

TRIBUNALE DI SPOLETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 153/2017 PROMOSSA DA
UBI BANCA S.P.A.
CONTRO

RELAZIONE DI STIMA DEL C.T.U.

GIUDICE DELL' ESECUZIONE DOTT. SIMONE SALCERINI

CONSULENTE ESPERTO : GEOM. PAOLO FABI

STIMA DEI BENI IMMOBILI

LOTTO N.1: UNITA' IMMOBILIARE ADIBITA AD UFFICI E STUDI PRIVATI COSTITUITA DA 14 STANZE USO UFFICIO, UNA SEGRETERIA OLTRE A LOCALI SERVIZI SITI NELLA ZONA INDUSTRIALE IN LOC. PANTALLA, COMUNE DI TODI (PG) .

LOTTO N. 2: COMPLESSO IMMOBILIARE A CARATTERE INDUSTRIALE COSTITUITO DA MOLTEPLICI IMMOBILI DESTINATI A RIMESSA DEPOSITO MAGAZZINO OFFICINA ED UFFICI UBICATI IN AMPIA PORZIONE DI TERRENO EDIFICABILE SITO NELLA ZONA INDUSTRIALE IN LOC. PANTALLA, COMUNE DI TODI (PG) .

Spoletto, 12 luglio 2019

Il C.T.U. Geom. Paolo Fabi



TRIBUNALE DI SPOLETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 153/2017 PROMOSSA DA
UBI BANCA S.P.A.
CONTRO

RELAZIONE DI STIMA DEL C.T.U.

PREMESSA

Con ordinanza dell' 11 gennaio 2018 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. Simone Salcerini, esperto per l' 'esecuzione immobiliare promossa da UBI Banca Spa rappresentata dallo Studio La Scala, Società tra Avvocati per Azioni, di Milano Avv. Ti Marco Pesenti, Tiziana Allievi e Paolo Merini contro _____, invitandomi a comparire il giorno 08/03/2018 per il conferimento dell' incarico ed il giuramento dell' esperto e sottoponendomi i seguenti quesiti:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;
- 2) provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio ,copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;
- 3) predisponga L'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i



vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione. obbligazioni propter rem ecc.);

4) accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.t.);

5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;

7) descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

9) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed



all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti;

12) accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, 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; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

13) allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

15) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

16) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque



evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di eccesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;

17) determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica - presumibilmente 28 anni - dell'ultimo dei figli ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15-20%), 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;

18) se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

- dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;

- proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno".



Con mail PEC del 18 aprile 2018 comunicavo sia al sig. , (per conto di), che agli avv.ti Marco Pesenti, Tiziana Allievi e Paolo Merini (quali rappresentanti della Ubi Banca spa) che in data 22/05/2018 avrebbero avuto inizio le operazioni peritali presso gli immobili pignorati;

Alla data prefissata in presenza di un mio collaboratore, e della Sig.ra (quale dipendente della ditta che occupa l'immobile), 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 la documentazione fotografica esterna ed interna.

Specifico che non tutti i locali del cespite pignorato sono stati accessibili al sottoscritto, in quanto la sig.ra non era in possesso delle chiavi, tuttavia la maggior parte dei beni sono stati aperti e verificati, ed i locali non visionati sono stati comunque oggetto di verifiche dall'esterno.

RISPOSTE AI QUESITI

Specifico preventivamente (come indicato nei quesiti) che diversi manufatti ricadenti nelle part. 114, 128 e 142 non sono identificati catastalmente né riportati in mappa al Catasto Terreni, e dalla simbologia riportata nella planimetria catastale (< >), tali immobili risultano tra i Mai Dichiarati con attribuzione di rendita presunta ed identificati temporaneamente al foglio 8 part. 114 sub. 2.

Si specifica inoltre che nella nota di trascrizione del Verbale di Pignoramento, viene indicato soltanto la particella intera 114 (senza subalterni) sia al Catasto Fabbricati (indicando cat.. D7) che al Catasto Terreni (indicando Ente Urbano), ignorando che alla data della trascrizione al Catasto Fabbricati fossero state già costituiti i sub.ni 1 e 2 con la soppressione della part. 114 intera.

Quanto sopra viene evidenziato in conformità al quesito n. 8.

Ai fini della vendita, si renderà necessario il censimento degli immobili identificati al C.F. al foglio 8 part. 114 sub. 2 , e part.lla - 142.



In base alla mia comunicazione del 26 novembre 2018 sarà mia cura effettuare il corretto censimento dei detti beni previa autorizzazione da parte del Giudice e riconoscimento di spese tecniche che ammontano ad euro 3000.00 oltre oneri.

Individuazione dei beni oggetto di pignoramento

Nel Verbale di Pignoramento immobili, in base alla nota di si evincono i seguenti beni oggetto di esecuzione:

-diritti di proprietà per quota di 1/1 su fabbricato distinto al NCEU del Comune di Todi (PG), Via Pantani n. 121, al **foglio 8, particella n. 384** graffata con la **part. 901 sub. 9**, Uffici e studi privati, cat. A10, cons. 16,5 vani;

-diritti di proprietà per quota di 1/1 su fabbricato distinto al NCEU del Comune di Todi (PG) Via Pantani, al **foglio 8, particella n. 384**, Ente Urbano, cons. 1 are 5 centiare;

-diritti di proprietà per quota di 1/1 su fabbricato distinto al NCEU del Comune di Todi (PG) Via Pantani, al **foglio 8, particella n. 114***, Fabbricati costruiti per esigenze private, cat. D7, cons. -;

-diritti di proprietà per quota di 1/1 su fabbricato distinto al NCEU del Comune di Todi (PG) Via Pantani, al **foglio 8, particella n. 114***, Ente Urbano, cons. 3 ettari 77 are 75 centiare;

-diritti di proprietà per quota di 1/1 su fabbricato distinto al NCT del Comune di Todi (PG) Via Pantani, al **foglio 8, particella n. 128***, TERRENO, cons. 2 are 90 centiare;

-diritti di proprietà per quota di 1/1 su fabbricato distinto al NCT del Comune di Todi (PG) Via Pantani, al **foglio 8, particella n. 142***, TERRENO, cons. 1 ettari 96 are 30 centiare;

(*) si specifica, come predetto, che nonostante nella trascrizione sopra riportata non è stato specificato il sub. 1 della part. 114, essendo stata pignorata la part. 114 come ente urbano, si prenderanno in considerazione tutti i manufatti presenti all'interno del terreno, già individuati dall'Agenzia del Territorio con il sub. 2 (censimento temporaneo del catasto per i fabbricati mai dichiarati);



