



REVISORE LEGALE

Geometra Giacomo Pietrantonì

Codice Fiscale PTR GCM 53S14 D653R - P. I.V.A. 00501780548

Viale Trento e Trieste, 5 - 06049 Spoleto (PG) - tel. 0743 49595 - E-mail: giacomo.pietrantonì@geopec.it

TRIBUNALE DI SPOLETO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N. 110/2019 R.G.E.

promosso da

INTESA SANPAOLO S.p.A.

contro

omissis...

**RELAZIONE
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**



In data 26 settembre 2019 innanzi al Giudice dell'Esecuzione, Dott. Simone SALCERINI, il sottoscritto Geom. Giacomo PIETRANTONI con studio in Spoleto Viale Trento e Trieste, 5, con indirizzo di posta elettronica certificata giacomo.pietrantonio@geopec.it già nominato C.T.U. nel procedimento di cui all'oggetto, accettava l'incarico prestando il giuramento di rito.

Ciò premesso, il Giudice indicava di rispondere ai quesiti di cui all'allegato Decreto di nomina dell'esperto ex art. 568 c.p.c. (**Cfr.Doc.1**, disponeva che l'esperto provvedesse al deposito della relazione di stima entro e non oltre 120 giorni dal conferimento dell'incarico stesso, fissava altresì l'udienza del 12.03.2020.

Prima di ogni attività, lo scrivente riscontrava l'idoneità della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale di cui agli atti del procedimento nonché acquisiva presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Perugia, in quanto mancanti, l'estratto di mappa (**Cfr.Doc.2**, la planimetria catastale (**Cfr.Doc.3**, le relative visure catastali (**Cfr.Doc.4** e copia integrale del titolo di provenienza al debitore (**Cfr.Doc.5** mentre presso il competente Ufficio Comunale di Bevagna gli elaborati progettuali ed i relativi titoli abilitativi dell'immobile oggetto di pignoramento (**Cfr.Doc.6 e 7**

In data 12 Novembre 2019, l'esperto, stabiliva la data ed il luogo dell'accesso al bene in questione per procedere all'individuazione ed all'accertamento dello stesso, inviando le relative comunicazioni, a mezzo posta elettronica certificata, al creditore procedente presso l'Avv. Stefano Sciannameo in Terni, consegnata nella casella di destinazione, come da allegata ricevuta di avvenuta consegna (**Cfr.Doc.8**) mentre a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al Sig. omissis..., legale rappresentante della società debitrice, in Bevagna via Timia, 11 e ad altro creditore iscritto, risultate entrambe consegnate come da pervenuti avvisi di ricevimento allegati (**Cfr.Doc.9**).

Come sopra stabilito, alle ore 10,30 del giorno 25 novembre 2019, l'esperto si recava presso l'immobile in Comune di Bevagna Loc. Fossa Renosa/Fabbrica



ove trovava la Sig.ra omissis..., legale rappresentante della omissis.... con sede in Bevagna attuale conduttore dell'immobile che acconsentiva ed assisteva alle operazioni peritali del caso.

Tutto ciò premesso, l'esperto provvedeva, all'individuazione e all'identificazione catastale dei beni oggetto di pignoramento verificando la rispondenza con i dati specificati nell'atto di pignoramento nonché le condizioni anche sotto il profilo urbanistico.

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale in atti, si riscontra che i beni in questione sono di esclusiva, piena ed assoluta proprietà della omissis... e si accerta l'esistenza delle seguenti formalità, che dovranno essere cancellate:

