

**TRIBUNALE DI SPOLETO**

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento esecutivo

R.G.E n. 138 Anno 2023

Esecuzione promossa da:

ORGANA SPV S.r.l

Contro

Nomina C.T.U. : 29/01/24

Proroga deposito al 10/12/24

Udienza rinviata al 23/01/25

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

C.T.U. Geom. Giancarlo POLINORI  
f.to digitalmente

## INDICE

### A) -PREMESSE

Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari;

### B) -QUESITI (come riportati integralmente nel decreto di nomina dell'esperto ex art.568 c.p.c)

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentaz. ex art.567 c.p.c......omissis;
- 2) Provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove.....omissis;
- 3) Predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli .....omissis;
- 4) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché.....omissis;
- 5) Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche).....omissis;
- 6) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati.....omissis;
- 7) Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato.....omissis;
- 8) Verifichi in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato .....omissis;
- 9) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene .....omissis;
- 10) Proceda , ove necessario ad eseguire le necessarie variazioni.....omissis;
- 11) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.....omissis;
- 12) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni.....omissis;
- 13) Accerti lo stato di possesso del bene.....omissis;
- 14) Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello .....omissis;
- 15) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge.....omissis;
- 16) Precisi le caratteristiche degli impianti, elettrico, idrico,termico.....omissis;
- 17) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti.....omissis;
- 18) Determini il valore dell'immobile .....omissis;
- 19) Se l'immobile è pignorato solo pro-quota.....omissis;
- 20) Nel caso di pignoramento della solo nuda proprietà o del suo usufrutto .....omissis;
- 21) Nel caso di immobili abusivi e non sanabili.....omissis;

### C) -DOCUMENTAZIONE..

#### INTEGRATA NELLA RELAZIONE

- Fascicolo del lotto/lotti
- Schede fotografiche;

#### ALLEGATA IN FASCICOLI SEPARATI

- Copia comunicazioni inviate alle parti;
- Planimetrie catastali degli immobili eseguiti;
- Visure catastali aggiornate ;
- Visure RR.II. aggiornate;
- Copia atto di compravendita;
- Copia atto di locazione;
- Elenco pendenze condominiali;
- Documentazione urbanistica;
- Copia fattura energia elettrica;
- Ricevute di invio della perizia alle parti;

### D) -PARCELLA CONSULENZA e SPESE (elaborato separato)

- Parcella prestazioni tecniche con ricevute delle spese.

A) Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari

Con ordinanza del G.E. Dr Alberto Cappellini lo scrivente veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui all'oggetto in data 29/01/2024, depositava il giuramento di rito in data 26/02/2024. Tutta la documentazione necessaria e depositata, veniva acquisita dal fascicolo telematico. Dopo aver effettuato una attenta disamina della documentazione detta, ai sensi dell'ex art. 567 C.p.c., lo scrivente dava seguito a tutti gli accertamenti necessari al fine di acquisire notizie e documentazioni utili per la redazione della stima degli immobili oggetto di esecuzione.

FATTI SUCCESSIVI

-in data **04/04/2024**, si acquisiva la documentazione catastale aggiornata presso l'Agenzia del territorio di competenza, visure, planimetrie urbane e mappa della zona.

-in data **24/04/2024** si inviava, alle parti, comunicazione di sopralluogo, fissato per il 14/05/2024.

Sopralluogo rinviato a causa di problemi di salute del sottoscritto;

-in data **19/06/2024** previa comunicazioni alle parti, il sottoscritto si recava presso gli immobili oggetto di esecuzione ubicati in via G. Vasari -Foligno;

Sul posto era presente un rappresentante dell'IVG ed il

Si procedeva all'ispezione esterna degli immobili e quella interna con il riscontro a campione delle dimensioni, redazione di documentazione fotografica e nella richiesta di informazioni generali e specifiche sugli immobili. Del sopralluogo fu redatto un verbale da parte del rappresentante dell'IVG .

-in data **22/08/24** il sottoscritto chiedeva all'amministratore condominiale informazioni su eventuali situazioni debitorie dell' esecutato. La Gestioni Immobiliari di Foligno rispondeva in data 27 agosto 2024 comunicava il debito dell' esecutato che ammontava ad € 646,69. Aggiornando poi successivamente tale somma in data 8/10/2024, portando la somma dovuta a € 887,60 (vedasi documentazione allegata) ;

-in data **04/09/24** Si effettuava accesso presso L'agenzia delle Entrate di Perugia per ispezionare il titolo di provenienza degli immobili. In pari data si richiedeva al NOTAIO BIAVATI copia del titolo medesimo, che veniva rilasciato in data 30/10/2024;

-in data **09/09/24** Si richiedeva proroga per il deposito della relazione scritta e valutazione;

-in data **12/09/24** Veniva concessa proroga fino al 10/12/2024;

-in data **11/09/24** Si accedeva presso l'ufficio urbanistica del Comune di Foligno per visionare ed ottenere in copia la documentazione autorizzativa degli immobili esecutati;



- 4) Vincoli o oneri condominiali. A seguito di quanto riscontrato si precisa quanto segue: esiste condominio per parti comuni e superfici esterne.  
Le spese condominiali insolute a tutto l'8 ottobre 2024 ammontano a € 887,60 (vedasi comunicazione Gestioni Immobiliari-Foligno.
- 5) In merito all'esistenza di diritti demaniali, servitù pubbliche, usi civici ecc, si precisa quanto segue:  
-Passaggio di condotte fognarie sull'intera area oggetto d' intervento , servitù costituita con atto Segretario Generale Supplemte del Comune di Foligno del 6 maggio 1995 rep.n.22225 trascritta a Perugia il 29 maggio 1995 al n. 8098  
-Atto d'obbligo a favore del Comune di Foligno a rogito Notaio Biavati del 9 aprile 2005 rep. n.10837/5630 registrato a Perugia in data 11 aprile 2005 al n. 2339 ed ivi trascritto il 6 maggio 2005 al n. 8847, con il quale la parte acquirente si obbligava ad accettare che parte dell'area condominiale di ciascuno dei quattro comparti era destinata a parcheggio e verde di uso pubblico al servizio dell'insediamento commerciale, nonché a parcheggio commerciale. Per quanto concerne il comparto dove sono ubicate le unità esegutate le superfici individuate sono le seguenti: mq. 5414 a parcheggio pubblico; mq. 1476 a verde; mq. 900 a parcheggio privato.
- 6) Formalità, vincoli e oneri, in merito si precisa quanto segue: Convenzione di lottizzazione a favore del Comune di Trevi in virtù atto del segretario comunale del 9 maggio 1994 rep. 2529Registrato a Foligno il 16 maggio 1994 n. 583 s.1 ( vedasi atto di compravendita articolo quinto)
- 7) Descrizione immobile oggetto di pignoramento.

I beni esegutati sono costituiti da porzioni di fabbricati facenti parte di un complesso immobiliare, ubicato nel Comune di Foligno, loc. La Paciana . Il complesso è suddiviso in più comparti, lettere A-B-C-D aventi destinazione commerciale e artigianale.

