

**TRIBUNALE DI SPOLETO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**RELAZIONE DI STIMA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 186/2014 PROMOSSA DA  
ITALFONDIARIO S.P.A IN QUALITA' DI MANDATARIA DELLE  
CASSE DI RISPARMIO DELL' UMBRIA S.P.A  
CONTRO  
omissis**

**RELAZIONE DI STIMA DEL C.T.U.**

**PREMESSA**

Con ordinanza del 23 gennaio 2015 il sottoscritto Geom. Paolo Fabi con studio a Spoleto Via G. Marconi 206, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 4668, veniva nominato, dal Giudice dell' esecuzione Dott. Roberto Laudenzi, esperto per l' esecuzione immobiliare promossa da Italfondionario Spa in qualità di mandataria di Casse di Risparmio dell' Umbria Spa rappresentata dall' Avv. Salvatore Finocchi del foro di Spoleto, invitandomi a comparire il giorno 23 marzo 2015 per il conferimento dell' incarico ed il giuramento dell' esperto, sottoponendomi i seguenti quesiti:

1. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO, ALL'ESECUTATO, AL CREDITORE PROCEDENTE E AI COMPROPRIETARI DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI E PREVIO ALTRESI' ACCESSO ALL'IMMOBILE:

a. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove

necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

b. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

c. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

REDIGA quindi, in fascicoletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;

Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove **essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data**

di rilascio fissata o lo stato **della causa eventualmente in corso per il rilascio**; si precisa che in caso di indicazione non esaustive su tale punto, sarà predisposta integrazione della indagine senza maggiorazione del compenso, compenso che sarà liquidato alla acquisizione dei suindicati elementi.

- L'esistenza di formalità, vincoli o oneri giuridici, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.); Iscrizioni, Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

Per eventuali difformità urbanistico-catastali: Difformità urbanistico- edilizie- Difformità Catastali.

**Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:**

L'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

Eventuali spese straordinarie ma non ancora scadute;

Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia;

Eventuali cause in corso;

La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio a alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi ( data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e

n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA VIGENTE NORMATIVA;

La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto ( un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL ( appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo " Identificazione dei beni oggetto della stima", indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi l'esperto indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene ( tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile ( Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione, Plafoni, Porta d'ingresso, Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico, Impianto Termico) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

- L'esperto indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).
- La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute ( 15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali

rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

- Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

3. ALLEGHI il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno 2 interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

**ALLEGHI ALTRESI' gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali).**

**L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei.**

4. L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art.569 del codice, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purchè abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note all'esperto, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene per rendere i chiarimenti;

7. Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;

**8. Riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte**

**che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.**

9. Formuli tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

**Con raccomandate** del 19 agosto 2015 notificavo sia alla ditta omissis che all' Italfondario S.p.a. quale mandataria delle Casse di Risparmio dell' Umbria ed all' Avvocato Salvatore Finocchi, nonché alle Società Agricola Ovo Marche S.r.l. ed Avisco Spa ed ai rispettivi legali Avv. Maria Letizia Angelini Paroli ed Avv. Giovanna Garrone, l'inizio delle operazioni peritali nel giorno del 07/09/2015.r

Alla data prefissata in presenza di un mio collaboratore e della omissis quale coniuge del omissis (deceduto in data 04/10/2014) rilevavo lo stato degli immobili oggetto di stima, i confini, la consistenza, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati, la posizione, l' esposizione e le caratteristiche fisiche. E' stata predisposta un' opportuna documentazione fotografica sia dell' interno delle unità immobiliari che dell' esterno dei fabbricati.

## **RISPOSTE AI QUESITI**

### **1a. Individuazione dei beni oggetto di pignoramento**

Nell' atto di pignoramento i beni oggetto di esecuzione sono così riportati:

- ***Diritti di piena ed intera proprietà sull' immobile da cielo a terra disposto ai piani primo sottostrada, terreno, primo e secondo distinto al C.F del Comune di Fratta Todina al foglio 16 particella 19 sub. 2 categoria D/1, part.IIa 19 sub. 3 categoria A/10, part.IIa 19 sub. 4 categoria A/2, part.IIa 19 sub. 5 categoria A/10, part.IIa 19 sub 6 categoria C/6 e Terreno distinto al C.T. foglio 16 part. 331.***
- ***Diritti di superficie sull' immobile distinto al C.T. del Comune di Fratta Todina al foglio 16 part. 213 e part. 330;***
- ***Bene Comune non Censibile distinto al C.F. del Comune di Fratta Todina***

*Effettuando le visure catastali per l' esatta individuazione dei beni oggetto di esecuzione ho notato che l' immobile censito al foglio 16 part. 19 sub. 3 è stato soppresso a causa di una variazione catastale presentata in data 15/12/2011 a causa di un cambio di destinazione d' uso. La soppressione ha generato i seguenti subalterni: Foglio 16 part .lle 19 sub 7 e 8.*

**Per questo motivo i beni oggetto di esecuzione non sono quelli descritti nell' atto di pignoramento ma di seguito vengono descritti:**

- ***Diritti di piena ed intera proprietà sull' immobile da cielo a terra disposto ai piani primo sottostrada, terreno, primo e secondo distinto al C.F del Comune di Fratta Todina al foglio 16***
- *particella 19 sub. 2 categoria D/1,*
- *part.lla 19 sub.4, part.lla 19 sub. 4 categoria A/2,*
- *part.lla 19 sub. 5 categoria A/10,*
- *part.lla 19 sub 6 categoria C/6 ,*
- *part.lla 19 sub 7 categoria A/10,*
- *part.lla 19 sub. 8 categoria C/1,*
- *Terreno distinto al C.T. foglio 16 part. 331.*
- 
- ***Diritti di superficie sull' immobile distinto al C.T. del Comune di Fratta Todina al foglio 16 part. 213 e part. 330;***
- ***Bene Comune non Censibile distinto al C.F. del Comune di Fratta Todina***

Ai fini della divisibilità degli immobili componenti il lotto si precisa che lo stesso a parere del sottoscritto, per quanto riguarda i beni destinati a laboratorio, ufficio ed abitazione artigianale verranno trattati unitamente in quanto gli stessi conferiscono un valore aggiunto solamente se ceduti congiuntamente.

**Per questo motivo di seguito verranno descritti i seguenti lotti:**

- **lotto n. 1** costituito dagli immobili con diritti di piena proprietà censiti al C.F. del Comune di Fratta Todina (PG) Foglio 16 part. 19 sub 2; part. 19 sub. 4; part. 19 sub. 5, part. 19 sub 6, part. 19 sub 7 e part. 19 sub. 8 e terreno con

diritti di proprietà superficiaria censito al C.T. del Comune di Fratta Todina Foglio 16 part. 213.

- - **lotto n. 2** costituito dal terreno con diritti di piena proprietà censito al C.T del Comune di Fratta Todina (PG) Foglio 16 part. 331 e terreno con diritti di proprietà superficiaria censito al C.T. del Comune di Fratta Todina Foglio 16 part. 330

In fede.

