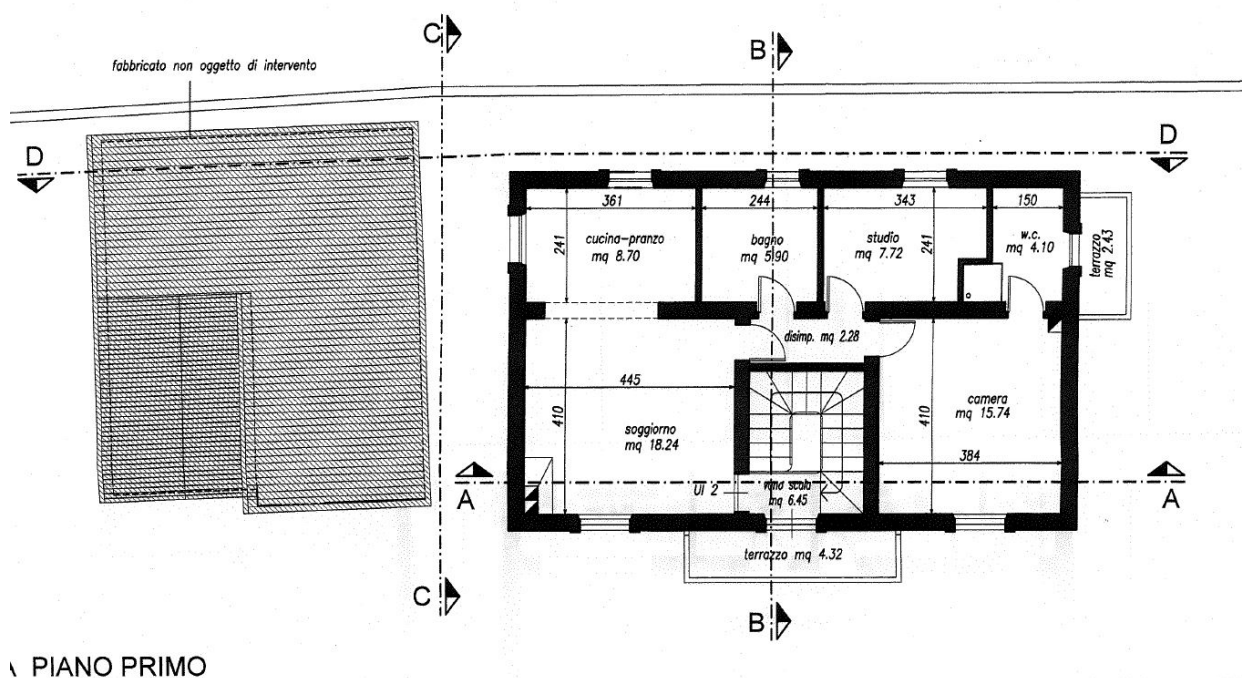
▪ Fondo	mq 17.30
▪ Ripostiglio	mq 0.75
▪ Ripostiglio	mq 1.20
▪ Fondo	mq 14.81
▪ Fondo	mq 12.67
▪ Fondo	mq 12.70

○ Piano Terra

▪ Cucina pranzo	mq 8.70
▪ Soggiorno	mq 18.24
▪ Disimpegno	mq 2.28
▪ Camera	mq 15.74
▪ W.C.	mq 4.10
▪ Studio	mq 7.72
▪ Bagno	mq 5.90

- **Sub 6** – L'unità immobiliare si sviluppa al piano primo e i vani sono tutti ad uso abitativo. Si accede al piano tramite una scala di collegamento interna.

Planimetria:



Calcolo Superfici utili:

- Piano primo
 - Cucina pranzo mq 8.70
 - Soggiorno mq 18.24
 - Disimpegno mq 2.28
 - Camera mq 15.74
 - W.C. mq 4.10
 - Studio mq 7.72
 - Bagno mq 5.90

17) Valutazione lotto

Lotto unico costituito da un'unità immobiliare.

Lotto	Foglio	Particella	Sub	Ubicazione	Descrizione
UNICO	105	213	4	Via Antonio Allegri n.34	Magazzino o locale di deposito
	105	213	5	Via Antonio Allegri n.34	Abitazione di tipo economico
	105	213	6	Via Antonio Allegri n.34	Abitazione di tipo economico

Sub 4 – Stima per costo di costruzione

Per la valutazione dell'immobile si prenderà in considerazione il costo di costruzione del fabbricato. L'unità immobiliare è stata oggetto di una demolizione del fabbricato esistente per poi essere ricostruito in parte, la ricostruzione ha interessato le fondazioni e i pilastri dopodiché si è interrotta, per questo motivo si ritiene opportuno valutare il fabbricato al suo stato attuale ed in base al costo di costruzione.