I beni elencati sono riferiti:

- Ad un ampia unità immobiliare adibita ad uffici e studi privati, facente parte di un edificio condominiale sito nella zona industriale di Todi, posta al piano terra e sita in loc. Pantalla voc. Pantani n. 119 - del Comune di Todi;

- Ad un complesso immobiliare a carattere industriale costituito da molteplici immobili destinati a rimessa, deposito, magazzino, officina ed in parte ad uffici, ubicati tutti in ampia porzione di terreno sito nella zona industriale di Todi - in loc. Pantalla voc. Pantani del Comune di Todi;

*Data la consistenza e la disposizione dei beni viene individuato il valore economico in **N° 2 LOTTI.***

LOTTO n. 1

Unità immobiliare adibita ad uffici e studi privati, facente parte di un edificio condominiale sito nella zona industriale di Todi, posta al piano terra e sita in loc. Pantalla voc. Pantani n. 119 - del Comune di Todi ed individuabili al C.F.:

- **Foglio 8, particella n. 384** graffata con la **part. 901 sub. 9**, Uffici e studi privati, cat. A10, cons. 16,5 vani (**quota di proprietà 1/1**);
- **Foglio 8, particella n. 384**, Ente Urbano, cons. 1 are 5 centiare (**quota di proprietà 1/1**);

Unitamente ai propri diritti proporzionali sulle parti comuni censite al C.F. del detto Comune:

- **Foglio 8, particella n. 901 sub. 8** (bene comune non censibile);

LOTTO n. 2

Complesso immobiliare a carattere industriale costituito da molteplici immobili destinati a rimessa, deposito, magazzino, officina ed in parte ad uffici, ubicati tutti in ampia porzione di terreno sito nella zona industriale di Todi - in loc. Pantalla voc. Pantani - del Comune di Todi ed individuabili al C.F.;



- **Foglio 8, particella n. 114 sub. 1**, Fabbricati costruiti per esigenze private, cat. D7, rendita € 6068.37 - **(quota di proprietà 1/1)**;
- **Foglio 8, particella n. 114 sub. 2***, Fabbricati costruiti per esigenze private, cat. D7, rendita € 5250.00 - **(quota di proprietà 1/1)**;
- **Foglio 8, particella n. 128**, TERRENO, cons. 2 are 90 centiare **(quota di proprietà 1/1)**;
- **Foglio 8, particella n. 142**, TERRENO, cons. 1 ettari 96 are 30 centiare **(quota di proprietà 1/1)**;

(*) si specifica che nella trascrizione sopra riportata non è stato specificato il sub. 1 della part. 114, inoltre essendo stata pignorata la part. 114 come ente urbano si prenderanno in considerazione tutti i manufatti presenti all'interno del terreno, già individuati dall'Agenzia del Territorio con il sub. 2 (censimento temporaneo del catasto per i fabbricati mai dichiarati);

In fede.

Spoletto, 12 luglio 2019

Il C.T.U. Geom. Paolo Fabi



LOTTO n. 1

RELAZIONE DI STIMA

I beni oggetto di stima nel **LOTTO 1** sono riferiti ad un'unità immobiliare adibita ad uffici e studi privati costituita da n. 14 stanze ufficio, una segreteria, oltre che ai due bagni, ingresso, C.T. e ripostiglio, il tutto facente parte di un edificio condominiale sito nella zona industriale di Todi, posta al piano terra e sita in loc. Pantalla voc. Pantani n. 119 - del Comune di Todi ed individuabili al C.F.:

- **Foglio 8, particella n. 384** graffata con la **part. 901 sub. 9**, Uffici e studi privati, cat. A10, cons. 16,5 vani (**quota di proprietà 1/1**);
- **Foglio 8, particella n. 384**, Ente Urbano, cons. 1 are 5 centiare (**quota di proprietà 1/1**);
Unitamente ai propri diritti proporzionali sulle parti comuni censite al C.F. del detto Comune:
- **Foglio 8, particella n. 901 sub. 8** (*bene comune non censibile*);

La zona in cui è ubicato il fabbricato, in base al PRG del Comune di Todi rientra nei Tessuti Recenti a prevalente mantenimento per attività – a medio bassa densità 0.50 mq/mq Zona omogenea D di cui agli artt. 16 e 19 delle N.T.A. parte operativa.

Descrizione Analitica dell'unità immobiliare

L'unità censita al C.F. del Comune di Todi al **foglio 8 particella n. 384** graffata con la **part. 901 sub. 9**, è disposta su un unico livello al piano terra accessibile dalla strada SP421, quindi dalla strada di loc. Pontaccio che da accesso alla corte comune.

Il bene in oggetto è provvisto di ingresso indipendente ed è composto da n. 14 stanze ufficio, una segreteria, oltre che ai due bagni, ingresso, C.T. e ripostiglio.

La struttura portante è realizzata in muratura ordinaria, con i solai in laterocemento.

L'unità immobiliare è servita da impianto idrico e termico alimentato da pompa di calore e da impianto elettrico.



Si specifica che occorre adeguare l' unità immobiliare da un punto di vista impiantistico.

Tutte le pavimentazioni dei locali sono in laminato mentre nel bagno i pavimenti sono in gres porcellanato, con le pareti rivestite in piastrelle e le pareti delle altre stanze tutte intonacate e tinteggiate.

Gli infissi esterni sono in alluminio con serrande in pvc, mentre quelli interni prevalentemente in legno.

Lo stato di conservazione dei beni è sulla sufficienza e l'unità immobiliare può ritenersi utilizzabile. Tuttavia sono consigliabili degli interventi mirati all'adeguamento impiantistico.