Le porzioni di cui sopra fanno parte dell'edificato individuato con la lettera "A" comparto della superficie di circa mq. 4500.

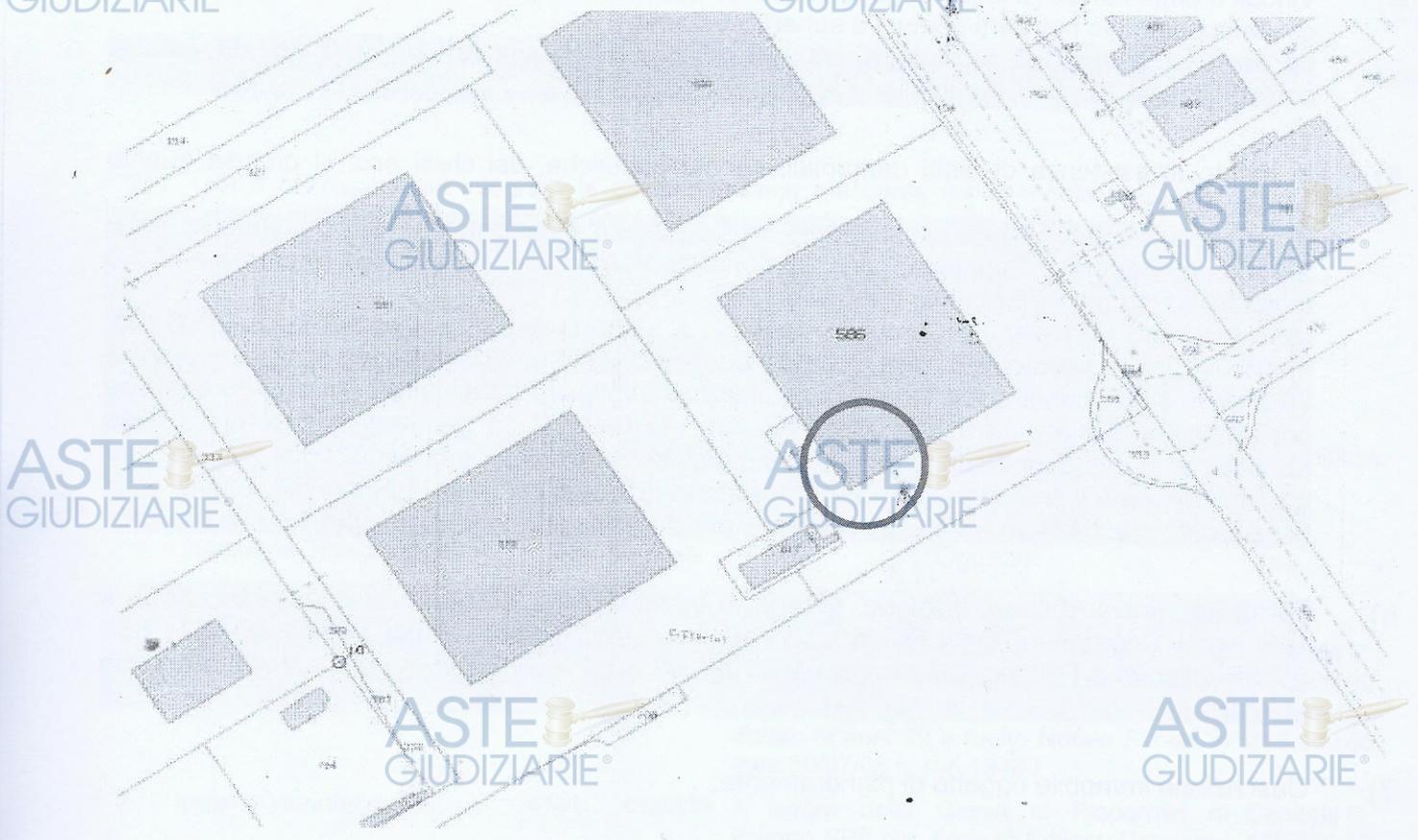
Gli immobili sono esposti ad angolo , più precisamente l'angolo sud-ovest, tutti con accesso diretto dall'area condominiale antistante .

Dati Ubicativi:

Comune	Prov.	Località/via	Civ.	Destinazione	Tipologia
Foligno	PG	Località La Paciana Via Giorgio Vasari	9	Fabbricati	Commerciale

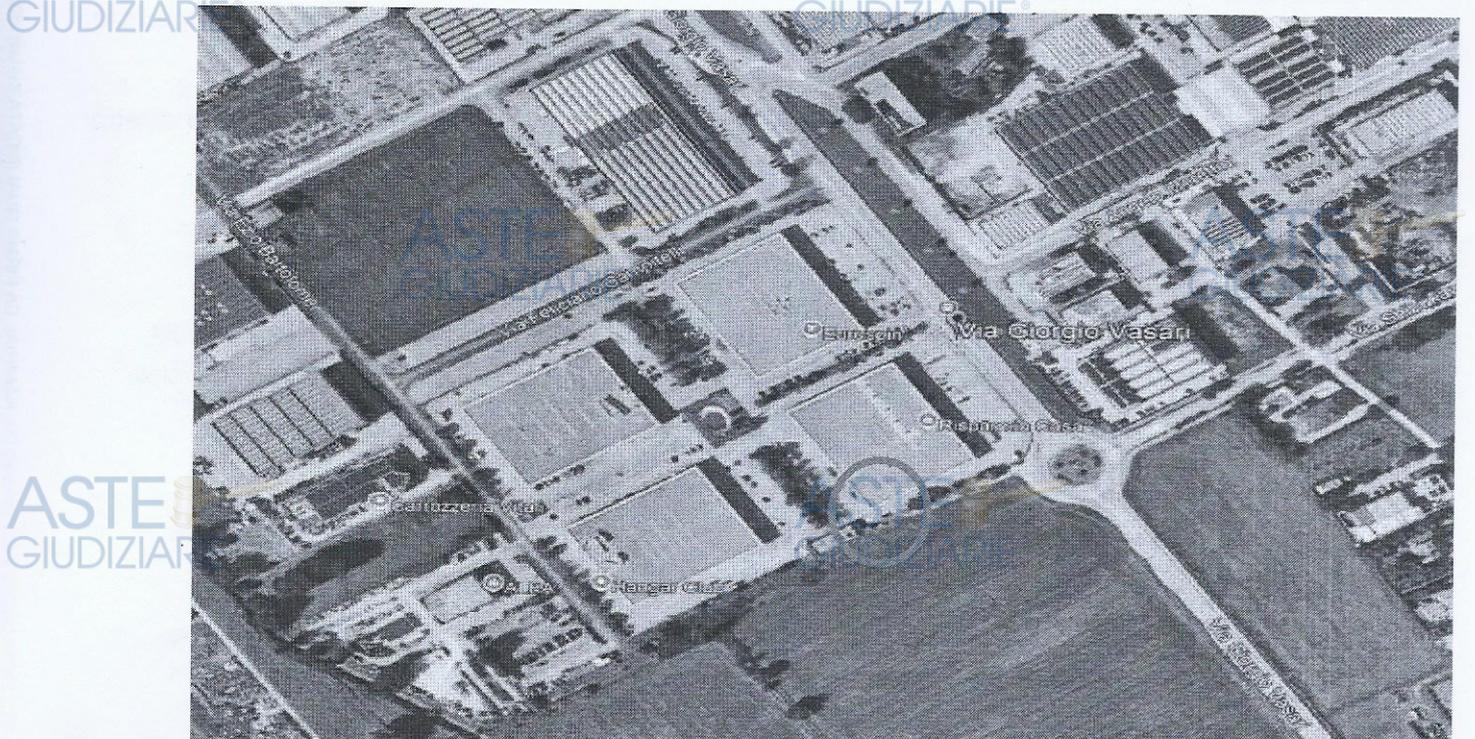
ASTE GIUDIZIARIE®  
STRALCIO PLANIMETRICO f.s.