Spoletto, 01 ottobre 2015

Il C.T.U. Geom. Paolo Fabi



## **LOTTO n. 1**

### **RELAZIONE DI STIMA**

#### **Identificazione dei beni oggetto della Stima**

Il bene oggetto di stima è un complesso edilizio costituito da un capannone artigianale per il commercio all'ingrosso di carni fresche e congelate con annessi uffici, negozio ed abitazione residenziale a custodia dell'attività esercitata in loco. Il Laboratorio si eleva su un unico livello mentre la struttura dove insistono sia il negozio, gli uffici ed l'abitazione è disposta su quattro livelli. Il tutto sito all'interno della Zona Artigianale di Pian Cerreto Comune di Fratta Todina.

All'immobile vi si accede percorrendo la strada di lottizzazione che collega anche le altre attività presenti in sito, varcando un ampio cancello carrabile automatizzato il quale da accesso nella corte comune (sub. 1) alle unità immobiliari oggetto del presente lotto pignorato.

I beni oggetto di stima sono individuabili in:

- ***Unità immobiliare destinata a laboratorio artigianale sviluppata al piano terra distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Fratta Todina al Foglio 16 particella 19 sub. 2, categoria D/1 rendita € 1786.94:***
- ***Unità immobiliare destinata a civile abitazione sviluppata al piano primo distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Fratta Todina al Foglio 16 particella 19 sub. 4, categoria A/2 Classe 3 Vani 8,5 rendita € 702.38;***
- ***Unità immobiliare destinata ad ufficio sviluppata al piano secondo distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Fratta Todina al Foglio 16 particella 19 sub. 5, categoria A/10 Classe U Vani 3,5 rendita € 714.00;***
- ***Unità immobiliare destinata ad autorimessa sviluppata al piano primo sottostrada distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Fratta Todina al***

**Foglio 16 particella 19 sub. 6, categoria C/6 Classe 2 mq 68.00 rendita € 143.99;**

- **Unità immobiliare destinata ad ufficio sviluppata al piano primo sottostrada ed al piano terra distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Fratta Todina al Foglio 16 particella 19 sub. 7, categoria A/10 Classe U Vani 9.00 rendita € 1836.00;**
  
- **Unità immobiliare destinata a negozio sviluppata al piano terra distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Fratta Todina al Foglio 16 particella 19 sub. 8, categoria C/1 Classe 4 mq. 50.00 rendita € 284.05;**
  
- **Diritti di Proprietà Superficiaria su terreno seminativo distinto al Catasto Terreni del Comune di Fratta Todina al Foglio 16 particella 213 classe 2 mq. 2240 Reddito Agrario € 10.41;**
  
- I beni confinano con omissis, proprietà omissis o suoi aventi causa, Strada del Comune di Fratta Todina salvo altri.

La zona in cui è ubicato il fabbricato, in base al Piano Regolatore del Comune di Fratta Todina rientra in Zona D1 – Zona per insediamenti produttivi di espansione con indice pari al 45% della superficie del lotto. Il C.D.U. si allega alla presente.

### **Descrizione Analitica del LABORATORIO ARTIGIANALE**

L'unità è censita al C.F. del Comune di Fratta Todina al foglio 16 part. 19 sub. 2 ed la stessa si sviluppa al piano terra ed è composta da un ampio locale destinato alla lavorazione ed al commercio all'ingrosso di carni fresche e congelate. All'unità vi si accede dalla strada Comunale attraversando la corte comune distinta al subalterno n. 1. La struttura portante sia dell'elevazione quanto quella del solaio di copertura è realizzata in cemento prefabbricato ed la fondellatura interna la quale divide la zona degli uffici e dei servizi nonché quella delle celle frigorifero sono realizzate in pannelli metallici coibentati.

Le pavimentazioni dei locali sono realizzate in battuta di cemento con finitura al quarzo ed gli infissi sono in alluminio. Per quanto riguarda l'impianto elettrico lo stesso necessita di un controllo ma, a parere del sottoscritto, il bene è dotato di

tutte le impiantistiche ed attrezzature utili allo stoccaggio ed al congelamento delle carni fresche. La copertura del fabbricato è realizzata in pannelli di cemento amianto ed il costo utile alla smantellamento ed alla bonifica del materiale saranno detratte dal valore di mercato.

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

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie</b>	<b>Altezza m.</b>	<b>Esposizione</b>	<b>Condizioni</b>
Laboratorio	460,00	5,00	Sud - ovest	discrete
Ufficio	25,00	5,00	nord	discrete
Bagno	18,00	5,00	ovest	discrete
Tettoia	127,00	5,00	sud	discrete
<b>Totale superficie netta</b>	<b>m<sup>2</sup> 630,00</b>			
<b>Totale superficie lorda laboratorio</b>	<b>m<sup>2</sup> 507,00</b>			
<b>Totale superficie lorda tettoia</b>	<b>m<sup>2</sup> 127,00</b>			

### **Descrizione Analitica dell' ABITAZIONE**

L' unità è censita al C.F. del Comune di Fratta Todina al foglio 16 part. 19 sub. 4 ed la stessa si sviluppa al piano primo ed è composta da ingresso, soggiorno cucina, quattro camere da letto e tre bagni oltre ad ampi terrazzi. All' unità vi si accede dalla strada Comunale attraversando la corte comune distinta al subalterno n. 1 ed entrando nel portone principale, situato nel prospetto nord del fabbricato, il quale, dopo aver attraversato l' ingresso ed la scala comune anche agli uffici sottostanti, da acceso all' unità residenziale citata. La struttura portante dell' elevazione è realizzata in cls armato mentre sia i solai di calpestio che quelli di copertura sono realizzati in latero-cemento.

La pavimentazione della zona giorno è realizzata in piastrelle di cotto mentre quelle delle camere da letto sono in listelli di legno. Le pareti dei bagni sono rivestite in piastrelle mentre quelle degli altri locali sono intonacate e tinteggiate.

Il portone di ingresso, gli infissi interni ed le persiane sono realizzati in legno. L' unità immobiliare è servita da impianto termico centralizzato con elementi radiatori situati in ogni vano ed la centrale termica della stessa è stata installata al piano primo sottostrada, nel locale adiacente all' autorimessa. Al momento del mio sopralluogo sia l' impianto termico che quello elettrico sono allacciati alle forniture principali e per quanto riguarda gli scarichi, il bene è allacciato al collettore fognario il quale insiste nella strada Comunale fronteggiante il fabbricato oggetto di esecuzione.