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

Destinazione	Superficie	Altezza media	Esposizione	Condizioni
SUPERFICIE DIREZIONALE				
PIANO TERRA				
Ufficio	11,70	3,10	nord	sufficiente
Bagno	4,80	3,10	nord	sufficiente
Ufficio	17,45	3,10	nord e ovest	sufficiente
Ufficio	11,30	3,10	ovest	sufficiente
Ufficio	16,80	3,10	ovest	sufficiente
Segreteria	9,70	3,10	ovest	sufficiente
Ufficio	18,80	3,10	ovest	sufficiente
Ufficio	16,15	3,10	ovest	sufficiente
Ufficio	16,90	3,10	ovest	sufficiente
Ufficio	19,25	3,10	sud - ovest	sufficiente
Anti Bagno	2,37	3,10	-	sufficiente
Bagno	3,28	3,10	sud	sufficiente
Ufficio	18,00	3,10	sud e est	sufficiente
Ufficio	18,75	3,10	est	sufficiente



Ufficio	16,40	3,10	est	sufficiente
Ufficio	17,00	3,10	est	sufficiente
Ripostiglio	3,70	3,10	-	sufficiente
Centrale Termica	5,15	3,10	est	sufficiente
Ufficio	14,15	3,10	est	sufficiente
Ufficio	16,80	3,10	est	sufficiente
Disimpegno	50,01	3,10	-	sufficiente
Totale superficie netta	308,50 m²			
Totale superficie lorda	368,00 m²			

Accertamento dello stato di possesso del bene - Esistenza Eventuali

Locazioni

Gli immobili in questione risultano di proprietà del debitore per la quota di 1/1 e dalla documentazione ricevuta in fase di sopralluogo e da quanto ricevuto dall'Agenzia delle Entrate ho accertato che gli immobili in questione sono occupati dalla dittacon sede in Todi Zona industriale di Ponte Rio. Nel corso del sopralluogo è stato fornito **contratto di affitto stipulato in data 15/10/2011 e registrato al n. 534 in data 16/01/2012 il quale** avrà la durata di anni 20 ma lo stesso è riferito a parte di terreno indicata al lotto n. 2;

In base alle mie richieste effettuate all'Agenzia delle Entrate ho accertato che sono stati stipulati i seguenti ulteriori contratti di affitto:

- **contratto di affitto** registrato a Terni (in forma telematica) il **07/03/2017 al n. 1258 - S 3 T** a favore di;

- **contratto di affitto** registrato a Perugia (in forma telematica) il 04/04/2018 n. 3506 - S 3 T a favore di;

.....;

- **contratto di affitto** registrato a Terni (in forma telematica) il **27/01/2011 al n. 727 - S 1 T**;

I suddetti contratti, a parere del sottoscritto si riferiscono agli immobili che, nel presente elaborato, riporto al lotto n. 2.



Verifica dei beni sotto il profilo urbanistico

In base a mie indagini effettuate presso l' Ufficio Urbanistica del Comune di Todì posso dire che dal punto di vista urbanistico i fabbricati oggetto di esecuzione e ricompresi nel Lotto 1, sono stati realizzati in base al nulla Osta per Esecuzione dei Lavori n. 3 del 24/03/1969 rilasciato al Sig. . Per lo stesso intervento fu rilasciata Autorizzazione di Abitabilità in data 18 marzo 1971. Il fabbricato poi è stato oggetto di ampliamento con titolo edilizio n. 141 del 09/04/1997 e successiva Variante rilasciata con Concessione Edilizia n. 358/99. Il fabbricato è stato oggetto di richiesta per la realizzazione di un ascensore con Dia del 17/03/2015 prot. 9717 ma l' intervento stesso non ha mai avuto inizio.

In fase di sopralluogo ho accertato che lo stato attuale è conforme agli elaborati rilasciati ed autorizzati dall' Ente con esclusione di una finestra che negli elaborati grafici viene indicata come porta finestra. Le spese ed gli oneri per l' adeguamento di tale minima difformità verrà calcolato e detratto dal Valore di mercato.

Stato Civile dell'esecutato

Non viene indicato lo stato civile dell'esecutato in quanto trattasi di società giuridica.

Vincoli o oneri di natura condominiale

Nel corso del sopralluogo, mi è stato comunicato che non esiste amministratore di condominio, e per le spese riguardanti le parti comuni vengono divise in base al numero di unità immobiliari.

Individuazione dei precedenti proprietari

Come si evince dalla documentazione richiesta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari 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.



**RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI RELATIVE AL CESPITE
PIGNORATO ESEGUITE DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO**

CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI TODI:

***Certificato storico per immobile della particella foglio 8 part. 384 graffata
con la part. 901 sub. 9 intestato all' esegutata per la quota di 1/1:***

Situazione dell'unità immobiliare:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie;
- FUSIONE del 30/01/2007 protocollo n. PG0032023 in atti dal 30/01/2007 FUSIONE (n. 1099.1/2007);

Situazione degli intestati:

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/06/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/06/2011 Repertorio n.: 120753 Rogante:
Sede: PERUGIA Registrazione: Sede:
COMPRAVENDITA (n. 11418.1/2011);

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

I fabbricati rappresentati nel Lotto n. 1 in base ai Registri Immobiliari di Perugia risultano essere di proprietà della società , con sede a .

Anteriormente al ventennio gli immobili in oggetto erano di proprietà della Società , con sede a . Codice Fiscale ed la Società esegutata ne acquisisce l' intero diritto di piena proprietà con i seguenti titoli:

- Con atto a Rogito Notaio Giuseppe Brunelli in data 16/06/2011 Rep. N. 120753/38540 e trascritto a Perugia il 28/06/2011 ai numeri Registro Generale n. 16917 e Registro particolare n. 11418.
-



Oneri giuridici cancellati o regolarizzati dalla procedura

L'immobile pignorato è gravato dalle seguenti formalità:

a) **iscrizione ipoteca volontaria iscritta a Perugia il 28/06/2011 in forza di mutuo registro generale n. 16918 registro particolare n. 2964** per complessivi euro 2900000.00 a garanzia di un capitale di Euro 1 450000.00 per la durata di anni 11 sui beni in oggetto a favore della _____ con sede a Jesi e domicilio ipotecario eletto a Jesi via _____ Codice Fiscale _____ a carico della _____ con sede a _____ per l'intero diritto di piena proprietà.

b) **trascrizione verbale di pignoramento n. 751** emesso dal Tribunale di Spoleto il 17/07/2017 sui beni in oggetto nella loro originaria consistenza a favore di _____ con sede in _____ Codice fiscale: _____ a carico di _____ con sede in _____ c.F. _____, per l'intero diritto di piena proprietà.

Si precisa che in relazione all'immobile di cui al mappale 114 e 142 risulta trascritto a Perugia in data 31/01/2001 ai n.ri 2560/1744 atto di locazione ultranovennale per scrittura privata autenticata nelle firme del Notaio Vincenzo Clericò in data 10/01/2011, repertorio n. 23153/11557° favore di _____ con sede a Narni C.F. _____ contro _____ con sede in _____ c.F. _____

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 2018 riportate dall'Agenzia del Territorio di Perugia.

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, considerando la particolare crisi economica che interessa tutti i mercati compreso quello immobiliare, tenendo presente che i beni oggetto di stima necessitano di adeguata manutenzione impiantistica, si può assegnare un valore di 700.00 €/mq per quanto riguardano i locali adibiti ad ufficio il quale verrà moltiplicato per la superficie commerciale ponderata.