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®  
Vista Satellitare

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

## Caratteristiche degli immobili eseguiti.



Gli immobili fanno parte di un complesso immobiliare di notevoli dimensioni di forma regolare, realizzato in zona oggetto di lottizzazione e urbanizzazione con destinazione commerciale e artigianale.

L'edificio è realizzato con struttura prefabbricata in clp, con copertura piana facciate tamponate in parte con elementi architettonici in metallo e parte con infissi sempre in metallo e ampie vetrate.

Internamente le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione hanno le seguenti caratteristiche:

**-Subalterno n. 25:**

- .pavimentazioni e rivestimenti murari in gres ceramico;
- .infissi interni in legno;
- .divisori interni in gesso cartonato;
- .soppalco e scala in metallo;
- . impianto idrico sanitario con lavello, wc, bidet;
- .impianto elettrico di tipo industriale;
- .impianto termico con condizionatori caldo/freddo.

Superficie interna al piano terra mq. 66,60

Superficie interna zona soppalcata mq. 47,28

Altezza interna sotto soppalco m. 2,77 sopra soppalco h. 2,67. Totale vano altezza libera m. 5,43

**-Subalterno n. 26:**

- .pavimentazioni di tipo industriale e linoleum. Rivestimenti in gres ceramico;
- .infissi interni in legno;
- .divisori interni in gesso cartonato;
- .soppalco e scala in metallo;
- . impianto idrico sanitario con lavello, wc, bidet;

.impianto elettrico di tipo industriale;  
 .impianto termico con condizionatori caldo/freddo.  
 Superficie interna al piano terra mq. 104,64  
 Superficie interna zona soppalcata mq. 51,55

Altezza interna sotto soppalco m. 2,78 sopra soppalco h. 2,54. Totale vano altezza libera m. 5,30

**-Subalterno n. 27:**

.pavimentazioni e rivestimenti murari in gres ceramico;  
 .infissi interni in legno;  
 .divisori interni in gesso cartonato;  
 .soppalco e scala in metallo;  
 . impianto idrico sanitario con lavello, wc, bidet;

.impianto elettrico di tipo industriale;  
 .impianto termico con condizionatori caldo/freddo.

Superficie interna al piano terra mq. 50,15  
 Superficie interna zona soppalcata mq. 43,98

Altezza interna sotto soppalco m. 2,70 sopra soppalco h. 1,91 Totale vano altezza libera m. 4,80

**Individuazione catastale**

**Catasto FABBRICATI del Comune di FOLIGNO**

Fog.	n.	Sub	ZC	Categ.	Classe	consistenza	Superficie catastale	Rendita	Indirizzo
179	586	25	2	C/1	7	112 mq.	126 mq.	1914,61	Via Vasari
179	586	26	2	C/1	7	140 mq.	154 mq.	2393,26	Via Vasari
179	586	27	2	C/1	7	83 mq.	101 mq.	1418,86	Via Vasari

B.C.N.C. Foglio 179 n. 586 sub. 1 del comparto "A" corrispondente al Catasto Terreni al foglio 179 particella 586

- 8) Gli immobili pignorati hanno libera accessibilità . Si precisa che quello individuato con la particella n. 586 sub. 26 risulta in locazione ; con sede legale in via Vasari 91 . Legale rappresentante ..... copia contratto si allega alla presente.
- 9) Esiste conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nell'atto di pignoramento.
- 10) Esistono difformità, tra le planimetrie catastali e la situazione dei luoghi, ma molte difformità sono rappresentate da divisioni temporanee con gesso cartonato e pareti mobili. Di conseguenza le variazioni catastali potranno essere effettuate dagli aggiudicatari in base alle loro esigenze di distribuzione interna futura. Comunque i beni sono ben individuati
- 11) Trattasi di unità urbane
- 12) Conformità Urbanistica :

Area facente parte di una lottizzazione approvata dal Comune di Foligno a seguito di convenzione urbanistica stipulata con atto a Rogito Notaio Napolitano del 20/05/1997 rep. n. 14729/4852 reg. a Foligno il 5/06/1997 n. 427 trascritto a Perugia il 12/06/1997 al n. 8949. Successiva convenzione con atto Notaio Fino del 4/06/1997 rep. n.164544/9236 reg. a Foligno il 20/06/1997 al n. 470 e trascritta a Perugia il 19/06/1997 al n. 9417.

.Permesso di costruire n. 244 del 26/04/2005 per tutti i comparti, domanda del 7/082003 n. 42027. Successivamente al diniego del Comune fu presentata ulteriore domanda di variante il 13/08/2004 prot. 46301 con la quale si configuravano i corpi di fabbrica così come poi realizzati; .Variante n.570 del 12/11/2007

Nelle complesse procedure burocratiche, osservazioni, correzioni ecc. ecc. è emerso che a favore della ditta costruttrice rimaneva un residuo di superficie utile calpestabile. Al comparto A ed in particolare per le unità oggetto di esecuzione immobiliare, questo residuo ammontava a mq. 150 complessivi, utilizzabile per la sola realizzazione di soppalchi senza alterare le altezze esistenti (vedasi anche atto di acquisto).

Autorizzazioni attinenti alle unità immobiliari eseguite:

.Permesso di costruire n. 504 del 5 novembre 2008 per la realizzazione di soppalchi interni; .Permesso in sanatoria n. 326 del 14 novembre 2011 per opere eseguite in difformità al titolo n. 504/08;

.Collaudo statico;

.Agibilità parziale n. 55 del 10/05/2012 prat. 399 anno 2003 prot. 8087/2010 agibilità su particelle sub. 26 e sub. 27;

.Agibilità totale n. 56 del 14/05/2012 prat. 399 anno 2003 prot. 16503/2012 agibilità su particella sub. 25.