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

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie</b>	<b>Altezza m.</b>	<b>Esposizione</b>	<b>Condizioni</b>
Dis.	18,20	2,85	/	discrete
Soggiorno	33,00	2,85	Sud - ovest	discrete
Cucina	9,70	2,85	sud	discrete
Bagno	6,60	2,85	sud	discrete
Camera	17,00	2,85	est	discrete
Studio	12,60	2,85	est	discrete
Bagno	5,80	2,85	est	discrete
Camera	10,85	2,85	Nord est	discrete
Bagno	4,50	2,85	est	discrete
Terrazzo	35,60	/	est	discrete
Terrazzo	4,85	/	sud	discrete
Terrazzo	18,85	/	sud	discrete
Terrazzo	18,20	/	nord	discrete
Terrazzo	3,30	/	nord	discrete
<b>Totale superficie netta</b>	<b>118,25 m<sup>2</sup></b>			
<b>Totale superficie netta terrazzi</b>	<b>80,80 m<sup>2</sup></b>			

<b>Totale superficie lorda abitazione</b>	<b>181,00 m<sup>2</sup></b>			
<b>Totale superficie lorda terrazzi</b>	<b>80,80 m<sup>2</sup></b>			

## **Descrizione Analitica degli UFFICI del MAGAZZINO e del NEGOZIO**

Le unità destinate ad ufficio e magazzino sono censite al C.F. del Comune di Fratta Todina al foglio 16 part. 19 subalterni 5 – 7 ed le stesse si sviluppano al piano primo sottostrada, piano terra e piano secondo, mentre i locali destinati a negozio sono censiti al subalterno 8 e si sviluppano al piano terreno. Il piano primo sottostrada è composto da tre ampi locali destinati a magazzino oltre a ripostiglio e bagno mentre il piano terra oltre al negozio citato sono presenti locali destinati ad uffici direzionali ed operativi a servizio dell' attività che fino a pochi mesi fa veniva esercitata in loco. All' unità vi si accede dalla strada Comunale attraversando la corte comune distinta al subalterno n. 1 ed entrando nel portone principale sottostante al porticato, situato nel prospetto nord del fabbricato. La struttura portante dell' elevazione è realizzata in cls armato mentre sia i solai di calpestio che quelli di copertura sono realizzati in latero-cemento.

La pavimentazione degli uffici, del negozio dei servizi e dei magazzini al piano sottostante sono realizzate in piastrelle di cotto, le pareti dei bagni sono rivestite in piastrelle mentre quelle degli altri locali sono intonacate e tinteggiate.

Il portone di ingresso, gli infissi interni ed le persiane sono realizzati in legno. Gli uffici siti al piano terra sono serviti da elementi termoconvettori mentre quelli del piano secondo sono alimentati con elementi radiatori con caldaia autonoma installata nella soffitta. Al momento del mio sopralluogo sia l' impianto termico che quello elettrico sono allacciati alle forniture principali e per quanto riguarda gli scarichi, il bene è allacciato al collettore fognario il quale insiste nella strada Comunale fronteggiante il fabbricato oggetto di esecuzione. I locali siti al piano secondo in base alla planimetria catastale sono destinati ad ufficio ma, al momento del mio accesso, sono utilizzati come abitazione residenziale. La superficie citata verrà stimata in base alla sua reale e conforme destinazione.

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

**Foglio 16 Particella 19 Subalterno 5**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie</b>	<b>Altezza m.</b>	<b>Esposizione</b>	<b>Condizioni</b>
Dis.	5,45	2,50	-	discrete
Ufficio	32,70	2,50	est	discrete
Ufficio	15,20	2,50	est	discrete
Bagno	4,55	2,50	sud	discrete
Ripostiglio	3,40	2,50	-	discrete
Terrazzo	23,85	/	nord	discrete
Soffitta	15,30	/	-	discrete
<b>Totale superficie netta</b>	<b>100,45 m<sup>2</sup></b>			
<b>Totale superficie lorda uffici</b>	<b>81,00 m<sup>2</sup></b>			
<b>Totale superficie lorda terrazzo e soffitta</b>	<b>39,15 m<sup>2</sup></b>			

**Foglio 16 Particella 19 Subalterno 7**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie</b>	<b>Altezza m.</b>	<b>Esposizione</b>	<b>Condizioni</b>
Dis.	14,15	2,85	-	discrete
Archivio	6,90	2,85	sud	discrete
Ufficio	16,15	2,85	sud	discrete
Ufficio	9,40	2,85	est	discrete
Ufficio	30,95	2,85	Nord-est	discrete
Ingresso	13,55	2,85	-	discrete
Ufficio	26,10	2,85	Nord-ovest	discrete
Dis.	4,70	2,85	-	discrete
Bagno	5,55	2,85	ovest	discrete
Ufficio	15,20	2,85	sud	discrete
Ripostiglio	7,00	2,85	sud	discrete
Magazzino	61,00	1,90	Sud-est	discrete
Ripostiglio	4,30	2,70	-	discrete
Magazzino	23,55	2,70	sud	discrete
Dis.	23,95	2,70	-	discrete
Magazzino	52,50	2,70	Nord-est	discrete
Bagno	5,10	2,70	-	discrete
Portico	23,45	/	nord	discrete
Terrazzo	4,70	/	sud	discrete
<b>Totale superficie netta</b>	<b>348,20 m<sup>2</sup></b>			
<b>Totale superficie lorda uffici</b>	<b>178,00 m<sup>2</sup></b>			

<b>Totale superficie lorda magazzini</b>	<b>190,00 m<sup>2</sup></b>			
<b>Totale superficie lorda terrazzi e portico</b>	<b>28,15 m<sup>2</sup></b>			

## Foglio 16 Particella 19 Subalterno 8

Destinazione	Superficie	Altezza m.	Esposizione	Condizioni
Dis.	2,90	2,70		discrete
Bagno	3,20	2,70		discrete
Laboratorio	27,52	3,50		discrete
Negozi	19,35	3,50		discrete
<b>Totale superficie netta</b>	<b>52.97 m<sup>2</sup></b>			

<b>Totale superficie lorda negozio</b>	<b>23.00 m<sup>2</sup></b>			
<b>Totale superficie lorda laboratorio e servizi</b>	<b>39.00 m<sup>2</sup></b>			

### Descrizione Analitica del GARAGE

L'unità destinata a garage è censita al C.F. del Comune di Fratta Todina al foglio 16 part. 19 sub. 6 ed la stessa si sviluppa al piano primo sottostrada. Il locale è composto da vano garage oltre a locale retrostante destinato a cantina. All'unità vi si accede dalla strada Comunale attraversando la corte comune distinta al subalterno n. 1 e percorrendo la rampa di accesso adiacente al fabbricato artigianale. La struttura portante dell'elevazione è realizzata in cls armato mentre il solaio è realizzato in latero-cemento.

La pavimentazione sia del garage che della cantina è realizzata in piastrelle di gres porcellanato, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Gli infissi sono realizzati in alluminio ed l'ingresso è fornito da apertura in metallo basculante a motore.

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



<b>Destinazione</b>	<b>Superficie</b>	<b>Altezza m.</b>	<b>Esposizione</b>	<b>Condizioni</b>
Garage	43,70	2,70	est	discrete
Cantina	13,55	2,70	-	discrete
<b>Totale superficie netta</b>	<b>57,25 m<sup>2</sup></b>			
<b>Totale superficie lorda garage e cantina</b>	<b>66,85 m<sup>2</sup></b>			

### **Descrizione Analitica del TERRENO**

L' unità catastalmente destinata a terreno seminativo è censita al C.T del Comune di Fratta Todina al foglio 16 part. 213 ed la stessa si sviluppa in adiacenza al complesso edilizio descritto precedentemente. All' unità vi si accede dalla strada Comunale attraversando la corte comune distinta al subalterno n. 1 ed è ubicata nella zona sud rispetto al fabbricato artigianale. Il terreno infatti allo stato attuale funge da piazzale, parcheggio e spazio di manovra per gli automezzi utili allo svolgimento delle operazioni di carico, scarico e trasporto dell' attività esercitata in loco. Come la corte comune distinta al sub. 1 il terreno è interamente recintato tramite muretto in cls e sovrastante rete metallica e per la maggior parte della sua estensione è asfaltato. In base al PRG del Comune di Fratta Todina il bene è situato all' interno della Zona D1- Zona per insediamenti produttivi di espansione con indice di copertura pari al 45%.