Per cui si avrà:

Superficie direzionale al lordo delle murature

Superficie uffici mq 368.00 x 100% x 700.00 € 257 600.00 €

Al Valore sopra espresso viene detratto il corrispettivo stimato per la definizione ed adeguamento catastale ed urbanistico delle difformità riscontrate.

Progettazione e presentazione Sanatoria = € 2000.00

Spese Diritti, Bolli ed Oblazione € 500.00

€ 2500.00

Totale detrazioni.....2500.00 €

Valore di mercato =(257 600.00 -2500.00)=.....255 100.00 €

Ritengo correggere per difetto il suddetto Valore:

Valore di mercato LOTTO n. 1

255 000.00 €

DUECENTOCINQUANTACINQUEMILA/00

In fede.

Spoletto, 12 luglio 2019

Il C.T.U. Geom. Paolo Fabi



Si allega alla presente:

1. Documentazione Fotografica;
2. Visure – Estratto di Mappa – Planimetrie;
3. Atto di Provenienza - Note di Trascrizione;
4. Copia Titoli Edilizi;



LOTTO n. 2

RELAZIONE DI STIMA

Identificazione dei beni oggetto della Stima

I beni oggetto di stima nel **LOTTO 2** sono riferiti ad un complesso immobiliare a carattere industriale costituito da molteplici immobili destinati a rimessa, deposito, magazzino, officina ed in parte ad uffici, ubicati tutti in ampia porzione di terreno sito nella zona industriale di Todi - in loc. Pantalla voc. Pantani - del Comune di Todi ed individuabili al C.F.;

- **Foglio 8, particella n. 114 sub. 1**, Fabbricati costruiti per esigenze private, cat. D7, rendita € 6068.37 - **(quota di proprietà 1/1)**;
- **Foglio 8, particella n. 114 sub. 2***, Fabbricati costruiti per esigenze private, cat. D7, rendita € 5250.00 - **(quota di proprietà 1/1)**;
- **Foglio 8, particella n. 114***, Ente Urbano, cons. 3 ettari 77 are 75 centiare **(quota di proprietà 1/1)**;
- **Foglio 8, particella n. 128**, Seminativo Irriguo, cons. 2 are 90 centiare **(quota di proprietà 1/1)**;
- **Foglio 8, particella n. 142***, Seminativo Arborato, cons. 1 ettari 96 are 30 centiare **(quota di proprietà 1/1)**;

(*) come specificato in premessa, nella corte della particella 114 e 142 sono presenti dei fabbricati i quali sono stati oggetto di pubblicazione all' albo pretorio comunale prot. PG289807 del 2012 e sono definiti come fabbricati MAI DICHIARATI. Sarà valutato il valore di mercato esclusivamente dei fabbricati che rispondono conformemente da un punto di vista urbanistico. Gli stessi però dovranno esser oggetto di accatastamento precedentemente all' atto notarile di vendita. Come comunicato in data 26 novembre 2018 sarà mia cura effettuare il corretto censimento dei detti beni previa autorizzazione da parte del Giudice e riconoscimento di spese tecniche che ammontano ad euro 3000.00 oltre oneri.

La zona in cui è ubicato il fabbricato, in base al PRG del Comune di Todi rientra nei Tessuti Recenti a prevalente mantenimento per attività – a medio bassa



densità 0.50 mq/mq Zona omogenea D di cui agli artt. 16 e 19 delle N.T.A. parte operativa.

Descrizione Analitica delle unità immobiliari

EDIFICIO 1 – AUTORIMESSA / DEPOSITO

L'unità censita al C.F. del Comune di Todi al **foglio 8 particella n. 114 sub. 1-parte**, con destinazione d'uso Autorimessa e Deposito, è disposta su un unico livello al piano terra accessibile dalla strada SP421, quindi dalla strada di loc. Pontaccio che da accesso al piazzale ove sono ubicati tutti gli immobili del presente lotto (censito catastalmente al C.T. al Foglio 8 part. 114 Ente Urbano). Il bene in oggetto è composto principalmente da n. 3 ampi locali adibiti ad autorimessa e deposito oltre che al vano motori.

La struttura portante è realizzata in muratura ordinaria, con i solai in laterocemento e pannelli prefabbricati.

L'unità immobiliare è servita da impianto elettrico.

Si specifica che occorre adeguare l'unità immobiliare da un punto di vista impiantistico.

Tutte le pavimentazioni dei locali sono al grezzo e le pareti tutte intonacate senza tinta.

Gli infissi esterni hanno una chiusura scorrevole ed un'intelaiatura in metallo.

Lo stato di conservazione dei beni, data la destinazione d'uso, è sulla sufficienza e l'unità immobiliare può ritenersi utilizzabile.

Tuttavia sono consigliabili degli interventi mirati all'adeguamento impiantistico.

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



Destinazione	Superficie	Altezza media	Esposizione	Condizioni
EDIFICIO 1 – AUTORIMESSA/DEPOSITO				
PIANO TERRA				
Autorimessa	93,80	3,50	sud	sufficienti
Deposito	68,35	3,70	ovest - nord	sufficienti
Autorimessa	71,30	3,70	ovest	sufficienti
Locale Motori	14,40	3,00	ovest	sufficienti
Totale superficie netta	247,85 m²			
Totale superficie lorda	322,00 m²			

EDIFICIO 2 – CABINA ENEL

L'unità censita al C.F. del Comune di Todi al **foglio 8 particella n. 114 sub. 1-parte**, con destinazione Cabina ENEL, è disposta su due livelli fuori terra ed è accessibile dalla strada SP421, quindi dalla strada di loc. Pontaccio che da accesso al piazzale ove sono ubicati tutti gli immobili del presente lotto (censito catastalmente al C.T. al Foglio 8 part. 114 Ente Urbano).

Il bene in oggetto è composto principalmente da n. 3 piccoli locali che contengono il quadro generale e gli altri componenti dell'impianto.

La struttura portante è realizzata in muratura ordinaria, con i solai in laterocemento.

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

Destinazione	Superficie	Altezza media	Esposizione	Condizioni
EDIFICIO 2 – CABINA ENEL				
PIANO TERRA				



Cabina Enel	12,30	3,00	-	sufficienti
Magazzino	13,50	3,00	-	sufficienti
PIANO PRIMO				
Cabina Enel	5,55	3,00	-	sufficienti
Totale superficie netta	31,35 m²			
Totale superficie lorda	41,55 m²			

EDIFICIO 3 – OFFICINA / DEPOSITO

L'unità censita al C.F. del Comune di Todi al **foglio 8 particella n. 114 sub. 1-parte**, con destinazione d'uso Officina e Deposito, è disposta su un unico livello al piano terra accessibile dalla strada SP421, quindi dalla strada di loc. Pontaccio che da accesso al piazzale ove sono ubicati tutti gli immobili del presente lotto (censito catastalmente al C.T. al Foglio 8 part. 114 Ente Urbano).