Nei certificati di cui sopra sono state rese agibili le seguenti superfici:

-Sub. 25 mq.  $93,94+7,45 =$  mq. 101,39

-Sub. 26 mq.  $134,38+6,12 =$  mq. 140,50

-Sub. 27 mq.  $77,20+9,48 =$  mq. 86,68

Nel rispetto di quanto stabilito in sede di istruttoria urbanistica e come riportato nell'atto di acquisto la superficie totale dei soppalchi edificabili era stabilita in mq.150, quelli realizzati sono:

-Sub. 25 mq. 47,28

-Sub. 26 mq. 51,55

-Sub. 27 mq. 43,98

per un totale di mq. 142,81 quindi inferiore a quella realizzabile.

Come indicato nell'art.10, sono state riscontrate difformità tra le planimetrie catastali, urbanistiche e lo stato dei luoghi. Trattasi di difformità relative alla distribuzione interna eseguite con pareti in gesso cartonato o con pareti mobili probabilmente realizzate post 2012. Opere realizzabili all'epoca in edilizia libera. Quindi l'aggiudicatario, se ritenesse utile mantenere tali opere, dovrà solo aggiornare la situazione catastale degli immobili.

### 13) Stato di possesso

Dall'esame della certificazione notarile in atti e dopo aver effettuato ulteriori visure tendenti all'accertamento che nulla sia variato, si riferisce che gli immobili descritti sono in piena proprietà alla ditta esecutata.

Per quanto concerne l'unità immobiliare distinta al foglio 179 particella 586 sub. 26, si precisa che la stessa è locata alla ditta con sede legale in via G.Vasari 9/i-Foligno (PG) in persona del legale rappresentante pro-tempore occasione della durata di mesi 72 dal 15/02/2021 al 14.02.2027, con proroga automatica per pari periodo. **Contratto registrato a Foligno il 24/02/2021 al n. 484 serie 3T**

La proprietà è pervenuta con: Atto di compravendita del 30 luglio 2008 a rogito Notaio Biavati in Bastia Umbra (PG) n. rep.19482 regi. A Perugia in data 08/08/2008 n.136 serie 1V. Trascritto a Perugia in data 01/08/2008 ai nn.13228, 22503

Utilizzo attuale:

Unità 586 sub. 25 non utilizzata . All'interno è presente una cucina aziendale. In quanto venivano prodotti e commercializzati cibi per servizio catering ed altro.

Unità 586 sub. 26 locata (vedi sopra)

Unità 586 sub. 27 non utilizzata . All'interno sono depositati materiali e attrezzatura dell'attività commerciale precedente.

14) Situazione anagrafica ditta eseguita : non ricorre

15) Immobile occupato/non occupato da coniuge separato: non ricorre

16) Caratteristiche impianti :

Ogni unità ha impianti autonomi.

-Elettrico parte all'interno delle pareti in gesso cartonato e parte in vista con centralini provvisti dei magnetotermici e salvavita.

L'energia elettrica viene fornita dal Consorzio Energia La Paciana CELAP . Si allega una fattura fornita dall' esecutato;

-Impianto idrico in traccia con sanitari adeguati all'uso degli immobili. Approvvigionamento dalla condotta pubblica;

-Scarico in fognatura su condotta pubblica, autorizzazione rilasciata;

-Impianto di riscaldamento da split calda/fredda

17) Individuazione dei LOTTI

Viste le caratteristiche degli immobili eseguiti, già divisi ed utilizzabili in maniera autonoma, si procede alla individuazione di n. 3 lotti ,come di seguito individuato e descritto.

### Lotto n. 1

#### Individuazione catastale.

#### Catasto FABBRICATI del Comune di FOLIGNO

Fog.	n.	Sub	ZC	Categ.	Classe	consistenza	Superficie catastale	Rendita	Indirizzo
179	586	25	2	C/1	7	112 mq.	126 mq.	1914,61	Via Vasari

Con diritti su B.C.N.C. Foglio 179 n. 586 sub. 1 del comparto "A" corrispondente al Catasto Terreni al foglio 179 particella 586

Caratteristiche del lotto:

Porzione di fabbricato ad uso commerciale facente parte di un complesso immobiliare individuato come comparto A edificato in loc. La Paciana di Foligno, via G. Vasari. L'edificio è realizzato con struttura prefabbricata, con divisori delle varie unità in muratura. L'accesso della unità avviene direttamente da spazio comune, utilizzato pubblicamente . Sul fronte presenta unico infisso in metallo e con ampia vetrata. L'unità è costituita da un piano terra ed un piano soppalcato realizzato in metallo. con le seguenti caratteristiche dimensionali:

Superficie interna al piano terra mq. 66,60

Superficie interna zona soppalcata mq. 47,28

Altezza interna sotto soppalco m. 2,77 sopra soppalco h. 2,67. Totale vano altezza libera m. 5,43

Composizione:

Piano terra : Locale principale con servizio igienico, ripostiglio e sottoscala.

Piano primo soppalcato: unico locale a cui si accede da scala in metallo.

Le pareti risultano tutte intonacate e tinteggiate, la pavimentazione è in gres ceramico

così come i rivestimenti murari. Gli infissi interni sono in legno. Lo stato di conservazione è buono nonostante che l'immobile non sia utilizzato. All'interno è presente una cucina industriale e vari accessori, attrezzatura della attività precedente.