- 1) **ISCRIZIONE N. omissis... del 07.05.2007** - Ipoteca volontaria di € 2.700.000,00 a favore della Cassa di Risparmio di Foligno S.p.A. contro la omissis... per un finanziamento di € 1.800.000,00;
- 2) **ISCRIZIONE N. omissis... DEL 29.04.2010** - Ipoteca volontaria di € 800.000,00 a favore della Cassa di Risparmio di Foligno S.p.A. contro la omissis... per un finanziamento di € 400.000,00;
- 3) **ISCRIZIONE N. omissis... del 20.09.2016** - Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione di € 271.702,30 a favore di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. contro la omissis... derivante da "Ruolo" per un capitale di € 135.851,15;
- 4) **ISCRIZIONE N. omissis... del 10.09.2018** - Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione di € 295.815,12 a favore di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. contro la omissis... derivante da "Ruolo e avviso di accertamento esecutivo" per un capitale di € 147.907,56;
- 5) **TRASCRIZIONE N. omissis... del 26.06.2019** - Pignoramento Immobiliare per l'importo di € 167.789,24 oltre interessi convenzionali a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. contro la omissis...



, in base ad atto notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Spoleto il 14.05.2019.

A tal proposito, i costi necessari alle relative cancellazioni am monteranno ad € 952,00 (*costo fisso di € 294,00 per ogni pignoramento o formalità pregiudizievole, tassa ipotecaria di € 35,00 per ogni ipoteca volontaria, lo 0,05% del valore di ogni ipoteca giudiziale o legale con un minimo di € 200,00 oltre la tassa ipotecaria di € 35,00 ed € 59,00 per bolli,).*

Per quanto concerne i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria, si è accertata l'esistenza di atto convenzionale stipulato in data 19.01.2007 con Rep. N. 4371, registrato all'Agenzia delle Entrate di Foligno il 01.02.2007 al n. 126 serie 1 (**Cfr.Doc.10**), tra il Comune di Bevagna e la società omissis... per realizzazione di alcune opere di urbanizzazione primaria in Comune di Bevagna, Loc. Fabbrica.

Con tale atto la suddetta società ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo veniva vincolata all'esecuzione, entro tre anni dalla data della stipula, delle opere di urbanizzazione primaria (*strada di acceso, parcheggio, condotta per lo smaltimento delle acque bianche, rete idrica, rete gas metano, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato di uso pubblico*) con l'obbligo a cederle al Comune a titolo gratuito e con a carico le relative spese contrattuali e le imposte. Costituiva altresì a favore del Comune idonea garanzia per l'importo di € 150.000,00 per l'esatta e piena esecuzione dei lavori e delle opere sopra descritte nonché della manutenzione delle medesime fino alla loro cessione mediante polizza fideiussoria rilasciata da Vittoria Assicurazioni, da utilizzarsi nei modi di legge.

Le aree interessate dalle suddette opere della superficie complessiva di mq. 4.970, di cui mq. 3.975 destinati a parcheggio pubblico e strada e mq. 995 a verde pubblico, coinvolgono i ratei di terreni individuati con le particelle n. 1335, 1337, 1396, 1397, 1400, 1319/parte e 1596/parte, del Foglio 30 del Catasto Terreni di detto Comune.



Nello specifico, una parte della superficie (*circa mq. 815,00*) della particella n. 1596 (*corte annessa al fabbricato industriale*) rimane praticamente esterna alla recinzione in essere mentre una parte della superficie (*circa mq. 472,00*) della particella n. 1319 risulta invece tutt'uno e pertanto inclusa con la stessa corte.

A tal riguardo, prima di dar corso all'eventuale formalizzazione della cessione dei beni di cui sopra a favore del Comune di Bevagna, si renderà comunque necessario procedere al rilievo topografico nonché all'esecuzione del tipo di frazionamento per l'aggiornamento della mappa. Il costo dell'operazione potrà ammontare a circa € 1.000,00.

Sulla scorta di quanto appurato, il sottoscritto, nel rispetto della naturale formazione, tipologia e della relativa destinazione d'uso dei beni oggetto di pignoramento, ha individuato come la più conveniente soluzione di vendita, la formazione di un **UNICO LOTTO**, fornendo di conseguenza la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi.