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

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie</b>	<b>Altezza m.</b>	<b>Esposizione</b>	<b>Condizioni</b>
terreno	2240.00	-	-	discrete
<b>Totale superficie netta terreno</b>	<b>2240.00 m<sup>2</sup></b>			

## **Stato di Possesso**

Gli immobili in questione risultano di proprietà del debitore e nel corso dei sopralluoghi ho accertato che nei locali destinati a laboratorio artigianale, ufficio e negozio veniva esercitata una attività imprenditoriale che ad oggi, da un punto di vista operativo, è cessata, mentre nell' abitazione residenziale a custodia dell' attività sono residenti la Sig.ra omissis (coniuge del defunto omissis), omissis e omissis, omissis e omissis (compagno e figlio della Sig .omissis)

## **Verifica dei beni sotto il profilo urbanistico**

Dal punto di vista urbanistico in base alle visure effettuate dal sottoscritto presso gli Uffici Comunali, il bene destinato a capannone artigianale è stato realizzato in forza alla C.E. 21/84 prot. 1164 rilasciata dal Comune di Fratta Todina in data 25/06/1984 e Successiva Variante n. 26/84 prot. 2826 rilasciata in data 21/08/1985. In data 10 settembre 1985 prot. 3633 viene rilasciata Attestazione di Agibilità per il capannone artigianale.

Per quanto riguarda l' abitazione a custodia gli uffici ed i magazzini gli stessi sono stati costruiti in forza alla C.E. n. 20/1991 prot. 3915 successive varianti C.E. n. 32/1994 e C.E. 04/1995 prot. 54 rilasciata in data 22 febbraio 1995. Per i fabbricati stessi è stata rilasciata Agibilità del 11/10/1195 prot. 983.

Per il negozio e laboratorio invece è stato rilasciato il Permesso a Costruire n. 10 del 27/04/2011 pratica edilizia n. 42/2010 ed è stata rilasciata Agibilità in data 14/01/2012 prot. 147/6/3.

Dai rilievi eseguiti e da approfondite indagini nel Comune di Fratta Todina lo stato attuale delle unità immobiliari è conforme ai titoli rilasciati dall' Ente con esclusione della destinazione d' uso dei locali siti al piano terra adiacenti al portico e quelli siti al piano secondo censiti al subalterno 5 che, anziché esser utilizzati come ufficio sono adibiti ad mini appartamento residenziale.

Per quanto riguarda il capannone artigianale invece, nel prospetto sud, lo stesso in base all' ultimo titolo abilitativo, presenta una tettoia che in realtà è stata tamponata destinando tale superficie ai fini dell' attività artigianale.

Tali difformità, ai fini della conformità urbanistica ed in base alle Agibilità rilasciate dall' Ufficio Tecnico Comunale, non saranno pregiudizievoli **ma tali superfici verranno stimate in base alla loro effettiva destinazione urbanistica.**

Non sono mai state depositate domande ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 ed i locali, come sopra menzionato, hanno regolare attestazione di Agibilità rilasciata dal Comune di Fratta Todina.

**INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI E CRONISTORIA DEGLI ATTI TRASLATIVI DI DIRITTI REALI A DOMINIO SULL' IMMOBILE PIGNORATO NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO**

Come si evince dalla certificazione notarile e da mie indagini catastali ed ipotecarie i beni sopra descritti risultano di proprietà dell' esecutato ed le variazioni catastali ed la cronistoria degli atti traslativi vengono di seguito elencate.

- Trascrizione successione registro generale n. 538 registro particolare n. 499 del 02/02/1950 a favore omissis fu omissis e omissis coniuge superstite, contro omissis fu omissis, deceduto in data 26/07/1949, in virtù di denuncia di successione n. 934 vol. 247 dell'ufficio del registro di Todi. Immobili denunciati:

1.Casa in Fratta Todina di piani 2 e vani 5 distinta in Catasto alla particella 445 e terreni in Fratta Todina per la superficie complessiva di are 51.50 distinti ai numeri 600/r/r e 601/r/r, attribuiti alla sig.ra omissis; 2) terreni in Fratta Todina per una superficie complessiva di ha 3.14.90 distinti in catasto ai numeri 571, 594, 507/1231,803/r, 804/r, 904/r, 805/1398, 912/1232 e 805/r/r e quota di 59/60 dei terreni in Fratta Todina per una superficie complessiva di ha 1.17.80 distinti in catasto ai numeri 926/r e 1412/r, attribuiti alla signora omissis per la proprietà e alla Sig.ra omissis per la quota di ½ di usufrutto.

- Trascrizione concessione diritto di superficie registro generale n. 16424 registro particolare n. 12396 del 07/08/1984 a favore di omissis con sede in Deruta C.F. 00646490540, contro comune di Fratta Todina, in virtù di atto per notar Sergio Ludovici di Marsciano del 21/06/1984 repertorio n. 40941. Il Comune di Fratta Todina a mezzo del suo legale rappresentante, proprietario degli appezzamenti di terreno posti all'interno del piano per insediamenti produttivi in località Pian Cerreto del Comune di Fratta Todina, individuati

come lotti n. 1 e 2, concede per la durata di 99 anni, alla società omissis in diritto di superficie l'appezzamento di terreno individuato nel predetto piano con il n. 2 censito nel catasto terreni del Comune di Fratta Todina al foglio 16 mappale 213 (ex 19/b) di are 22.40. il Comune di Fratta Todina a mezzo del suo legale rappresentante, proprietario dell'appezzamento di terreno posto all'interno del piano per insediamenti produttivi in Loc. Pian Cerreto del Comune di Fratta Todina, individuati come lotti n. 1 e 2, cede e trasferisce alla società omissis l'appezzamento di terreno individuato nel predetto piano con il n. 2 censito nel catasto terreni del Comune di Fratta Todina al foglio 16 mappale 19 (ex 19/a) di are 22.40.

- Trascrizione trasformazione di società registro generale n. 5407 registro particolare n. 3894 del 25/03/1986 a favore omissis con sede in Fratta Todina C.F. 00646490540, contro omissis con sede in Fratta Todina C.F. 00646490540, in virtù di atto per Notar Anna Rita Zafferami di Perugia del 17/01/1986 repertorio n. 22331 la società omissis è stata trasformata in omissis. , a cui è stata intestata la proprietà del fabbricato ad uso industriale in Fratta Todina, alla località Pian Cerreto – zona industriale, in via 1° maggio, distinto in catasto al foglio 16 particella 19.

- Trascrizione compravendita registro generale n. 374 registro particolare n. 322 del 07/01/1997 a favore del Comune di Fratta Todina, contro omissis nata a Fratta Todina il 12/12/1930 e omissis nata a Fratta Todina il 30/08/1907, in virtù di atto per notar Sergio Ludovici di Marsciano del 17/12/1996 repertorio n. 93518.