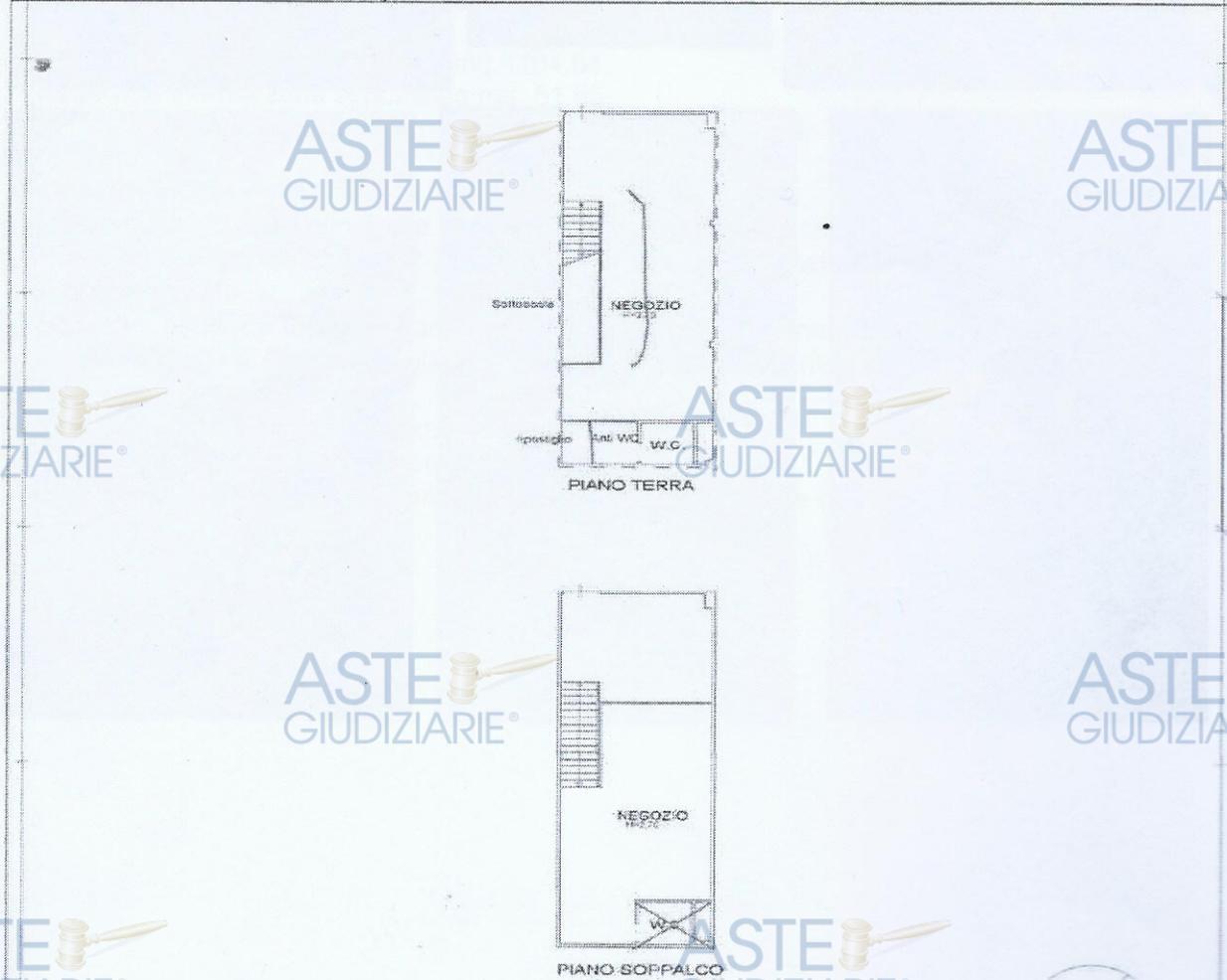
Planimetria fuori scala

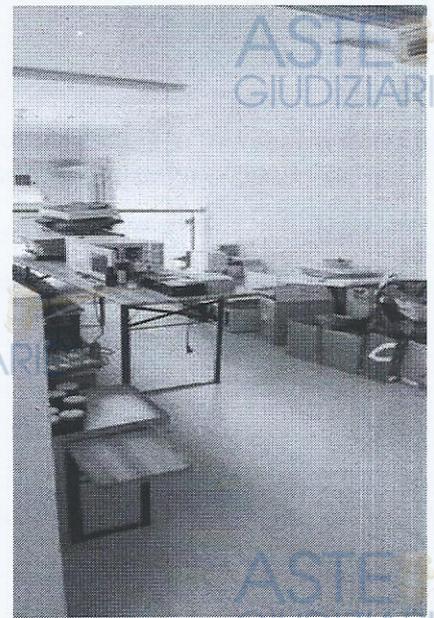
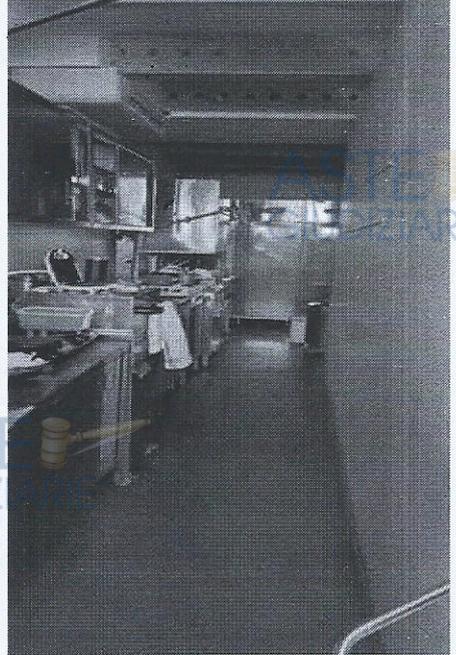
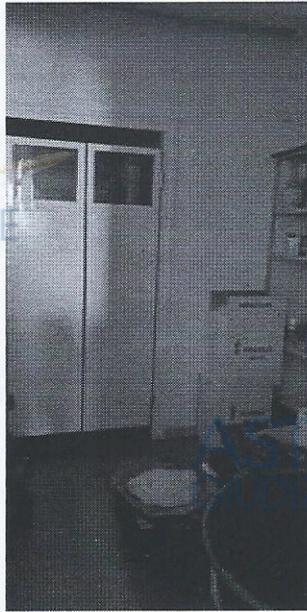
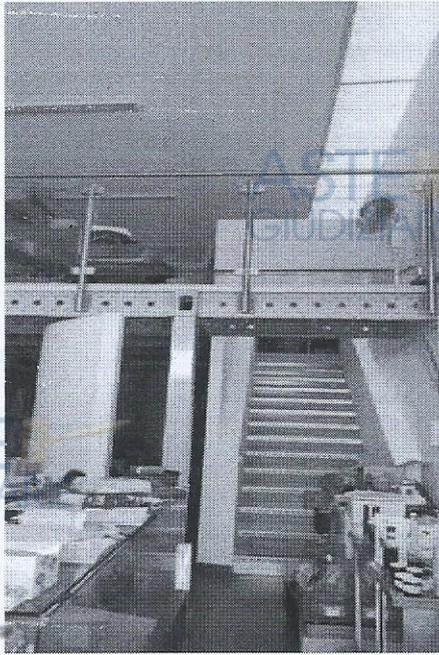
\_\_\_\_\_ indicazione delle pareti in gesso cartonato o pareti mobili e variazioni rispetto al catastale

Data: 04/04/2024 - n. T352583 - Richiedente: PLNGCRS9T0619210

<b>Agenzia del Territorio</b> <b>CATASTO FABBRICATI</b> Ufficio Provinciale di <b>Perugia</b>	Dichiarazione protocollo n. PG0420551 del 11/12/2009 Planimetria di u.i.u. in Comune di Foligno Via Giorgio Vasari _____ civ. _____	
	Identificativi Catastali: Sezione: _____ Foglio: 179 Particella: 586 Subalterno: 25	Compilata da: Procopio Francesco iscritto all'albo: Geometri Prov. Perugia N. 2473

Scheda n. 1 Scala 1:200





Catasto FABBRICATI del Comune di FOLIGNO

Fog.	n.	Sub	ZC	Categ.	Classe	consistenza	Superficie catastale	Rendita	Indirizzo
179	586	26	2	C/1	7	140 mq.	154 mq	2393,26	Via Vasari

Con diritti su B.C.N.C. Foglio 179 n. 586 sub. 1 del comparto "A" corrispondente al Catasto Terreni al foglio 179 particella 586

Caratteristiche del lotto:

Porzione di fabbricato ad uso commerciale facente parte di un complesso immobiliare individuato come comparto A edificato in loc. La Paciana di Foligno, via G. Vasari. L'edificio è realizzato con struttura prefabbricata, con divisori delle varie unità in muratura. L'accesso della unità avviene direttamente da spazio comune, utilizzato pubblicamente. Il fabbricato è d'angolo, sui fronti presenta infissi in metallo e con ampie vetrate. L'unità è costituita da un piano terra ed un piano soppalcato realizzato in metallo. con le seguenti caratteristiche dimensionali:

Superficie interna al piano terra mq. 104,64

Superficie interna zona soppalcata mq. 51,55

Altezza interna sotto soppalco m. 2,78 sopra soppalco h. 2,54. Totale vano altezza libera m. 5,30

Composizione:

Piano terra : Locale principale con servizio igienico e sottoscala.