Il bene in oggetto è composto da vasti locali adibiti ad officina, deposito e magazzini oltre che ai vani adibiti a mensa archivio e le due ampie tettoie.

La struttura portante è realizzata in travi di acciaio, con il solaio di copertura costituito da capriate in acciaio e pannelli prefabbricati.

L'unità immobiliare è servita da impianto elettrico.

Si specifica che occorre adeguare l'unità immobiliare da un punto di vista impiantistico.

Le pavimentazioni dei locali sono principalmente al grezzo e le pareti prive di intonaco.

Gli infissi esterni principali hanno una chiusura scorrevole ed un'intelaiatura in metallo.



Lo stato di conservazione dei beni, data la destinazione d'uso, è sulla sufficienza e l'unità immobiliare può ritenersi utilizzabile.

Tuttavia sono consigliabili degli interventi mirati all'adeguamento impiantistico.

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

Destinazione	Superficie	Altezza media	Esposizione	Condizioni
--------------	------------	---------------	-------------	------------

EDIFICIO 3 – OFFICINA E MAGAZZINO				
PIANO TERRA				
Magazzino	12,05	2,75	nord-ovest	sufficienti
Archivio	29,50	2,75	ovest	sufficienti
Magazzino	14,40	2,75	nord	sufficienti
Magazzino	25,15	2,75	-	sufficienti
Mensa	29,30	2,75	nord	sufficienti
Officina riparazione e manutenzione automezzi	741,30	5,85	nord	sufficienti
Magazzino	226,20	5,85	ovest	sufficienti
Officina	192,05	5,85	est	sufficienti
Deposito	97,00	4,70	ovest	sufficienti
Tettoia	405,90	/	-	sufficienti
Tettoia	312,55	/	-	sufficienti
Totale superficie netta magazzino	1.366,95 m²			
Totale superficie lorda magazzino	1.435,00 m²			
Totale superficie netta tettoie	718,45 m²			
Totale superficie lorda tettoie	757,00 m²			



EDIFICIO 4 – DEPOSITO

L'unità censita al C.F. del Comune di Todi al **foglio 8 particella n. 114 sub. 1-parte**, con destinazione d'uso Deposito, è disposta su un unico livello al piano terra accessibile dalla strada SP421, quindi dalla strada di loc. Pontaccio che da accesso al piazzale ove sono ubicati tutti gli immobili del presente lotto (censito catastalmente al C.T. al Foglio 8 part. 114 Ente Urbano).

Il bene in oggetto è composto da due vasti locali adibiti a deposito e due locali adibiti ad ufficio con wc.

La struttura portante è realizzata in acciaio con pannelli prefabbricati.

L'unità immobiliare è servita da impianto elettrico.

Si specifica che occorre adeguare l'unità immobiliare da un punto di vista impiantistico.

Non è stato possibile visionare dall'interno i locali in quanto non si potuto accedere al momento del sopralluogo.

Lo stato di conservazione dei beni, data la destinazione d'uso, è sulla sufficienza e l'unità immobiliare può ritenersi utilizzabile.

Tuttavia sono consigliabili degli interventi mirati all'adeguamento impiantistico.

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

Destinazione	Superficie	Altezza media	Esposizione	Condizioni
--------------	------------	---------------	-------------	------------

EDIFICIO 4 - DEPOSITO				
PIANO TERRA				



Deposito	81,75	4,50	sud	sufficienti
Deposito	83,80	4,50	sud	sufficienti
Ufficio	13,00	2,50	est	sufficienti
W.c.	2,80	2,50	-	sufficienti
Disimpegno	1,35	2,50	est	sufficienti
Ufficio	13,25	2,50	sud-est	sufficienti
Totale superficie netta	195,95 m²			
Totale superficie lorda	219,55 m²			

EDIFICIO 5 – UFFICI

L'unità censita al C.F. del Comune di Todi al **foglio 8 particella n. 114 sub. 1-parte**, con destinazione d'uso Deposito, è disposta su un unico livello al piano terra accessibile dalla strada SP421, quindi dalla strada di loc. Pontaccio che da accesso al piazzale ove sono ubicati tutti gli immobili del presente lotto (censito catastalmente al C.T. al Foglio 8 part. 114 Ente Urbano).

Il bene in oggetto è composto da cinque locali adibiti ad ufficio oltre al w.c.

La struttura portante è realizzata in un unico prefabbricato monoblocco e non è stato possibile visionare gli interni dei locali in quanto al momento del sopralluogo non erano disponibili le chiavi di accesso.

Lo stato di conservazione dei beni, data la destinazione d'uso, è insufficiente e non è chiaro se i locali sono serviti da alimentazione elettrica.

Nei pressi dei locali in oggetto sono presenti altri manufatti i quali però dato che non risultano da un punto di vista urbanistico e catastale non saranno presi in esame per la valutazione del prezzo di mercato.



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

Destinazione	Superficie	Altezza media	Esposizione	Condizioni
EDIFICIO 5 - UFFICI				
PIANO TERRA				
Ufficio	18,20	2,00	sud	mediocre
W.c.	4,50	2,00	ovest	mediocre
Ufficio	7,20	2,00	ovest	mediocre
Ufficio	4,90	2,00	ovest	mediocre
Ufficio	7,60	2,00	est	mediocre
Ufficio	7,35	2,00	est	mediocre
Disimpegno	6,45	2,00	nord	mediocre
Totale superficie netta	56,20 m²			
Totale superficie lorda	71,60 m²			

EDIFICIO 6 – RIMESSA AUTOMEZZI MECCANICI

L'unità si sviluppa all' interno della corte censita al C.F. del Comune di Todi al **foglio 8 particella n. 114 sub. 1 ma la stessa bensì autorizzata da un punto di vista urbanistico non è stata oggetto di accatastamento.** Il locale corrisponde ad un ampia rimessa automezzi disposta su un unico livello al piano terra accessibile dalla strada SP421, quindi dalla strada di loc. Pontaccio che da accesso al piazzale ove sono ubicati tutti gli immobili del presente lotto (censito catastalmente al C.T. al Foglio 8 part. 114 Ente Urbano).