La signora omissis per le quote di un terzo di nuda proprietà e di due terzi di proprietà e la signora omissis per la quota di un terzo di usufrutto, hanno venduto al Comune di Fratta Todina l'intera proprietà delle unità immobiliari in Fratta Todina, distinte al catasto terreni al foglio 16 particella 329 natura T di are 27.74 in Località Pian Cerreto, particella 330 natura T di are 18.90,, particella 331 natura T di are 18.90, particella 332 natura T di are 9.40, particella 334 natura T di are 15.37 e particella 335 natura T di are 1.75.

- Trascrizione compravendita registro generale n. 384 registro particolare n. 332 del 07/01/1997 a favore di omissis con sede in Fratta Todina

C.F. 00646490540, contro Comune di Fratta Todina, in virtù di atto per notar Sergio Ludovici di Marsciano del 18/12/1996 repertorio n. 93530. Il Comune di Fratta Todina ha ceduto alla società omissis, l'intero diritto di superficie dell'unità immobiliare in Fratta Todina, alla Località Pian Cerreto, distinta al catasto terreni al foglio 16 particella 330 natura T di are 18.90 e l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Fratta Todina, distinta al catasto terreni al foglio 16 particella 331 natura T di are 18.90.

- Trascrizione convenzione amministrativa registro generale n. 385 registro particolare n. 333 del 07/01/1997 a favore Comune di Fratta Todina, contro omissis. con sede in Fratta Todina C.F. 00646490540, in virtù di atto per Sergio Ludovici di Marsciano del 18/12/1996 repertorio n. 93530. La società omissis, titolare dell'intero diritto di superficie sull'unità immobiliare in Fratta Todina, alla località Pian Cerreto, distinta al catasto terreni al foglio 16 particella 330 natura T di are 18.90 e dell'intera proprietà dell'unità immobiliare in Fratta Todina distinta al catasto terreni al foglio 16 particella 331 natura T di are 18.90, si è obbligata, tra l'altro, ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità al progetto tecnico esecutivo approvato con deliberazioni del G.C. n. 435 del 06/12/1996 e n. 423 del 29/11/1996 ed eventuali successive varianti che il Comune di Fratta Todina dovesse approvare concordemente con i concessionari.

### **Vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati dalla procedura**

L'immobile pignorato è gravato dalle seguenti formalità:

- Iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 14285 registro particolare n.3284 de 14/05/2008 di euro 1.050.000,00 a favore Banca Toscana s.p.a. con sede in Firenze C.F. 05272250480, domicilio ipotecario eletto in Marsciano alla via XXIV Maggio n.2, contro omissis con sede in Fratta Todina C.F. 00646490540, in virtù di atto per notar Fabio Arrivi di Todi del 12/05/2008 repertorio n.30062. mutuo fondiario di € 525.000,00 da rimborsare in 15 anni. Ipoteca su:

1)intera proprietà delle unità immobiliari in Fratta Todina, alla Via 1° Maggio, distinte al catasto terreni al foglio 16 particella 331 natura T e al catasto

fabbricati al foglio 16 particella 19 sub.2 natura D1 al piano T, particella 19 sub. 3 natura A10 di 10 vani al piano 1S, particella 19 sub 4 natura A2 di 8,5 vani al piano 1, particella 19 sub 4 natura A2 di 8,5 vani al piano 1, particella 19 sub 5 natura A10 di 3.5 vani al piano 2 e particella 19 sub 6 natura C6 di mq 68 al piano 1;

2)proprietà immobiliare in Fratta Todina, alla Via 1 Maggio, distinta al catasto fabbricati al foglio 16 particella 19 sub.1 natura E;

3)intero diritto di superficie delle unità immobiliari in Fratta Todina, alla Via 1 Maggio, distinte al catasto terreni al foglio 16 particelle 213 e 330 natura T;

- Iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 4226 registro particolare n. 704 del 12/02/2009 di euro 310.000,00 a favore Cassa di Risparmio di Spoleto s.p.a. con sede in Spoleto , C.F. 01943160547,domicilio ipotecario eletto in Spoleto alla Via Felice Cavallotti n. 6, contro omissis. con sede in Fratta Todina C.F. 00646490540, in virtù d atto per notar Fabio Arrivi di Todi dell'11/02/2009 repertorio n. 31294. Mutuo fondiario di euro 155.000,00 da rimborsare in 7 anni.

Ipoteca su: 1)intera proprietà delle unità immobiliari in Fratta Todina, alla Via Primo Maggio, distinte al catasto fabbricati al foglio 16 particella 19 sub. 2 natura D1 al piano T, particella 19 sub 3 natura A10 di 10 vani al piano 1S, particella 19 sub 4 natura A2 di 8,5 vani al piano 1, particella 19 sub 5 natura A10 di 3,5 vani al piano 2, particella 19 sub 6 natura C6 di mq 68 al piano 1S e al catasto terreni al foglio 16 particella 331 natura T; 2)proprietà dell'unità immobiliare in Fratta Todina, alla Via Primo Maggio, distinta al catasto fabbricati al foglio 16 particella 19 sub 1 natura E;

3) intero diritto di superficie delle unità immobiliari in Fratta Todina, alla Via Primo Maggio, distinte al catasto terreni al foglio 16 particelle 213 e 330 natura T;

- Trascrizione trasformazione di società registro generale n. 18065 registro particolare n. 10946 del 07/07/2010 a omissis con sede in Fratta Todina

C.F. 00646490540, contro omissis con sede in Fratta Todina

C.F. 00646490540, in virtù di scrittura privata per notar Fabio Arrivi di Todi del 23/06/2010 repertorio n. 33188. In ordine alla modifica della ragione sociale, il socio accomandatario omissis ha dichiarato che la società è titolare dell'intera proprietà delle unità immobiliari in Fratta Todina, alla Via Primo

Maggio, foglio 16 particella 19 sub. 2 natura D1 al piano T, partcella 19 sub 3 natura A10 di 10 vani al piano 1S, particella 19 sub 4 natura A2 di 8,5 vani al piano 1, particella 19 sub 5 natura A10 di 3,5 vani al piano 2, particella 19 sub 6 natura C6 di mq 68 al piano 1S e al catasto terreni al foglio 16 particella 331 natura T e dell'intero diritto di superficie delle unità immobiliari in Fratta Todina, alla Via Primo Maggio, distinte al catasto terreni al foglio 16 particelle 213 e 330 natura T, precisando che la particella 213 il diritto di superficie ha la durata di 99 anni decorrenti dal 21/06/1984 mentre per la particella 330 il diritto di superficie ha la durata di 99 anni decorrenti dal 18/12/1996;

- Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 17173 registro particolare n. 13284 dell'08/08/2014 a favore Casse di Risparmio s.p.a. con sede in Terni, contro omissis con sede in Fratta Todina C.F. 00646490540, in virtù di atto giudiziario del tribunale di Spoleto del 14/07/2014 repertorio n. 667/2014. Pignoramento su: 1) intera proprietà delle unità immobiliari in Fratta Todina, distinte al catasto fabbricati al foglio 16 particella 19 sub 2 natura D1, particella 19 sub 3 natura A10, particella 19 sub 4 natura A2, particella 19 sub 5 natura A10, particella 19 sub 6 natura C6 e al catasto terreni al foglio 16 particella 331 natura T;

2) intero diritto di superficie delle unità immobiliari in Fratta Todina, distinte al catasto terreni al foglio 16 particelle 213 e 330 natura T;

3) proprietà dell'unità immobiliare in Fratta Todina, distinta al catasto fabbricati al foglio 16 particella 19 natura E;

### **Calcolo del più probabile Valore di Mercato**

Per la valutazione del complesso immobiliare, come sopra descritto, è stato usato il criterio della stima "sintetica" con il raffronto, cioè, tra l'immobile da valutare e quelli simili di prezzo noto, ponendo in evidenza il parametro della superficie nonché quello dell'ubicazione. Sono state effettuate ricerche presso studi notarili, agenzie immobiliari, Camera di Commercio, e consultando listini relativi alle quotazioni immobiliari secondo semestre 2014 riportate dall' Agenzia delle Entrate Sezione di Perugia. Per il calcolo della superficie commerciale è stato usato il criterio dettato dalla norma uni 10750. Al valore ordinario sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni al fine di raggiungere il più probabile Valore di mercato.