Piano primo soppalcato: n.2 locali ad uso ufficio con suddivisioni in gesso cartonato, pareti mobili e vetrate.

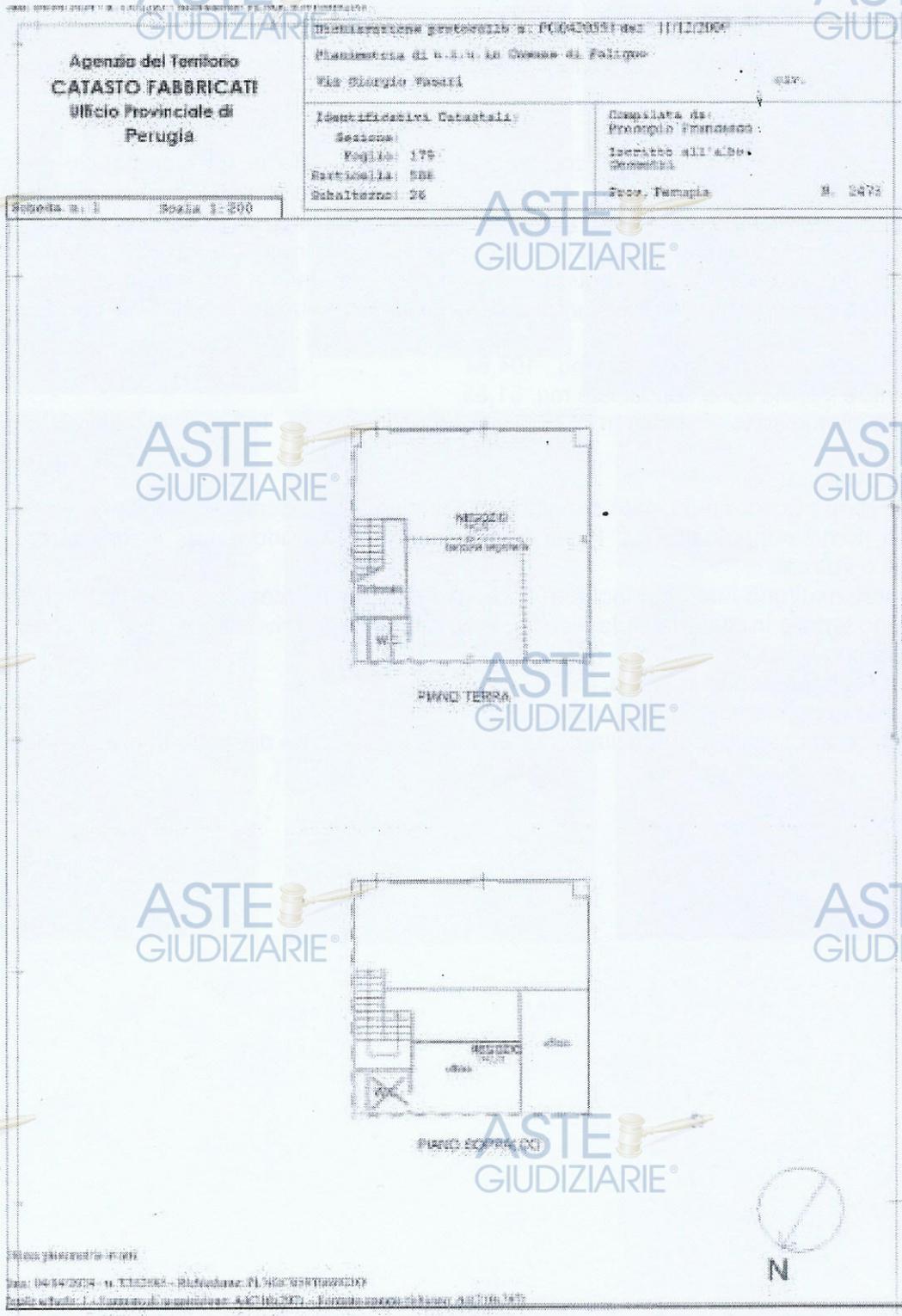
Le pareti risultano tutte intonacate e tinteggiate, la pavimentazione è del tipo industriale al piano terra e in materiale plastico al piano soppalcato. I rivestimenti murari sono in gres ceramico

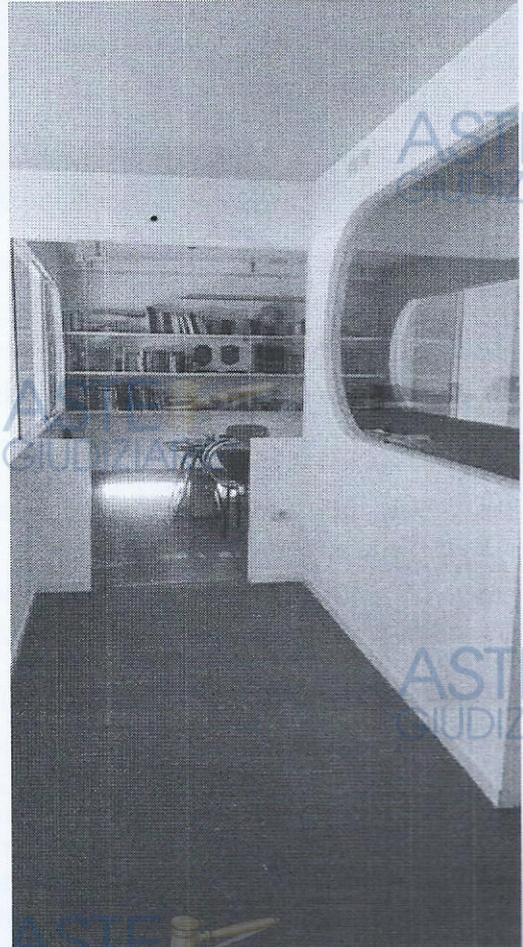
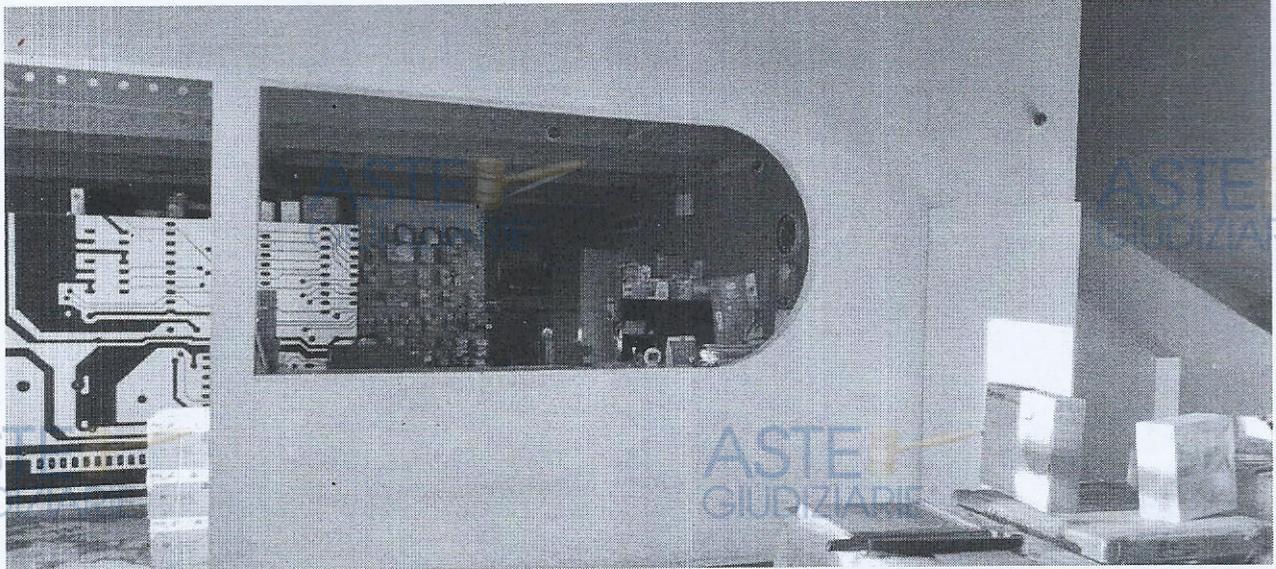
Gli infissi interni sono in legno.