Il compendio oggetto di pignoramento, come meglio si visualizza nell'allegata documentazione fotografica (**Cfr.Doc.11**), è costituito da un fabbricato industriale con annessa corte ed appezzamenti di terreno antistanti, situato in Comune di Bevagna Loc. Fossa Renosa/Fabbrica, parte periferica della città e precisamente nelle immediate vicinanze della strada provinciale Flaminia, asse viario particolarmente trafficato che collega la città con i centri comunali vicini di Foligno, Montefalco e Giano dell'Umbria.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL CAPANNONE CON ANNESSA CORTE E TERRENI INCLUSI

L'immobile in questione, come sopra indicato, posto in Comune di Bevagna Loc. Fossa Renosa/Fabbrica – via Flaminia, è costituito da un capannone industriale eretto su un ampio appezzamento di terreno meglio individuato nell'allegato estratto di mappa con la particella n.1596 del Foglio 30.

Strutturalmente si compone di elementi prefabbricati, prodotti dalla Manini Prefabbricati, formati da travi e pilastri (50x60) in c.a.p., copertura con tegolo



coibentato, solaio intermedio alveolare precompresso, tamponature con pannelli eseguiti in c.a.v. del tipo fortemente coibentati con finitura liscia fondo cassero metallico e finitura interna staggiata.

Esteriormente si presenta in stile architettonico moderno ed in generale, vista anche la recente realizzazione, in buono stato di conservazione, formato da due corpi di fabbricato, di cui quello frontale a pianta rettangolare destinato ad uffici e servizi in genere mentre quello retrostante ad attività produttiva.

Il primo, a pianta rettangolare (*circa ml. 22,80 x 35,40*), è completamente aperto su tre lati e contiene uno spazio costituito, quasi totalmente, da pareti perimetrali in vetro ed acciaio, si articola in parte su un unico livello (*altezza circa ml. 7,00*) ed in parte su due (*altezza circa ml. 3,30 ciascuno*).

La zona a doppia altezza comprende un ampio ingresso e una sala mostre mentre la parte che si sviluppa su due livelli ospita, al piano terra, gli uffici, il disimpegno, l'archivio, un vano tecnico, i bagni e w.c., contrariamente il piano sovrastante (*p.1°*) appare incompiuto ed inutilizzato, privo di pavimentazione, tramezzi, impianti e di accesso non essendo stata realizzata la progettata scalinata; i terrazzi posti rispettivamente sul lato est ed ovest, di dimensioni di circa ml. 1,10 x 8,50, risultano privi di pavimentazione e di parapetto/ringhiera.

La succitata porzione di fabbricato al p.1° è ragionevolmente indicata, al catasto fabbricati, "in corso di costruzione" ed identificata con il sub. 3 della particella n. 1596, ne consegue la mancanza della relativa planimetria.

L'intero piano terreno risulta invece provvisto di impianto di riscaldamento a pannelli radianti a pavimento munito di due caldaie poste in distinti locali alimentate con GPL contenuto in bombolone posto all'esterno ed incassato a terra, di impianto idrico sanitario completo di apparecchi ed accessori allacciato al collettore fognario comunale, elettrico e di aria condizionata con plafoniere e bocche di areazione incassate al controsoffitto; la pavimentazione è in piastrelle monocottura in gres ceramico (*60x60*) di colore chiaro ed il rivestimento delle pareti dei bagni e w.c. di dimensioni (*60x30*).



Il secondo corpo di fabbricato, destinato all'attività produttiva, risulta avere un'altezza interna di circa ml. 7,00 ed una superficie complessiva coperta di circa mq. 4.400,00 pavimentata in battuto di cemento con finitura industriale al quarzo.

Internamente, presenta una delimitata zona soppalcata (*circa mq. 210,00*) realizzata con struttura portante autonoma in pilastri e travi di collegamento in c.a. e solaio in latero cemento che costituisce due distinti livelli aventi un'altezza di circa ml. 3,05 (*p.T.*) e circa ml. 3,55 (*p.I°*).

La zona inferiore, risulta in parte aperta e destinata alla verniciatura ed in parte chiusa con pareti in blocchi in cemento parzialmente privi d'intonaco e suddivisa in locali destinati a mensa operai, magazzino, deposito vernici e centrale termica mentre quella superiore peraltro priva di accesso appare utilizzata in genere a stoccaggio merci.