Dalle considerazioni sopra espresse si può assegnare per quanto riguarda l'abitazione un valore di **850.00 €/mq** , per quanto riguarda il negozio un valore di **€/mq 800.00**, per quanto riguarda il magazzino un valore di **€/mq 400.00**, per quanto riguarda il capannone artigianale un valore di **€/mq 550.00** e per quanto riguarda gli uffici un valore di **€/mq 750.00**.

Tali Valori verranno moltiplicato per la superficie commerciale ponderata.

Per quanto riguarda il terreno censito alla particella 213 ho ritenuto valido prendere in esame le tabelle approvate dal Comune di Fratta Todina con Deliberazione di Giunta Comunale numero 53 del 30/06/2014 con le quali si attribuisce il valore alle varie aree edificabili presenti all' interno del territorio Comunale. Dalle considerazioni sopra citate, premesso che l' area è già stata urbanizzata, si può assegnare un valore di **21,17 €/mq**

Al valore calcolato, verrà detratto il valore di trasformazione dalla proprietà Superficiaria alla piena proprietà,

Per cui si avrà:

***Superficie artigianale al lordo delle murature***

Superficie laboratorio artigianale mq 507,00 x 100% x 550,00 € ..... 278850,00 €  
Superficie tettoia mq 127,00 x 35% x 550,00 € ..... 24447,50 €

***Superficie residenziale al lordo delle murature***

Superficie abitazione mq 181,00 x 100% x 850,00 € ..... 153850,00 €  
Superficie terrazzi mq 80,80 x 25% x 850,00 € ..... 17170,00 €

***Superficie non residenziale al lordo delle murature***

Superficie uffici mq 81,00 x 100% x 750,00 € ..... 60750,00 €  
Superficie terrazzi e soffitta mq 39,15 x 25% x 750,00 € ..... 7340,63 €

***Superficie non residenziale al lordo delle murature***

Superficie uffici mq 178,00 x 100% x 750,00 € ..... 133500,00 €  
Superficie magazzini mq 190,00 x 100% x 400,00 € ..... 76000,00 €  
Superficie portico e terrazzo mq 28,15 x 25% x 750,00 € ..... 5278,13 €



**Superficie non residenziale al lordo delle murature**

Superficie negozio mq 23.00 x 100% x 800.00 € ..... 18400.00 €

Superficie laboratorio e servizi mq 39.00 x 60% x 800,00 € ..... 18720.00 €

**Superficie non residenziale al lordo delle murature**

Superficie garage e cantina mq 66.85 x 50% x 850.00 € ..... 28411.25 €

**Superficie terreno edificabile**

Superficie terreno edificabile mq 2240,00 x 21,17 € ..... 47420,80 €

**Probabile Valore di mercato = .....870 138,30 €**

Al Valore sopra espresso, dato che il terreno censito alla particella 213 è in proprietà superficaria, viene detratto il corrispettivo stimato per l' acquisto della proprietà dell' area che da accertamenti nel Comune di Fratta Todina si può stimare in:

Acquisto della propr. dell' area = .....€ 14560,00

Spese Diritti e Bolli.....€ 530.00

Totale detrazione relativo all' acquisto della piena proprietà.....**15090,00 €**

Al Valore sopra espresso, verrà detratta anche la spesa necessaria allo smaltimento della copertura in cemento amianto del laboratorio artigianale stimando un valore al mq di € 60,00 comprensivo dello smaltimento, del rifacimento in pannelli sandwich e realizzazione dei ponteggi per effettuare la lavorazione in sicurezza,

Smaltimento copertura in cemento amianto = .....634 x 60 =.....€ 38040,00

Spese Diritti e Bolli.....€ 500.00

Totale detrazione per lo smaltimento della copertura,,,,,,**38540,00 €**

**Probabile Valore di mercato – detrazioni =**

Valore di mercato = ....( 870138,30 – 15090,00 – 38540,00 ) =.....816508,30 €

Ritengo correggere per difetto il suddetto Valore:

<b>Valore di mercato del LOTTO N. 1= .....816 500.00 €</b> OTTOCENTOSEDICIMILACINQUECENTO/00
---

In fede.

Spoletto, 01 ottobre 2015

Il C.T.U. Geom. Paolo Fabi

**“ FASCICOLO 2 “**

**LOTTO n. 2**  
**RELAZIONE DI STIMA**

**Identificazione dei beni oggetto della Stima**

Il bene oggetto di stima è un terreno edificabile sito in area già urbanizzata, all' interno degli insediamenti produttivi della Zona artigianale di Pian Cerreto del Comune di Fratta Todina.

All' immobile vi si accede percorrendo la strada di lottizzazione che collega anche le altre attività presenti in sito.

I beni oggetto di stima sono individuabili in:

- ***Diritti di Piena Proprietà su terreno seminativo distinto al Catasto Terreni del Comune di Fratta Todina al Foglio 16 particella 331 classe 2 mq. 1890 Reddito Agrario € 8,78;***
- ***Diritti di Proprietà Superficiaria su terreno seminativo distinto al Catasto Terreni del Comune di Fratta Todina al Foglio 16 particella 330 classe 2 mq. 1890 Reddito Agrario € 8,78;***
- I beni confinano con omissis, proprietà omissis, omissis o suoi aventi causa, residua proprietà dell' esecutato, Strada del Comune di Fratta Todina salvo altri.

La zona in cui è ubicato il terreno, in base al Piano Regolatore del Comune di Fratta Todina rientra in Zona D1 – Zona per insediamenti produttivi di espansione con indice pari al 45% della superficie del lotto. Il C.D.U. si allega alla presente.

#### **Descrizione Analitica del TERRENO EDIFICABILE**

L' unità catastalmente destinata a terreno seminativo è censita al C.T del Comune di Fratta Todina al foglio 16 part. 330 e 331 ed la stessa si sviluppa in adiacenza al complesso edilizio descritto al lotto 1 ma in quanto non ancora sfruttata ai fini edilizi la stessa potrà esser alienata separatamente . All' unità vi si accede dalla strada Comunale già realizzata ed urbanizzata ed il terreno in oggetto è interamente recintato tramite muretto in cls e sovrastante rete metallica. In base al PRG del Comune di Fratta Todina il bene è situato all' interno della Zona D1 – Zona per insediamenti produttivi di espansione con indice di copertura pari al 45% della superficie del lotto. Per questo motivo avendo una estensione di 3780,00 mq potrà esser sfruttata, ai fini edilizi, una superficie utile coperta di mq 1701,00,

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

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie</b>	<b>Altezza m.</b>	<b>Esposizione</b>	<b>Condizioni</b>
terreno	1890,00	-	-	edificabile
terreno	1890,00	-	-	edificabile
<b>Totale superficie netta terreno edificabile</b>	<b>3780,00 m<sup>2</sup></b>			

**INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI E CRONISTORIA DEGLI ATTI TRASLATIVI DI DIRITTI REALI A DOMINIO SULL' IMMOBILE PIGNORATO NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO**

Come si evince dalla certificazione notarile e da mie indagini catastali ed ipotecarie i beni sopra descritti risultano di proprietà dell' esecutato ed le variazioni catastali ed la cronistoria degli atti traslativi vengono di seguito elencate.