Lo stato di conservazione è buono.

I locali sono utilizzati per attività commerciale e locati come descritto in precedenza.

\_\_\_\_\_ indicazione delle pareti in gesso cartonato o pareti mobili e variazioni rispetto al catastale







### Lotto n. 3

#### Individuazione catastale

Catasto **FABBRICATI** del Comune di FOLIGNO

Fog.	n.	Sub	ZC	Categ.	Classe	consistenza	Superficie catastale	Rendita	Indirizzo
179	586	27	2	C/1	7	83 mq.	101 mq.	1418,86	Via Vasari

Con diritti su B.C.N.C. Foglio 179 n. 586 sub. 1 del comparto "A" corrispondente al Catasto Terreni al foglio 179 particella 586

Caratteristiche del lotto:

Porzione di fabbricato ad uso commerciale facente parte di un complesso immobiliare individuato come comparto A edificato in loc. La Paciana di Foligno, via G. Vasari. L'edificio è realizzato con struttura prefabbricata, con divisori delle varie unità in muratura. L'accesso della unità avviene direttamente da spazio comune, utilizzato pubblicamente. Il fabbricato sui fronti presenta infissi in metallo e con ampie vetrate. L'unità è costituita da un piano terra ed un piano soppalcato realizzato in metallo. con le seguenti caratteristiche dimensionali:

Superficie interna al piano terra mq. 50,15

Superficie interna zona soppalcata mq. 43,98

Altezza interna sotto soppalco m. 2,70 sopra soppalco h. 1,91 Totale vano altezza libera m. 4,80

Composizione:

Piano terra : Locale principale con servizio igienico e sottoscala.

Piano primo soppalcato: unico locale.

Le pareti risultano tutte intonacate e tinteggiate, la pavimentazione è in gres ceramico così

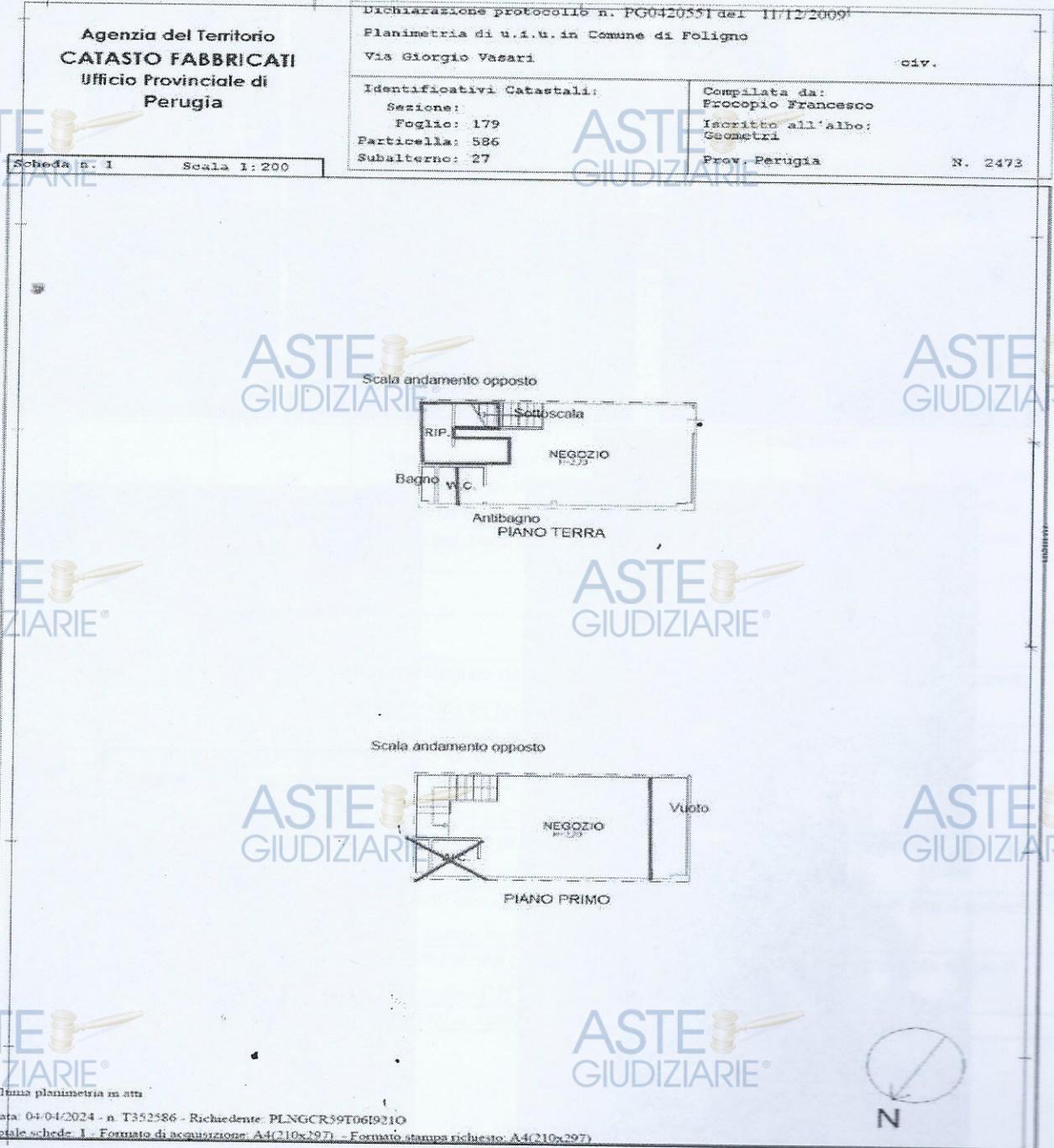
ASTE GIUDIZIARIE® come i rivestimenti murari.  
 Gli infissi interni sono in legno.  
 Lo stato di conservazione è buono.  
 I locali non sono utilizzati, all'interno sono presenti ancora materiali e prodotti della precedente attività.