Come si evince dal computo metrico allegato il valore è pari ad € 15'520,48 ed essendo la quota pignorata pari a ½ della proprietà, il valore finale è pari ad € 7'760,24.



COMPUTO METRICO

OGGETTO: Realizzazione fondazione e pilastri di una struttura ad uso accessorio sita in Foligno Via A. Allegri n.34

COMMITTENTE: R.G. 35-2022 Tribunale di Spoleto

Spoleto , 11/05/2023

IL TECNICO



Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							
	<u>LAVORI A MISURA</u>							
1 02.01.0070	SCAVO A SEZIONE OBBLIGATA CON USO DI PICCOLI MEZZI. Scavo di fondazione a sezione obbligata, eseguito con l'impiego di mini-escavatori, piccoli trattori, mini-pale anche a campioni ... compreso quanto occorre per dare l'opera finita. La misurazione è eseguita calcolando il volume effettivamente scavato. Scavo per platea		7,50	8,750	0,600	39,38		
	SOMMANO mc					39,38	75,48	2'972,40
2 03.03.0130.01	CASSEFORME. Fornitura e realizzazione di casseforme e delle relative armature di sostegno per strutture di fondazione, di elevazione e muri di contenimento, poste in opera fino ad ... razione è eseguita calcolando la superficie dei casseri a diretto contatto del getto. Per muri di sostegno e fondazioni. casseforme per platea	2,00	7,50		0,600	9,00		
		2,00	8,75		0,600	10,50		
	casseforme per pilastri *(par.ug.=8*4)	32,00	0,30		2,550	24,48		
	SOMMANO mq					43,98	27,60	1'213,85
3 03.01.0090	VESPAIO O DRENAGGIO ESEGUITO CON CIOTTOLI O PIETRAME CALCAREO. Vespaio o drenaggio eseguito con pietrame calcareo o siliceo, o ciottoloni o ghiaia grossa lavata, a scelta della D.L ... nto; la livellatura. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita. E' escluso l'assestamento a mano.		7,50	8,750	0,200	13,13		
	SOMMANO mc					13,13	39,27	515,62
4 03.05.0020.C AM	BARRE IN ACCIAIO B450C. Barre in acciaio, controllato in stabilimento, ad aderenza migliorata B450C per strutture in C.A., fornite e poste in opera. Sono compresi: i tagli, gli sfr ... eso quanto altro occorre per dare l'opera finita. Il peso è calcolato secondo l'effettivo sviluppo dei ferri progettato.	87,50	7,50		1,580	1'036,88		
	fondazione *(par.ug.=(8,75/0,20)*2)	75,00	8,75		1,580	1'036,88		
	(par.ug.=(7,50/0,20)*2)	32,00	2,55		1,580	128,93		
	pilastri *(par.ug.=8*4)	104,00	1,50		0,395	61,62		
	(par.ug.=8*13)							
	SOMMANO kg					2'264,31	2,53	5'728,62
5 03.03.0011.01	CALCESTRUZZO STRUTTURALE DURABILE A PRESTAZIONE GARANTITA, PER ELEMENTI SOGGETTI A CORROSIONE DELLE ARMATURE PROMOSSA DALLA CARBONATAZIONE, CLASSE DI ESPOSIZIONE XC1. Calcestruzzo ... pa. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita. Sono escluse: le casseforme. C25/30 (Rck 30 N/mmq).		7,50	8,750	0,400	26,25		
	fondazione							
	pilastri	8,00	0,30	0,300	2,550	1,84		
	SOMMANO mc					28,09	181,20	5'089,62
	Parziale LAVORI A MISURA euro							15'520,62
	TOTALE euro							15'520,62
	Spoletto , 11/05/2023							
	Il Tecnico							
	A RIPORTARE							



Sub 5 - Stima sintetica

Per la valutazione dell'immobile si prenderanno come riferimento le superfici utili dei locali e le superfici delle aree di pertinenza debitamente ragguagliate come dalla tabella sottostante e moltiplicate per il valore assoggettato sulla base dell'esperienza personale.

Come si evince dal calcolo analitico allegato il valore è pari ad € 77'140,00 ed essendo la quota pignorata pari a $\frac{1}{2}$ della proprietà, il valore finale è pari ad € 38'570,00.