La struttura portante è realizzata in un acciaio e tamponatura in lamiera.

Lo stato di conservazione dei beni è sufficiente in base alla effettiva destinazione d' uso per cui i locali sono stati realizzati.



Nei pressi dei locali in oggetto sono presenti altri manufatti i quali però dato che non risultano da un punto di vista urbanistico e catastale non saranno presi in esame per la valutazione del prezzo di mercato.

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

Destinazione	Superficie	Altezza media	Esposizione	Condizioni
EDIFICIO 6 - RIMESSA				
PIANO TERRA				
Rimessa	600.00	5.80	sud	sufficiente
Totale superficie netta	600.00 m²			
Totale superficie lorda	619.00 m²			

TERRENO - AREA EDIFICABILE ZONA D

L' area oggetto di valutazione si estende per una ampia superficie ed la stessa è pertinenziale ai vari fabbricati costruiti all' interno della stessa. Allo stato attuale infatti il bene è utilizzato come deposito di materiale inerte e centrale di betonaggio la quale seppur da un punto di vista catastale non è inserita in mappa è autorizzata dagli uffici competenti. L' area ha accesso dalla strada Comunale ed la parte di terreno ove sono localizzati gli impianti ed i fabbricati è asfaltata. Per il calcolo della superficie dei terreni verranno detratte le quantità desunte dalla sagoma dei fabbricati.



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

TERRENI EDIFICABILI				
Terreno part. 114	34 300.00			
Terreno part. 142	19 630.00			
Terreno part. 128	290.00			
Totale superficie Terreni	54 220.00 m²			

Accertamento dello stato di possesso del bene - Esistenza eventuali Locazioni

Gli immobili in questione risultano di proprietà del debitore per la quota di 1/1 e dalla documentazione ricevuta in fase di sopralluogo e da quanto ricevuto dall'Agenzia delle Entrate ho accertato che gli immobili in questione sono stati sottoposti a:

- **contratto di affitto stipulato in data 15/10/2011 e registrato al n. 534 in data 16/01/2012.** Il suddetto contratto avrà la durata di anni 20;
- **contratto di affitto** registrato a Terni (in forma telematica) il **07/03/2017 al n. 1258 - S 3 T** a favore di **.....**
- **contratto di affitto** registrato a Perugia (in forma telematica) il 04/04/2018 n. 3506 - S 3 T a favore di **.....**
- **contratto di affitto** registrato a Terni (in forma telematica) il **27/01/2011 al n. 727 - S 1 T.**;



In data 10 gennaio 2011 infatti, la ditta _____, la _____ e la società _____ stipulano contratto di affitto delle particelle censite al foglio 8 particella 114 e 142.

In data 01 marzo 2017 la _____ stipula contratto di affitto con la _____ ove concede in locazione parte della particella censita al foglio 8 part. 114 e parte di alcuni manufatti sempre ricadenti nella stessa particella.

In data 04/04/2018 è stato registrato contratto di affitto con la _____

Nel corso del sopralluogo, inoltre, mi è stato comunicato che parte del terreno censito alla particella 114 del foglio 8 ed il fabbricato ad uso deposito insistente nella stessa particella, è stato oggetto di locazione a far data dal 15/10/2011 per una durata di anni 20 tra la _____ ed la ditta _____ (La ditta _____ alla data del 15/10/2011 non era proprietaria in quanto ha trasferito gli immobili in forza all'atto di compravendita del 30/12/2010 e 16/06/2011).

Copia dei sopraindicati contratti di affitto vengono allegati alla presente con esclusione di quello registrato con la _____ in quanto il testo è conservato a cura del richiedente la registrazione.

Verifica dei beni sotto il profilo urbanistico

In base a mie indagini effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Todi posso dire che dal punto di vista urbanistico i fabbricati oggetto di esecuzione e ricompresi nel Lotto 2, sono stati realizzati in base al nulla Osta per Esecuzione n. 4 del 24/03/1969 per la costruzione di capannone ad uso officina modificato successivamente con N.O. per esecuzione lavori n. 240 del 1970.

Con Concessione Edilizia prot. 7091 del 17/09/1980 è stato realizzato impianto di betonaggio e lavorazione modificato e sostituito con Concessione Edilizia n. 123/1985 prot. 4969.

In base alla Concessione Edilizia n. 218 del 16/08/1990 prot. 15166/89 è stato autorizzato l'intervento di installazione impianto di produzione conglomerati bituminosi.



L' area produttiva infine è stata oggetto di nuova costruzione di altro edificio destinato a rimessa mezzi meccanici autorizzato con Concessione Edilizia n. 317/99 rilasciata alla _____ in data 01/07/1999.

In fase di sopralluogo ho accertato che lo stato attuale è conforme agli elaborati rilasciati ed autorizzati dall' Ente con esclusione di alcuni locali destinati a w.c. e spogliatoi con scala di accesso al piano primo realizzati all' interno dell' edificio 3. Nello stesso manufatto non corrispondono alcune tramezzature ed aperture nei locali destinati ad archivio e magazzini.

Per quanto riguarda l' edificio n. 1 invece non è presente la tramezzatura che divide il locale motori. In base ai titoli abilitativi precedentemente descritti gli edifici 1-2-4 e 5 vengono rappresentati esclusivamente nella concessione del 1999 nell' elaborato grafico di rappresentazione delle superfici esistenti bensì nei precedenti titoli tali manufatti non vengono illustrati e menzionati. Dal mio punto di vista ritengo conforme la loro realizzazione ma occorrerà richiedere Agibilità di tutti i fabbricati compreso il n. 6 il quale necessita anche di accatastamento.

Le spese per la richiesta di Agibilità e per l' adeguamento catastale verrà detratto dal proprio Valore di Mercato.

Stato Civile dell'esecutato

Non viene indicato lo stato civile dell'esecutato in quanto trattasi di società giuridica.

Individuazione dei precedenti proprietari

Come si evince dalla documentazione richiesta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari 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.

RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI RELATIVE AL CESPITE PIGNORATO ESEGUITE DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO

CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI TODI:



- **Certificato storico per immobile della particella foglio 8 part. 114 subalterno 1** intestato alla ditta esegutata a quota di 1/1:

Situazione dell'unità:

- Variazione del 24/04/2012 protocollo n. PG0121371 in atti dal 24/04/2012 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 8576.1/2012);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/10/2002 protocollo n. 381729 in atti dal 25/10/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 52679.1/2002);
- VARIAZIONE del 13/05/1994 in atti dal 17/08/1999 AMPLIAMENTO P. F.1998/99 (n. 23668.1/1994);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987;

Situazione degli intesati:

- Variazione dal 24/04/2012 Registrazione: VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 8576.1/2012)1986);
- *ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/12/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/01/2011 Repertorio n.: 119741 Rogante: BRUNELLI GIUSEPPE Sede: PERUGIA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 1695.1/2011);*
- VARIAZIONE del 13/05/1994 in atti dal 17/08/1999 Registrazione: AMPLIAMENTO P.F.1998/99 (n. 23668.1/1994);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987;

- **Certificato storico per immobile della particella foglio 8 part. 114** intestato alla ditta esegutata a quota di 1/1:

Situazione dell'unità:

- Variazione del 24/04/2012 protocollo n. PG0121371 in atti dal 24/04/2012 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 8576.1/2012);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/10/2002 protocollo n. 381729 in atti dal 25/10/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 52679.1/2002);



- *VARIAZIONE del 13/05/1994 in atti dal 17/08/1999 AMPLIAMENTO P. F.1998/99 (n. 23668.1/1994);*
- *Impianto meccanografico del 30/06/1987;*

Situazione degli intesati:

- *ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/12/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/01/2011 Repertorio n.: 119741 Rogante: BRUNELLI GIUSEPPE Sede: PERUGIA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 1695.1/2011);*
- *VARIAZIONE del 13/05/1994 in atti dal 17/08/1999 Registrazione: AMPLIAMENTO P.F.1998/99 (n. 23668.1/1994);*
- *Impianto meccanografico del 30/06/1987;*

- **Certificato storico per immobile della particella foglio 8 part. 114 Sub. 2** intestato alla ditta eseguita a quota di 1/1:

Situazione dell'unità:

- *(ALTRE) del 24/04/2012 protocollo n. PG0121372 in atti dal 24/04/2012 (n. 3876.1/2012) Pubblicazione all albo pretorio comunale conclusa il 29/01/2013 (prot. n. PG0289807 del 2012)*

Situazione degli intesati:

- *(ALTRE) del 24/04/2012 protocollo n. PG0121372 in atti dal 24/04/2012 Registrazione: (n. 3876.1/2012);*

- **Certificato storico per immobile della particella foglio 8 part. 128** intestato alla ditta eseguita a quota di 1/1:

Situazione dell'unità:

- *DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 02/07/1980 in atti dal 15/02/1982 (n. 31481);*
- *VERIFICA STRAORDINARIA del 05/12/1981 in atti dal 15/02/1982 (n. 29581);*
- *Impianto meccanografico del 24/03/1976;*



Situazione degli intesati:

- *ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/12/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/01/2011 Repertorio n.: 119741 Rogante: BRUNELLI GIUSEPPE Sede: PERUGIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1695.1/2011);*
 - *ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/06/1986 Voltura in atti dal 03/03/1989 Repertorio n.: 54969 Rogante: ALCINI FRANCESCO Sede: PERUGIA Registrazione: UR Sede: PERUGIA n: 5345 del 10/07/1986 (n. 267487);*
 - *Impianto meccanografico del 24/03/1976;*
- **Certificato storico per immobile della particella foglio 8 part. 142** intestato alla ditta eseguita a quota di 1/1:

Situazione dell'unità:

- *FRAZIONAMENTO in atti dal 03/03/1989 (n. 5986);*
- *FRAZIONAMENTO in atti dal 03/03/1989 (n. 77477);*
- *FRAZIONAMENTO del 16/12/1975 in atti dal 30/12/1978 (n. 77378);*
- *Impianto meccanografico del 24/03/1976;*

Situazione degli intesati:

- *ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/12/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/01/2011 Repertorio n.: 119741 Rogante: BRUNELLI GIUSEPPE Sede: PERUGIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1695.1/2011);*
- *ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/04/1986 Voltura in atti dal 03/03/1989 Repertorio n.: 53347 Rogante: EVENO CLEMENTI Sede: TODI Registrazione: UR Sede: PERUGIA n: 4339 del 05/06/1986 (n. 434186);*
- *Frazionamento in atti dal 03/03/1989;*
- *Impianto meccanografico del 24/03/1976;*

CRONISTORIA DEGLI ATTI TRASLATIVI DI DIRITTI REALI A DOMINIO SULL'IMMOBILE PIGNORATO NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO



I fabbricati rappresentati nel Lotto n. 2 in base ai Registri Immobiliari di Perugia risultano essere di proprietà della società _____ con sede a _____ C.F. _____

Anteriormente al ventennio gli immobili in oggetto erano di proprietà della Società _____ con sede a _____ Codice Fiscale _____ ed la Società esecutata ne acquisisce l' intero diritto di piena proprietà con i seguenti titoli:

- Con atto a Rogito Notaio Giuseppe Brunelli in data 30/12/2010 Rep. N. 119741/37930 trascritto a Perugia il 28/01/2011 ai numeri 2479/1695.

Oneri giuridici cancellati o regolarizzati dalla procedura

L'immobile pignorato è gravato dalle seguenti formalità:

a) iscrizione ipoteca volontaria iscritta a Perugia il 28/06/2011 in forza di mutuo registro generale n. 16918 registro particolare n. 2964 per complessivi euro 2900000.00 a garanzia di un capitale di Euro 1 450000.00 per la durata di anni 11 sui beni in oggetto a favore della _____ con sede a Jesi e domicilio ipotecario eletto _____ Codice Fiscale _____ a carico della _____ con sede a _____ per l' intero diritto di piena proprietà.

b) trascrizione verbale di pignoramento n. 751 emesso dal Tribunale di Spoleto il 17/07/2017 sui beni in oggetto nella loro originaria consistenza a favore di _____ con sede in _____ Codice fiscale: _____ a carico di _____ con sede in _____ c.F. _____, per l' intero diritto di piena proprietà.

Si precisa che in relazione all' immobile di cui al mappale 114 e 142 risulta trascritto a Perugia in data 31/01/2001 ai n.ri 2560/1744 atto di locazione ultranovennale per scrittura privata autenticata nelle firme del Notaio Vincenzo Clericò in data 10/01/2011, repertorio n. 23153/11557° favore di



con sede a C.F. contro con
sede in C.F.

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 2018 riportate dall’ Agenzia del Territorio di Perugia.

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, considerando la particolare crisi economica che interessa tutti i mercati compreso quello immobiliare, tenendo presente che il palazzo ove è ubicata l’unità immobiliare inserita nel presente lotto necessita di adeguata manutenzione strutturale, si può assegnare un valore di 250 €/mq per quanto riguarda il manufatto autorimessa e cabina enel, un valore di 200.00 €/mq per quanto riguarda il locali deposito e magazzino ed un valore di 150.00 €/mq per i locali destinati ad ufficio inseriti nel prefabbricato monoblocco.