L'intero corpo di fabbricato è dotato di illuminazione diretta tramite finestrature a bandiera inserite nell'intera lunghezza dei tegoloni di copertura nonché di impianto di illuminazione con linea elettrica in tubo rigido in PVC a vista, lampade al neon su plafoniere a soffitto, luci di emergenza e direzionali in prossimità delle porte pedonali sia di accesso esterno sia di collegamento interno resistenti al fuoco (REI 120) con maniglione antipanico nonché porte carrabili basculanti in materiale ignifugo, lo stato di conservazione degli stessi impianti risulta buono ed all'apparenza rispondenti alle vigenti normative.

Risulta altresì la presenza di un approntato impianto di riscaldamento a servizio della sola zona di verniciatura, provvisto di caldaia a gasolio posta in apposito locale con accesso esterno privo di porta, con relativa cisterna in ferro collocata esternamente in aderenza alla parete perimetrale lato ovest dove peraltro risulta posizionata anche la canna fumaria con camino ad elementi modulari in acciaio.

In aderenza della parete perimetrale lato est, è posto un piccolo corpo accessorio, destinato a locale compressori di dimensioni ml. 7,50 x 2,35 circa, costituito da



pannelli in c.a.v. con copertura a falda inclinata mentre nello spazio di corte retrostante a ridosso della recinzione è posta la cabina elettrica.

Lungo il perimetro esterno è installata una rete di collegamento per idranti antincendio priva della vasca di accumulo idrico, delle relative cassette in lamiera per esterni, di idrante, di rotolo porta tubo e di nylon gommato nonché di lancia in rame.

Per quanto potuto verificare, oltre all'esistenza di pannellature compartimentali fra il reparto verniciatura e la restante zona di produzione, non si rilevano altri elementi e dispositivi per il funzionamento degli impianti di protezione attiva antincendio e di manovra.

Seppur l'attività esercitata rientra tra quelle soggette a controlli, non risulta essere stato rilasciato, da parte del comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, alcun certificato di prevenzione incendi, allo stato attuale l'impianto nel complesso non è corrispondente alla vigente normativa.

Vista la specificità e complessità della materia nonché l'irreperibilità di un probabile progetto antincendio, delle valutazioni del carico di incendio, della natura, della tipologia delle lavorazioni e degli eventuali addetti presenti, rimane impossibile prevedere i costi necessari all'eventuale adeguamento dell'impianto stesso.

Per quanto sopra, lo scrivente, dovendo comunque quantificare gli eventuali costi, ha ritenuto opportuno applicare al valore finale stimato dell'immobile una percentuale forfettaria di abbattimento pari al 2% .

Il fabbricato risulta altresì sprovvisto della rete per lo smaltimento delle acque bianche, della rete gas metano e di quella idrica.

L'ampio spazio esterno (*circa mq. 10.045,00*) definito nell'allegato estratto di mappa con tratteggio colore rosso, comprende gran parte della particella n. 1596, l'intera particella n. 1398 e parte della n. 1319, si presenta, quasi totalmente ricoperto da ghiaia e destinato a piazzale di manovra e di parcheggio ad eccezione della parte frontale confinante con la strada provinciale coltivata a



prato, recintato con muretto in c.a. con sovrastante elementi metallici lungo il fronte ed il lato ovest mentre con rete metallica lungo i restanti lati, cinto per almeno tre lati da fitti alberi di pioppo, accessibile tramite due passi carrabili attualmente privi di cancello.

L'immobile sopra descritto risulta individuato catastalmente al Foglio 30 con le seguenti particelle:

Catasto Fabbricati:

- n. 1596 sub. 2, categoria D/7, Rendita € 41.042,00;
- n. 1596 sub. 3, in corso di costruzione.