Sub 6 - Stima sintetica

Per la valutazione dell'immobile si prenderanno come riferimento le superfici utili dei locali e le superfici delle aree di pertinenza debitamente ragguagliate come dalla tabella sottostante e moltiplicate per il valore assoggettato sulla base dell'esperienza personale.

Come si evince dal calcolo analitico allegato il valore è pari ad € 56'805,00 ed essendo la quota pignorata pari a $\frac{1}{2}$ della proprietà, il valore finale è pari ad € 28'402,50.



TABELLA CON COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO SUPERFICI (D.P.R.138/98)

Tipologia a ambienti	Categorie catastali							
	A/1-A/2-A/3-A/4A/5 A/6-A/9-A/11		A/7-A/8		B/1-B/2- B/3-B/4 B/5-B/6- B/7	C/1		C/6
A	1,00		1.00		1.00			
I						1.00		1.00
L						0.50		0.50
B	0.50*		0.50*		0.50*	0.50*		0.50*
C	0.25*		0.25*		0.25*	0.25		0.25*
D	0.30* Fino a mq. 30	0.10*per l'eccedenza	0.30*fino a mq. 30	0.10* l'eccedenza	0.10*	0.10	0.30* fino a mq. 30	0.10* l'eccedenza
E	0.15* fino a mq. 30	0.05* l'eccedenza	0.15* fino a mq. 30	0.05* l'eccedenza	0.10*	0.10	0.15*fino a mq.30	0.05* l'eccedenza
F	0,10*fino alla sup.definita A	0.02* l'eccedenza	Tale tipologia è prese in consideraz.solo per la quota eccedenteil quintuplo della superf, lettera A			0.20	0,10*fino alla superficie definita lettere I e L ragguagliata	0.02* per la superficie eccedente

Lettera	Significato
A	Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali (ad eccezione delle categorie C/1 e C/6)
I	Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria (per le sole categorie C/1 e C/6)
L	Vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali per unità (per le sole categorie C/1 e C/6)
B	Vani (o locali) accessori a diretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A (ovvero A/1 per le categorie C/1 e C/6), qualora comunicanti con gli stessi
C	Vani (o locali) accessori a diretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A (ovvero A/1 per le categorie C/1 e C/6), qualora non comunicanti con gli stessi
D	Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A (ovvero A/1 per le categorie C/1 e C/6), anche attraverso scale
E	Balconi, terrazzi e simili npn comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A (ovvero A/1 per le categorie C/1 e C/6), pertinenze esclusive della U.I. trattata
F	Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della U.I. trattata.



STIMA FABBRICATO

Tipologia:	Residenziale	Commerciale	Industriale	Artigianale	Servizi	Altro
	Casa singola	A schiera	Edificio	Capannone	Area edificabile	Altro
Struttura:	Muratura	C.A.	Prefabbricato	Acciaio	Legno	Altro
Ubicazione:	Città: Foligno		Loc./Fraz. San Giovanni Profiamma		Via Antonio Allegri	
	Civ.	34	Scala	/	Piano	S1-T Interno /
Tipo di stima:	Sintetica	Comparativa	Analitica	Costo costruzione		

BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Unità immobiliare abitativa che si sviluppa su due piani, nel piano primo sottostrada si trovano i vani accessori all'abitazione, mentre al piano terra i vani ad uso abitativo.

Individuazione catastale: Comune di Deruta Foglio 105 p.la 213 sub 5

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

SUPERFICIE COPERTA				SUPERFICI ACCESSORIE E SCOPERTE			
Destinazione ambienti	S.U. mq	Coeff. di ragguglio	Sup. raggugliata	Destinazione accessorio	S.N.R. mq	Coeff. di ragguglio	Sup. raggugliata
1-Cucina-Pranzo	8,70	1,00	8,70	1-Fondo	17,30	0,25	4,33
2-Soggiorno	18,24	1,00	18,24	2-Ripostiglio	0,75	0,25	0,19
3-Disimpegno	2,28	1,00	2,28	3-Ripostiglio	1,20	0,25	0,30
4-Camera	15,74	1,00	15,74	4-Fondo	14,81	0,25	3,70
5-W.C.	4,10	1,00	4,10	5-Fondo	12,67	0,25	3,17
6-Studio	7,72	1,00	7,72	6-Fondo	12,7	0,25	3,18
7-Bagno	5,90	1,00	5,90				
Pareti non portanti	0,72	100%	0,72	Pareti non portanti	0,228	100%	0,23
Pareti portanti	20,745	50%	10,37	Pareti portanti	22,655	50%	11,33
Sommano		A	73,77			B	26,41