- Tracrizione successione registro generale n. 538 registro particolare n. 499 del 02/02/1950 a favore omissis fu omissis e omissis coniuge superstite, contro omissis fu omissis, deceduto in data 26/07/1949, in virtù di denuncia di successione n. 934 vol. 247 dell'ufficio del registro di Todi. Immobili denunciati:
  - 1.Casa in Fratta Todina di piani 2 e vani 5 distinta in Catasto alla particella 445 e terreni in Fratta Todina per la superficie complessiva di are 51.50 distinti ai numeri 600/r/r e 601/r/r, attribuiti alla sig.ra omissis; 2) terreni in Fratta Todina per una superficie complessiva di ha 3.14.90 distinti in catasto ai numeri 571, 594, 507/1231,803/r, 804/r, 904/r, 805/1398, 912/1232 e 805/r/r e quota di 59/60 dei terreni in Fratta Todina per una superficie complessiva di ha 1.17.80 distinti in catasto ai numeri 926/r e 1412/r, attribuiti alla signora omissis per la proprietà e alla omissis per la quota di ½ di usufrutto.

- Trascrizione concessione diritto di superficie registro generale n. 16424 registro particolare n. 12396 del 07/08/1984 a favore di omissis con sede in Deruta C.F. 00646490540, contro comune di Fratta Todina, in virtù di atto per notar Sergio Ludovici di Marsciano del 21/06/1984 repertorio n. 40941. Il Comune di Fratta Todina a mezzo del suo legale rappresentante, proprietario degli appezzamenti di terreno posti all'interno del piano per insediamenti produttivi in località Pian Cerreto del Comune di Fratta Todina, individuati come lotti n. 1 e 2, concede per la durata di 99 anni, alla società omissis in diritto di superficie l'appezzamento di terreno individuato nel predetto piano con il n. 2 censito nel catasto terreni del Comune di Fratta Todina al foglio 16 mappale 213 (ex 19/b) di are 22.40. il Comune di Fratta Todina a mezzo del suo legale rappresentante, proprietario dell'appezzamento di terreno posto all'interno del piano per insediamenti produttivi in Loc. Pian Cerreto del Comune di Fratta Todina, individuati come lotti n. 1 e 2, cede e trasferisce alla società omissis l'appezzamento di terreno individuato nel predetto piano con il n. 2 censito nel catasto terreni del Comune di Fratta Todina al foglio 16 mappale 19 (ex 19/a) di are 22.40.

- Trascrizione trasformazione di società registro generale n. 5407 registro particolare n. 3894 del 25/03/1986 a favore omissis con sede in Fratta Todina C.F. 00646490540, contri omissis con sede in Fratta Todina C.F. 00646490540, in virtù di atto per Notar Anna Rita Zafferami di Perugia del 17/01/1986 repertorio n. 22331. La società omissis è stata trasformata in omissis , a cui è stata intestata la proprietà del fabbricato ad uso industriale in Fratta Todina, alla località Pian Cerreto – zona industriale, in via 1° maggio, distinto in catasto al foglio 16 particella 19.

- Trascrizione compravendita registro generale n. 374 registro particolare n. 322 del 07/01/1997 a favore del Comune di Fratta Todina, contro omissis nata a Fratta Todina il 12/12/1930 e omissis di Marsciano del 17/12/1996 repertorio n. 93518.

La signora omissis per le quote di un terzo di nuda proprietà e di due terzi di proprietà e la signora omissis per la quota di un terzo di usufrutto, hanno venduto al Comune di Fratta Todina l'intera proprietà delle unità immobiliari in Fratta Todina, distinte al catasto terreni al foglio 16 particella 329 natura T di are 27.74 in Località Pian Cerreto, particella 330 natura T di are 18.90,,

particella 331 natura T di are 18.90, particella 332 natura T di are 9.40, particella 334 natura T di are 15.37 e particella 335 natura T di are 1.75.

- Trascrizione compravendita registro generale n. 384 registro particolare n. 332 del 07/01/1997 a favore di omissis con sede in Fratta Todina

C.F. 00646490540, contro Comune di Fratta Todina, in virtù di atto per notar Sergio Ludovici di Marsciano del 18/12/1996 repertorio n. 93530. Il Comune di Fratta Todina ha ceduto alla società omissis, l'intero diritto di superficie dell'unità immobiliare in Fratta Todina, alla Località Pian Cerreto, distinta al catasto terreni al foglio 16 particella 330 natura T di are 18.90 e l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Fratta Todina, distinta al catasto terreni al foglio 16 particella 331 natura T di are 18.90.

- Trascrizione convenzione amministrativa registro generale n. 385 registro particolare n. 333 del 07/01/1997 a favore Comune di Fratta Todina, contro omissis con sede in Fratta Todina C.F. 00646490540, in virtù di atto per Sergio Ludovici di Marsciano del 18/12/1996 repertorio n. 93530. La società omissis titolare dell'intero diritto di superficie sull'unità immobiliare in Fratta Todina, alla località Pian Cerreto, distinta al catasto terreni al foglio 16 particella 330 natura T di are 18.90 e dell'intera proprietà dell'unità immobiliare in Fratta Todina distinta al catasto terreni al foglio 16 particella 331 natura T di are 18.90, si è obbligata, tra l'altro, ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità al progetto tecnico esecutivo approvato con deliberazioni del G.C. n. 435 del 06/12/1996 e n. 423 del 29/11/1996 ed eventuali successive varianti che il Comune di Fratta Todina dovesse approvare concordemente con i concessionari.