Catasto Terreni:

- n.1596, ente urbano, ha 1.51.63 Area di enti urbani e promiscui.
- n.1398, sem.arbor. Cl. 2, ha 0.05.12, R.D. € 1,48, R.A. € 2,51; (*rata di terreno incorporata alla corte*).

Il tutto confinante per più lati con la restante proprietà della Società debitrice, omissis..., salvo altri.

Nell'atto di pignoramento è stata riportata la particella n. 1398 con la rappresentazione di una superficie di are 6, centiare 12 anziché di are 5, centiare 12; ciò nonostante, i dati indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali e consentono sia l'identificazione sia l'individuazione del bene, come peraltro comprovano l'intestazione con il nome del debitore "omissis... con sede in Bevagna per 1/1 diritti di piena proprietà".

Precisa comunque che la particella n. 1596, come sopra riportato, è individuata anche al Catasto Terreni di detto Comune alla Partita speciale "*Area di enti urbani e promiscui*".

Visti gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Bevagna, come meglio si evince nell'acquisito certificato di destinazione urbanistica N. 35 del 03.12.2019 (Cfr.Doc.12, i terreni di cui sopra, per effetto del vigente Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione - D.C.C. n. 43 del 20.07.2006, sono compresi nella zona D - Suap 2006 "*Commerciale Artigianale Industriale*").



Dall'esame dell'allegata planimetria catastale nonché degli elaborati progettuali relativi all'ultimo progetto approvato, si rilevano, difformità dovute ad una contenuta e parziale diversa distribuzione ed uso di alcuni spazi interni come in particolare il mancato completamento delle opere relative al livello p.1° *(pavimentazione, tramezzi, impianti, scalinata di accesso e ringhiera/parapetto terrazzi .*

Sotto il profilo urbanistico-edilizio si è accertato che veniva rilasciato da parte del Comune di Bevagna il Permesso di Costruire N. 25 del 20.02.2007, per la costruzione del capannone industriale e per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria ed in data 29.09.2008 con il N. 130 veniva rilasciato altresì altro Permesso di Costruzione quale variante al progetto precedente.

A tutt'oggi, il fabbricato rimane privo della dichiarazione di agibilità, con opere ed impianti da completare e comunque gravato dagli obblighi contenuti nell'allegato atto Convenzionale sottoscritto con il Comune.

Decorso purtroppo il termine previsto per il completamento dei lavori, il permesso di cui sopra è da ritenersi decaduto di diritto per le opere non eseguite; l'eventuale realizzazione di quest'ultime sarà subordinata al rilascio di un nuovo permesso; il nuovo titolo abilitativo potrebbe comportare l'aggiornamento e/o l'integrazione del contributo di costruzione.

In merito allo stato di possesso, l'immobile è risultato occupato dalla omissis... con sede in Bevagna, in base al contratto di locazione commerciale stipulato il 01.07.2016 e regolarmente registrato, all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Foligno, il 01.08.2016 con il n. omissis..., Serie 3T, ufficio T3E, avente una durata di anni sei con inizio dal 01.07.2016 e termine il 30.06.2022, con facoltà di recesso anticipato da parte del conduttore da comunicare con preavviso di sei mesi a mezzo di lettera raccomandata A.R. e con un canone annuo della locazione in complessivi € omissis... oltre IVA da corrispondere in rate mensili anticipate di € omissis... + IVA cadauna mediante



bonifici in favore della stessa omissis... entro il giorno dieci di ogni mese.

Di seguito in formato tabellare si evince la superficie netta del compendio immobiliare nonché l'applicazione del coefficiente correttivo (destinazione/Utilizzazione) ai fini della determinazione della relativa superficie commerciale.