COEFFICIENTI CORRETTIVI

Sup. Totale (A+B)	Piano	Ristrutturato	Da ristruttur.	Conservazione	Occupato	Panoramicità	Rumorosità	Sup. corretta
100,19	0	0		0		1,1		110,20

VALORE UNITA' IMMOBILIARE AL MQ

Non essendoci nella zona immobili simili da poter comparare per tipologia e stato di fatto, in base all'esperienza personale ed estimazione di immobili simili, si può asserire che il valore finale dell'edificio con tipologia di finitura e impiantistiche d'uso corrente (ad esclusione degli impianti speciali), può essere indicato in €/mq 1500. La quota di incidenza delle opere di finitura e impiantistiche può essere stimata indicativamente in €/mq 700,00. Di conseguenza il più probabile valore dell'immobile allo stato attuale è così determinato: Costo parametrico immobile ristrutturato - Costo di interventi di completamente = 1500 - 800 = 700€/mq

VALORE IMMOBILE

Superficie corretta	Valore medio al mq	Importo
110,2	700	77 140,00 €



STIMA FABBRICATO

Tipologia:	Residenziale	Commerciale	Industriale	Artigianale	Servizi	Altro
	Casa singola	A schiera	Edificio	Capannone	Area edificabile	Altro
Struttura:	Muratura	C.A.	Prefabbricato	Acciaio	Legno	Altro
Ubicazione:	Città: Foligno		Loc./Fraz. San Giovanni Profiamma		Via Antonio Allegri	
	Civ.	34	Scala	/	Piano	1 Interno /
Tipo di stima:	Sintetica	Comparativa	Analitica	Costo costruzione		

BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Unità immobiliare abitativa che si sviluppa al piano primo di una palazzina ad uso residenziale, i vani che compongono la porzione immobiliare sono tutti ad uso abitativo.

Individuazione catastale: Comune di Deruta Foglio 105 p.la 213 sub 6

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

SUPERFICIE COPERTA				SUPERFICI ACCESSORIE E SCOPERTE			
Destinazione ambienti	S.U. mq	Coeff. di ragguaglio	Sup. ragguagliata	Destinazione accessorio	S.N.R. mq	Coeff. di ragguaglio	Sup. ragguagliata
1-Cucina-Pranzo	8,70	1,00	8,70				0,00
2-Soggiorno	18,24	1,00	18,24				0,00
3-Disimpegno	2,28	1,00	2,28				0,00
4-Camera	15,74	1,00	15,74				0,00
5-W.C.	4,10	1,00	4,10				0,00
6-Studio	7,72	1,00	7,72				0,00
7-Bagno	5,90	1,00	5,90				
Pareti non portanti	0,72	100%	0,72	Pareti non portanti			0,00
Pareti portanti	20,745	50%	10,37	Pareti portanti			0,00
Sommano		A	73,77			B	0,00

COEFFICIENTI CORRETTIVI

Sup. Totale (A+B)	Piano	Ristrutturato	Da ristruttur.	Conservazione	Occupato	Panoramicità	Rumorosità	Sup. corretta
73,77	0	0		0		1,1		81,15

VALORE UNITA' IMMOBILIARE AL MQ

Non essendoci nella zona immobili simili da poter comparare per tipologia e stato di fatto, in base all'esperienza personale ed estimazione di immobili simili, si può asserire che il valore finale dell'edificio con tipologia di finitura e impiantistiche d'uso corrente (ad esclusione degli impianti speciali), può essere indicato in €/mq 1500. La quota di incidenza delle opere di finitura e impiantistiche può essere stimata indicativamente in €/mq 700,00. Di conseguenza il più probabile valore dell'immobile allo stato attuale è così determinato: Costo parametrico immobile ristrutturato - Costo di interventi di completamento = 1500 - 800 = 700€/mq

VALORE IMMOBILE

Superficie corretta	Valore medio al mq	Importo
81,15	700	56 805,00 €



Valore di stima € 74'732,74

Detrazioni e abbattimenti

Al valore come sopra determinato andranno apportate le seguenti detrazioni:

VALORE				€ 74732,74
1	Garanzia per vizi occulti, spese condominiali insolite, opere di straordinaria manutenzione, regolarizzazione caldaia	15%	€ 11'209,91	- € 11'209,91
VALORE FINALE				€ 63'522,83


arrotondato per difetto a € 63'500,00 (diconsi euro sessantatremilacinquecento/00)