### **Vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati dalla procedura**

L'immobile pignorato è gravato dalle seguenti formalità:

- Iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 14285 registro particolare n.3284 de 14/05/2008 di euro 1.050.000,00 a favore Banca Toscana s.p.a. con sede in Firenze C.F. 05272250480, domicilio ipotecario eletto in Marsciano alla via XXIV Maggio n.2, contro omissis con sede in Fratta Todina

C.F. 00646490540, in virtù di atto per notar Fabio Arrivi di Todi del 12/05/2008 repertorio n.30062. mutuo fondiario di € 525.000,00 da rimborsare in 15 anni. Ipoteca su:

1)intera proprietà delle unità immobiliari in Fratta Todina, alla Via 1° Maggio, distinte al catasto terreni al foglio 16 particella 331 natura T e al catasto fabbricati al foglio 16 particella 19 sub.2 natura D1 al piano T, particella 19 sub. 3 natura A10 di 10 vani al piano 1S, particella 19 sub 4 natura A2 di 8,5 vani al piano 1, particella 19 sub 4 natura A2 di 8,5 vani al piano 1, particella 19 sub 5 natura A10 di 3.5 vani al piano 2 e particella 19 sub 6 natura C6 di mq 68 al piano 1;

2)proprietà immobiliare in Fratta Todina, alla Via 1 Maggio, distinta al catasto fabbricati al foglio 16 particella 19 sub.1 natura E;

3)intero diritto di superficie delle unità immobiliari in Fratta Todina, alla Via 1 Maggio, distinte al catasto terreni al foglio 16 particelle 213 e 330 natura T;

- Iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 4226 registro particolare n. 704 del 12/02/2009 di euro 310.000,00 a favore Cassa di Risparmio di Spoleto s.p.a. con sede in Spoleto , C.F. 01943160547,domicilio ipotecario eletto in Spoleto alla Via Felice Cavallotti n. 6, contro omissis con sede in Fratta Todina C.F. 00646490540, in virtù d atto per notar Fabio Arrivi di Todi dell'11/02/2009 repertorio n. 31294. Mutuo fondiario di euro 155.000,00 da rimborsare in 7 anni.

Ipoteca su: 1)intera proprietà delle unità immobiliari in Fratta Todina, alla Via Primo Maggio, distinte al catasto fabbricati al foglio 16 particella 19 sub. 2 natura D1 al piano T, particella 19 sub 3 natura A10 di 10 vani al piano 1S, particella 19 sub 4 natura A2 di 8,5 vani al piano 1, particella 19 sub 5 natura A10 di 3,5 vani al piano 2, particella 19 sub 6 natura C6 di mq 68 al piano 1S e al catasto terreni al foglio 16 particella 331 natura T; 2)proprietà dell'unità immobiliare in Fratta Todina, alla Via Primo Maggio, distinta al catasto fabbricati al foglio 16 particella 19 sub 1 natura E;

3) intero diritto di superficie delle unità immobiliari in Fratta Todina, alla Via Primo Maggio, distinte al catasto terreni al foglio 16 particelle 213 e 330 natura T;

- Trascrizione trasformazione di società registro generale n. 18065 registro particolare n. 10946 del 07/07/2010 a favore omissis con sede in Fratta Todina

C.F. 00646490540, contro omissis con sede in Fratta Todina

C.F. 00646490540, in virtù di scrittura privata per notar Fabio Arrivi di Todi del 23/06/2010 repertorio n. 33188. In ordine alla modifica della ragione sociale, il socio accomandatario omissis ha dichiarato che la società è titolare dell'intera proprietà delle unità immobiliari in Fratta Todina, alla Via Primo Maggio, foglio 16 particella 19 sub. 2 natura D1 al piano T, particella 19 sub 3 natura A10 di 10 vani al piano 1S, particella 19 sub 4 natura A2 di 8,5 vani al piano 1, particella 19 sub 5 natura A10 di 3,5 vani al piano 2, particella 19 sub 6 natura C6 di mq 68 al piano 1S e al catasto terreni al foglio 16 particella 331 natura T e dell'intero diritto di superficie delle unità immobiliari in Fratta Todina, alla Via Primo Maggio, distinte al catasto terreni al foglio 16 particelle 213 e 330 natura T, precisando che la particella 213 il diritto di superficie ha la durata di 99 anni decorrenti dal 21/06/1984 mentre per la particella 330 il diritto di superficie ha la durata di 99 anni decorrenti dal 18/12/1996;

- Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 17173 registro particolare n. 13284 dell'08/08/2014 a favore Casse di Risparmio s.p.a. con sede in Terni, contro omissis con sede in Fratta Todina C.F. 00646490540, in virtù di atto giudiziario del tribunale di Spoleto del 14/07/2014 repertorio n. 667/2014. Pignoramento su: 1) intera proprietà delle unità immobiliari in Fratta Todina, distinte al catasto fabbricati al foglio 16 particella 19 sub 2 natura D1, particella 19 sub 3 natura A10, particella 19 sub 4 natura A2, particella 19 sub 5 natura A10, particella 19 sub 6 natura C6 e al catasto terreni al foglio 16 particella 331 natura T;

2) intero diritto di superficie delle unità immobiliari in Fratta Todina, distinte al catasto terreni al foglio 16 particelle 213 e 330 natura T;

3) proprietà dell'unità immobiliare in Fratta Todina, distinta al catasto fabbricati al foglio 16 particella 19 natura E;

### **Calcolo del più probabile Valore di Mercato**

Per la valutazione del complesso immobiliare, come sopra descritto, è stato usato il criterio della stima "sintetica" con il raffronto, cioè, tra l'immobile da



valutare e quelli simili di prezzo noto, ponendo in evidenza il parametro della superficie nonché quello dell'ubicazione. Sono state effettuate ricerche presso studi notarili, agenzie immobiliari, Camera di Commercio, e consultando listini relativi alle quotazioni immobiliari secondo semestre 2014 riportate dall' Agenzia delle Entrate Sezione di Perugia. Al valore ordinario sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni al fine di raggiungere il più probabile Valore di mercato.

Tenendo conto delle considerazioni sopra espresse ho ritenuto valido anche prendere in esame le tabelle approvate dal Comune di Fratta Todina con Deliberazione di Giunta Comunale numero 53 del 30/06/2014 con le quali si attribuisce il valore alle varie aree edificabili presenti all' interno del territorio Comunale. Dalle valutazioni sopra citate, premesso che l' area è già stata urbanizzata, si può assegnare un valore di **21,17 €/mq**

Al valore calcolato, verrà detratto il valore di trasformazione dalla proprietà Superficiaria alla piena proprietà,

Per cui si avrà:

***Superficie terreno edificabile***

Superficie terreno edificabile mq 3780,00 x 21,17 € ..... 80022,60 €

**Probabile Valore di mercato = .....80 022,60 €**

Al Valore sopra espresso, dato che il terreno censito alle particelle 330 è in proprietà superficiaria, viene detratto il corrispettivo stimato per l' acquisto della proprietà dell' area che da accertamenti nel Comune di Fratta Todina si può stimare in:

Acquisto della propr. dell' area = .....€ 12285,00

Spese Diritti e Bolli.....€ 530.00

Totale detrazione relativo all' acquisto della piena proprietà.....**12815,00 €**

**Probabile Valore di mercato – detrazioni =**

Valore di mercato = ....( 80022,60 – 12815,00 ) =.....67 207,60 €

Ritengo correggere per difetto il suddetto Valore:

**Valore di mercato LOTTO N. 2 = .....67 000,00 €**  
SESSANTASETTEMILA/00

In fede.

Spoletto, 01 ottobre 2015

Il C.T.U. Geom. Paolo Fabi

Si allega alla presente:

1. Documentazione Fotografica Lotto 1 e Lotto 2;
2. Visure – Estratto di Mappa – Planimetrie;
3. Atto di Provenienza;
4. Copia Autorizzazioni Edilizie;
5. Comunicazione Inizio Operazioni;
6. Verbale di inizio operazioni;
7. Certificato di destinazione Urbanistica,;
8. Descrizione dei Lotti per il Bando di Vendita.

In fede.

Spoletto, 01 ottobre 2015

Il C.T.U. Geom. Paolo Fabi