Locali	Altezza Utile Ml.	Superficie Netta Mq.	Coefficiente di destinaz./utilizzaz.	Superficie Commerciale Mq.
Ingresso/Mostra p.T.	7,00	288,00	1,00	288,00
Uffici/Servizi livello p.T.	3,30	310,00	1,00	310,00
Uffici/Servizi livello p.1°	3,30	315,00	0,70	220,50
Terrazzi livello p.1°	3,30	9,00	0,20	1,80
Produzione p.T.	7,00	4.182,00	0,90	3.763,80
Zona Verniciatura p.T.	3,05	95,00	0,75	71,25
Mensa/Magaz./C.T. p.T.	3,05	110,00	0,75	82,50
Zona Deposito p.1°	3,55	210,00	0,70	147,00
Cabina elettrica/Compressori p.T.	2.50	33,00	0,30	9,90
Area scoperta recintata	-	10.040,00	0,10	1.004,00
TOTALE		15.592,00		5.898,75

DESCRIZIONE ANALITICA APPEZZAMENTI DI TERRENO ATTIGUI

I terreni in questione, come sopra indicato, sono posti in Comune di Bevagna Loc. Fossa Renosa/Fabbrica e comprendono, per la maggior parte della totalità, la strada di collegamento alla via pubblica nonché lo spazio destinato a parcheggio ed a verde attrezzato di uso pubblico.

In virtù, infatti, a quanto indicato nel succitato atto convenzionale sottoscritto dalla Società debitrice con il Comune di Bevagna, le suddette aree vengono interessate alla realizzazione, entro tre anni dalla data di stipulazione, di alcune



opere di urbanizzazione primaria con l'obbligo di cessione gratuita al Comune stesso.

Allo stato attuale, contrariamente a quanto stipulato, non risulta essere stata eseguita alcuna opera ad esclusione del primo tratto stradale peraltro sterrato che permette l'accesso al capannone. Le relative aree si presentano in stato di abbandono e senza la presenza di alcun previsto impianto.

Per quanto sopra, precisa che nell'ipotesi di inadempimento totale o parziale ad una qualunque delle obbligazioni gravanti sulla società debitrice, il Comune resta comunque autorizzato ad escutere la garanzia fideiussoria al fine di realizzare le opere previste e/o esercitare tutte le prerogative ad esso Ente concesse.

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano individuati al catasto terreni di detto Comune al Foglio 30 con le seguenti particelle:

- particella n. 1319, seminativo Cl. 2, ha 0.07.67, R.D. € 4,40, R.A. € 3,96;
- particella n.1335, seminativo Cl. 2, ha 0.03.20, R.D. € 1,83, R.A. € 1,65;
- particella n.1337, seminativo Cl. 1, ha 0.03.80, R.D. € 2,87, R.A. € 2,16;
- particella n.1396, sem.arbor. Cl. 2, ha 0.07.43, R.D. € 2,15, R.A. € 3,65;
- particella n.1397, sem.arbor. Cl. 2, ha 0.09.95, R.D. € 2,88, R.A. € 4,88;
- particella n.1400, seminativo Cl. 1, ha 0.12.90, R.D. € 9,73, R.A. € 7,33;

Il tutto confinante con la restante proprietà della Società debitrice, omissis..., salvo altri.

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali e consentono sia l'identificazione sia l'individuazione del bene, come peraltro comprovano l'intestazione con il nome del debitore "omissis... con sede in Bevagna per 1/1 diritti di piena proprietà".

Visti gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Bevagna, come meglio si evince nell'allegato relativo certificato di destinazione urbanistica, i terreni di cui sopra, risultano in parte compresi nella zona F4 "*zone d'uso pubblico interesse collettivo – verde pubblico attrezzato per gioco e lo sport*"

- art. 36



delle N.T.A. del vigente Programma di Fabbricazione ed in parte comprendono “*Attrezzature Viarie strade / Parcheggio Pubblico*” – art. 40 delle N.T.A. del vigente Programma di Fabbricazione

Di seguito in formato tabellare si evince la complessiva superficie netta delle aree di cui sopra che corrisponde peraltro alla superficie commerciale.

Bene	Altezza Utile Ml.	Superficie Utile Mq.	Coefficiente di destinaz./utilizzaz.	Superficie Commerciale Mq.
TERRENI ATTIGUI	-	4.970,00	-	4.970,00

VALUTAZIONE DEI BENI

La valutazione complessiva del fabbricato industriale in questione è determinata mediante il procedimento sintetico per elementi costruttivi, la conoscenza dei prezzi recenti di mercato ricavati dalle locali agenzie immobiliari per beni simili situati nella medesima zona.