Valore di vendita del Lotto unico € 63'500,00

18) Immobile pignorato per ½ di proprietà

19) Immobile pignorato per i seguenti diritti:

Intera proprietà per i diritti di:

-  Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni

20) Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno:

Non ricorre

Spoleto lì, 12/05/2023

Il C.T.U.
Geom. Giacomo Reali



-ALLEGATI

- 1) Fascicolo del lotto/i
- 2) Schede fotografiche;
- 3) Copia comunicazioni inviate alle parti;
- 4) Planimetrie catastali degli immobili eseguiti;
- 5) Visure catastali aggiornate;
- 6) Visure RR.II. aggiornate;
- 7) Copia documentazione urbanistica rilasciata dal comune;
- 8) Copia atto di compravendita;
- 9) Lettere di avviso di deposito della perizia alle parti;
- 10) Parcella prestazioni tecniche con ricevute delle spese.



1) Riepilogo Fascicolo - Lotto unico

TRIBUNALE DI SPOLETO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento esecutivo

R.G.E : 35/2022



Esecuzione promossa da:

BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA SPA

Contro



Proprietà

- Sig.  per i diritti di proprietà pari ad ½ in comunione legale dei beni
- Sig.ra  per i diritti di proprietà pari ad ½ in comunione legale dei beni

Descrizione dei beni

I beni immobili eseguiti sono costituiti da una palazzina ad uso residenziale che si sviluppa su tre livelli e un manufatto ad uso accessorio ad un livello, il tutto censito al C.U. del Comune di Foligno al f. 105 p.la 203 sub 4-5-6. Gli immobili sono ubicati in Comune di Foligno Via Antonio Allegri n.34.

Descrizione dell'unità immobiliare

L'immobile ad uso residenziale si sviluppa su tre livelli, di cui uno entro terra e gli altri due fuori, il piano primo sotto strada e terra costituiscono un'unica unità immobiliare, dove al piano sotto strada si trovano le cantine mentre al piano terra la parte abitativa, il piano primo invece costituisce un'ulteriore unità immobiliare ad uso abitativo. Il manufatto ad uso accessorio è una struttura indipendente di poco staccata dalla palazzina principale, lo stesso si sviluppa su un piano fuori terra ed è ad uso rimessa attrezzi e ripostiglio.

Lo stato attuale dei luoghi risulta essere in corso di costruzione, in quanto i lavori previsti dagli ultimi due titoli abilitativi non sono stati conclusi. La palazzina ad uso abitativo doveva essere oggetto di ristrutturazione totale, mentre il manufatto accessorio all'abitazione doveva essere demolito e ricostruito. La prima ad oggi si trova allo stato grezzo, i lavori hanno interessato soltanto







la parte strutturale dell'intervento, mentre il secondo risulta essere stato demolito, ma la ricostruzione si è fermata alla realizzazione delle fondazioni e dei pilastri.

Individuazione catastale - Catasto Urbano del Comune di Foligno

Fog.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
105	213	4	C/2	04	45 mq	€ 69,72
105	213	5	A/3	04	6 vani	€ 356,36
105	213	6	A/3	03	5 vani	€ 296,96

Ipotecche, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile

n.	Iscrizione/Trascrizione	R.G.		data	Oggetto	Note/Immobili
1	Ipoteca volontaria	2132		10/05/2011	Atto notarile n.52043 del 09/05/2011 Notaio Boemi Giuseppe a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA contro  	Per € 640.000,00, di cui € 320.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
2	Verbale di pignoramento	4173		01/12/2021	Atto giudiziario n.800 del 27/04/2021 a favore di BANCO DESIO E DELLA BRIANZA SPA contro 	Per importo 70.000,00, di cui 56.515,98 per importo capitale
3	Verbale di pignoramento	6419		28/03/2022	Atto giudiziario n.197 del 02/03/2022 a favore di BANCO DESIO E DELLA BRIANZA SPA contro 	



Valutazione lotto

Valore di stima € 74'732,74

Detrazioni e abbattimenti

Al valore come sopra determinato andranno apportate le seguenti detrazioni:

VALORE				€ 74732,74
1	Garanzia per vizi occulti, spese condominiali insolite, opere di straordinaria manutenzione, regolarizzazione caldaia	15%	€ 11'209,91	- € 11'209,91
VALORE FINALE				€ 63'522,83

arrotondato per difetto a € 63'500,00 (diconsi euro sessantatremilacinquecento/00)