Per cui si avrà:

Superficie industriale al lordo delle murature

Valore Edificio 1 Autorimessa

Superficie mq 322.00 x 100% x 250.00 € 80 500.00 €

Valore Edificio 2 Cabina elettrica

Superficie mq 41.55 x 100% x 250.00 € 10 387.50 €

Valore Edificio 3 Magazzino e Tettoie

Superficie mq 1435.00 x 100% x 200.00 € 287 150.00 €

Superficie mq 757.00 x 100% x 100.00 € 75700.00 €

Valore Edificio 4 Deposito

Superficie mq 219.55 x 100% x 200.00 € 43 910.00 €

Valore Edificio 5 Uffici



Superficie mq 71.60 x 100% x 150.00 € 10 740.00 €
Valore Edificio 6 Rimessa
Superficie mq 619.00 x 100% x 200.00 € 123 800.00 €

Superficie Terreno destinato ad attività produttiva

Superficie part. 114 mq 34300.00 x 25.00 € 857 500.00 €
Superficie part. 142 mq 19630.00 x 25.00 € 490 750.00 €
Superficie part. 128 mq 290.00 x 25.00 € 7 250.00 €

Probabile Valore di mercato **= 1 987 687.50 €**

Al Valore sopra espresso viene detratto il corrispettivo stimato per la definizione ed adeguamento catastale ed urbanistico delle difformità riscontrate.

Accatastamento immobile censito al Foglio 8 part. 114 sub. 2€ 3000.00

Progettazione e presentazione Sanatoria edifici 1 e 3 =€ 2000.00

Spese Diritti, Bolli ed Oblazione€ 1500.00

Richiesta di Agibilità per tutti gli edifici€ 28000.00

Totale detrazioni.....34500.00 €

Valore di mercato =(1987687.50 -34500.00)=..... 1 953 187.50 €

Ritengo correggere per difetto il suddetto Valore:

Valore di mercato LOTTO n. 2

..... 1 953 000.00 €

UNMILIONENOVECENTOCINQUANTATREMILA/00

In fede.

Spoletto, 12 luglio 2019

Il C.T.U. Geom. Paolo Fabi



Si allega alla presente:

5. Documentazione Fotografica;
6. Visure – Estratto di Mappa – Planimetrie;
7. Atto di Provenienza – Note di Trascrizione;
8. Copia Titoli Edilizi;
9. Contratti di Locazione;
10. Certificato di Destinazione Urbanistica;
11. Comunicazione di Inizio Operazioni Peritali;
12. Verbale di Inizio Operazioni;
13. Descrizione dei Lotti per il Bando di Vendita;



RIEPILOGO VALORE DI MERCATO DEI VARI LOTTI

OGGETTO DI PERIZIA

- **lotto n. 1** costituito da un'unità immobiliare adibita ad uffici e studi privati costituita da n. 14 stanze ufficio, una segreteria, due bagni, ingresso, C.T. e ripostiglio, il tutto facente parte di un edificio condominiale sito nella zona industriale di Todi, posta al piano terra e sita in loc. Pantalla voc. Pantani n. 119 - del Comune di Todi ed individuabili al C.F. del Comune di Todi :

- **Foglio 8, particella n. 384** graffata con la **part. 901 sub. 9**, Uffici e studi privati, cat. A10, cons. 16,5 vani (**quota di proprietà 1/1**);
- **Foglio 8, particella n. 384**, Ente Urbano, cons. 1 are 5 centiare (**quota di proprietà 1/1**);
Unitamente ai propri diritti proporzionali sulle parti comuni censite al C.F. del detto Comune:
- **Foglio 8, particella n. 901 sub. 8** (*bene comune non censibile*);

Valore di mercato del LOTTO N. 1= 255 000.00 € DUECENTOCINQUANTACINQUEMILA/00

• **lotto n. 2** costituito da un complesso immobiliare a carattere industriale costituito da molteplici immobili destinati a rimessa, deposito, magazzino, officina ed in parte ad uffici, ubicati tutti in ampia porzione di terreno edificabile sito nella zona industriale di Todi - in loc. Pantalla voc. Pantani - del Comune di Todi ed individuabili al C.F.

- **Foglio 8, particella n. 114 sub. 1**, Fabbricati costruiti per esigenze private, cat. D7, rendita € 6068.37 - (**quota di proprietà 1/1**);
- **Foglio 8, particella n. 114 sub. 2***, Fabbricati costruiti per esigenze private, cat. D7, rendita € 5250.00 - (**quota di proprietà 1/1**);



- **Foglio 8, particella n. 114***, Ente Urbano, cons. 3 ettari 77 are 75 centiare (quota di proprietà 1/1);
- **Foglio 8, particella n. 128**, Seminativo Irriguo, cons. 2 are 90 centiare (quota di proprietà 1/1);
- **Foglio 8, particella n. 142***, Seminativo Arborato, cons. 1 ettari 96 are 30 centiare (quota di proprietà 1/1);

Valore di mercato LOTTO N. 2 = € 1 953 000.00 UNMILIONENOVECENTOCINQUANTATREMILA/00
--

(*) Si specifica che nella trascrizione riportata nel fascicolo del lotto n. 2 non è stato specificato il sub. 1 della part. 114, inoltre essendo stata pignorata la part. 114 come ente urbano si prenderanno in considerazione tutti i manufatti presenti all'interno del terreno, già individuati dall'Agenzia del Territorio con il sub. 2 (censimento temporaneo del catasto per i fabbricati mai dichiarati);

Come specificato in premessa, nella corte della particella 114 e 142 sono presenti dei fabbricati i quali sono stati oggetto di pubblicazione all' albo pretorio comunale prot. PG289807 del 2012 e sono definiti come fabbricati MAI DICHIARATI. E' stato valutato il valore di mercato esclusivamente dei fabbricati che rispondono conformemente da un punto di vista urbanistico. Gli stessi però dovranno esser oggetto di accatastamento precedentemente all' atto notarile di vendita. Come comunicato in data 26 novembre 2018 sarà mia cura effettuare il corretto censimento dei detti beni previa autorizzazione da parte del Giudice e riconoscimento di spese tecniche che ammontano ad euro 3000.00 oltre oneri.



Valore Totale LOTTI 1 + 2€ 2 208 000.00

DUEMILIONIDUECENTOTTOMILA/00

In fede.

Spoletto, 12 luglio 2019

Il C.T.U. Geom. Paolo Fabi