Di conseguenza i relativi costi unitari sono ottenuti dividendo il costo totale per le relative consistenze espresse in metro quadrato, incluso il proporzionale valore dell’attuale area annessa e di sedime.

Per quanto invece concerne la valutazione complessiva degli attigui appezzamenti di terreno rientrando nella fattispecie tra le aree non edificabili e comunque sottoposte a vincolo di asservimento urbanistico, si è determinata applicando i criteri di valutazione per le aree agricole.

Il valore finale complessivo dei beni è stato determinato in base all’indagine statistica ed alle condizioni in cui trovansi i beni stessi, applicando un abbattimento forfettario del 20% in considerazione dell’assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive.

Il tutto analiticamente indicato in forma tabellare come segue:



IMMOBILE	SUPERFICIE COMM.LE MQ.	COSTO AL MQ. €	VALORE COMPLESSIVO €	ABBATTIMEN. FORFETTARIO	VALORE FINALE €
CAPANNONE CON CORTE ANNESSA	5.898,75	450,00	2.654.437,50	20%	2.123.550,00
TERRENI ATTIGUI	4.970,00	3,00	14.910,00	20%	11.928,00
TOTALE			2.669.347,50		2.135.478,00

Pertanto, la valutazione complessiva dei beni sopra indicati ammonta ad € 2.669.347,50, mentre quella finale ad € 2.135.478,00.

Nell'ipotesi in cui s'intendesse procedere all'adempimento delle opere di urbanizzazione, alla conseguente cessione al Comune di Bevagna delle aree coinvolte, all'aggiornamento della situazione catastale nonché all'adeguamento degli impianti di protezione antincendio e che i relativi oneri siano lasciati interamente a carico dell'acquirente, **il valore finale complessivo di detti beni potrà essere quantificato con arrotondamento in € 1.930.000,00**, avendo detratto gli stessi dal valore finale.

In fede.

Spoletto, 21 Gennaio 2020

Il C.T.U.

(geom. Giacomo Pietrantonì)





Geometra Giacomo Pietrantonì

Codice Fiscale PTR GCM 53S14 D653R - P. I.V.A. 00501780548

Viale Trento e Trieste, 5 - 06049 Spoleto (PG) - tel. 0743 49595 - E-mail: giacomo.pietrantonì@geopec.it

TRIBUNALE DI SPOLETO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N. 110/2019 R.G.E.

promosso da

INTESA SANPAOLO S.p.A.

contro

omissis...

**ALLEGATI PERIZIA
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



ELENCO DOCUMENTAZIONE

- Doc. 1** - Decreto di nomina dell'esperto ex art. 568 c.p.c.;
- Doc. 2** - Estratto di mappa Comune di Bevagna Foglio 30 n. 1319, 1335, 1337, 1396, 1397, 1398, 1400 e n. 1596;
- Doc. 3** - Planimetria catastale Comune di Bevagna Foglio 30 n. 1596 sub. 2;
- Doc. 4** - Visure catastali attuali Terreni e Fabbricati;
- Doc. 5** - Copia del titolo di provenienza al debitore;
- Doc. 6** - Copia Permesso di Costruire N. 25 del 20/02/2007;
- Doc. 7** - Copia Permesso di Costruire N. 130 del 29/09/2008;
- Doc. 8** - Ricevuta di avvenuta consegna pec (Avv. Stefano Sciannameo);
- Doc. 9** - Avviso di ricevimento Raccomandata (Agenzia Entrate
Riscossione - Sig. omissis...);
- Doc. 10** - Copia convenzione per la realizzazione di alcune opere di
urbanizzazione primaria in Comune di Bevagna Loc. Fabbrica;
- Doc. 11** - Documentazione fotografica;
- Doc. 12** - Certificato di destinazione urbanistica.