Valore di vendita del Lotto unico € 63'500,00

Spoletto li, 12/05/2023

Il C.T.U.
Geom. Giacomo Reali

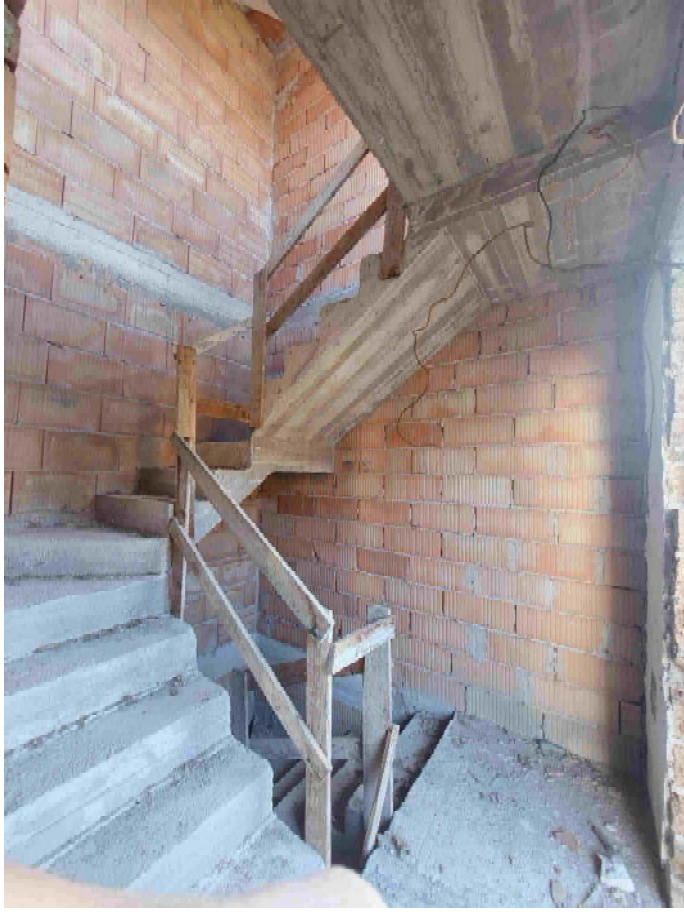


2) Schede fotografiche

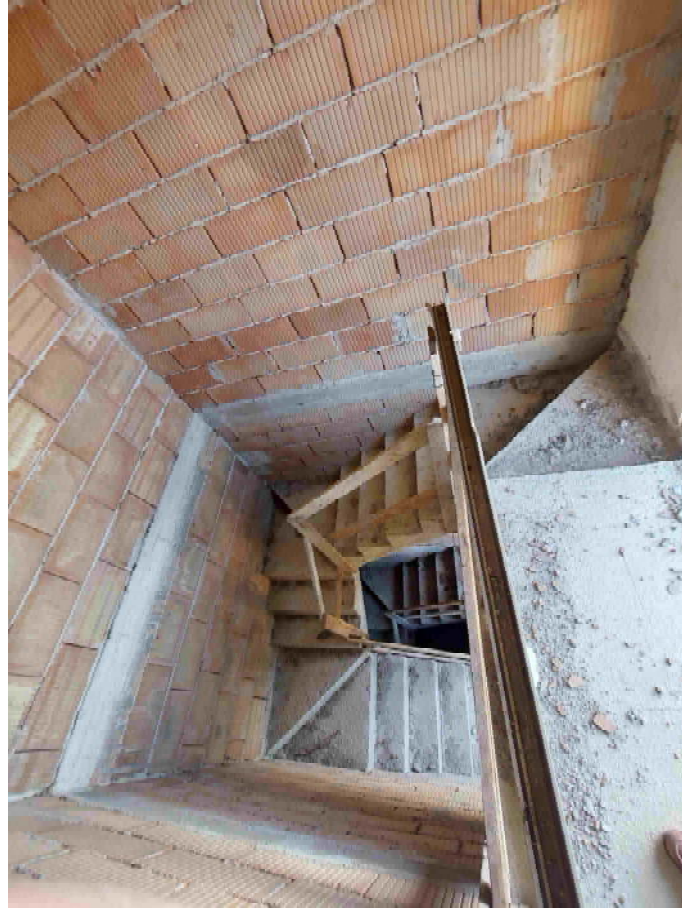












Spoleto li, 12/05/2023

Il C.T.U. Geom. Giacomo Reali