ASTE GIUDIZIARIE®

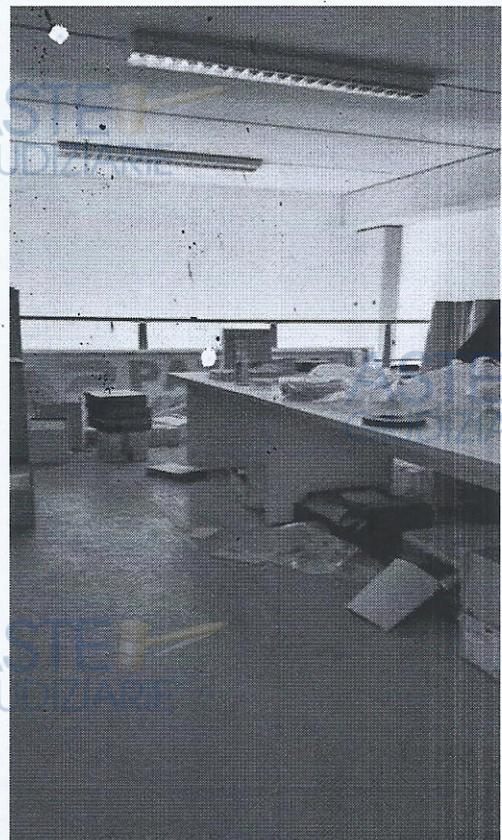
Planimetria fuori scala

indicazione delle pareti in gesso cartonato o pareti mobili e variazioni rispetto al catastale

Data: 04/04/2024 - n. T352586 - Richiedente: PLNGCR59T0619210



ASTE GIUDIZIARIE®



**STIMA per COMPARAZIONE**

Per la valutazione dei lotti si prenderanno come riferimento le superfici utili dei locali e le superfici delle aree di pertinenza debitamente ragguagliate come dalla tabella sottostante e moltiplicate per i valori medi desunti dal mercato della zona e da tabelle ufficiali pubblicate dall'Agenzia delle Entrate ed altri organi di studio del mercato immobiliare Regionale.

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

Tipologia ambienti	Categorie catastali		A/7-A/8		B/1-B/2- B/3-B/4 B/5-B/6- B/7	C/1	C/6	
	A/1-A/2-A/3-A/4/A/5 A/6-A/9-A/11							
A	1,00		1,00		1,00			
I						1,00	1,00	
L						0,50	0,50	
B	0,50*		0,50*		0,50*	0,50*	0,50*	
C	0,25*		0,25*		0,25*	0,25	0,25*	
D	0,30* Fino a mq. 30	0,10* per l'eccedenza	0,30* fino a mq. 30	0,10* l'eccedenza	0,10*	0,10	0,30* fino a mq. 30	0,10* l'eccedenza
E	0,15* fino a mq. 30	0,05* l'eccedenza	0,15* fino a mq. 30	0,05* l'eccedenza	0,10*	0,10	0,15* fino a mq.30	0,05* l'eccedenza
F	0,10* fino alla sup. definita A	0,02* l'eccedenza	Tale tipologia è prese in consideraz. solo per la quota eccedente il quintuplo della superf. lettera A			0,20	0,10* fino ala superficie definita lettere I e L ragguagliata	0,02* per la superficie eccedente

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

**Lotto n.1**

Dati parametrici

Tipologia Ambiente	Categ. Catast.	Sup. Utile mq.	Coeffic. tabella	Piano	Stato Conserv.	Libero L Occup. O	Esposizione panoramicità	Accessibilità	Altro	Superficie Raggiagliata
I	C/1	66,6	1	T	1	L= 1	1	1,1	0,9	65,93
L	C/1	47,28	0,5	1	1	L=1	0,9	0,9	1,1	19,14
<b>Sommano</b>		<b>113,88</b>								<b>85,07</b>

Valore medio comparativo

Tipologia	A) Banca dati ufficio Entrate OMI Conservazione min. max			B) Camera commercio Umbra Conservazione min. max			C) Valori compravendite locali Conservazione min. max		
	Commerciale	Buona	890	1450	Buona	900	1600	Buona	1.125

Valore immobile

Valore (valori mediati A;B;C)	Superficie raggiagliata mq.	Valore finale
1220	85,07	103.785,40

**Detrazioni e abbattimenti**

Al valore come sopra determinato andranno apportate le seguenti detrazioni:

VALORE		€ 103.785,40
1	Abbattimento forfettario in considerazione dell'assenza di garanzia di vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, sgombero locali ecc. ecc	15% € 15.567,81
2	Regolarizzazione catastale	€ 700,00 € 700,00
3	Pendenze spese condominiali attuali, in proporzione	€ 277,53 € 277,53
<b>VALORE FINALE</b>		<b>€ 87.240,06</b>

**Valore di VENDITA del Lotto € 87.240,06 a corpo**

arrotondato per difetto a € **87.240,00** a corpo

diconsi euro ottantasettemiladuecentoquaranta/00

**Lotto n. 2**

Dati parametrici

Tipologia Ambiente	Categ. Catast.	Sup. Utile mq.	Coeffic. tabella	Piano	Stato Conserv.	Libero L Occup. O	Esposizione panoramicità	Accessibilità	Altro	Superficie Raggiagliata
I	C/1	104,64	1	T	1	O= 0,8	1,1	1,1	1,1	111,42
L	C/1	51,55	0,5	1	1	O= 0,8	1	1	1,1	22,68
<b>Sommano</b>		<b>156,19</b>								<b>134,1</b>



## Detrazioni e abbattimenti

Al valore come sopra determinato andranno apportate le seguenti detrazioni:

	VALORE		€ 84.460,60
1	Abbattimento forfettario in considerazione dell'assenza di garanzia di vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, sgombero locali ecc. ecc	15%	€ 12.669,09
2	Regolarizzazione catastale	€ 700,00	€ 700,00
3	Pendenze spese condominiali attuali, in proporzione	€ 229,22	€ 229,22
<b>VALORE FINALE</b>			<b>€ 70.862,29</b>

Valore di VENDITA del Lotto € 70.862,29 a corpo

arrotondato per difetto a € 70.862,00 a corpo

diconsi euro settantamilaottocentosessantadue/00

19) IMMOBILI pignorati per intero

20) IMMOBILI PIGNORATI per i diritti di intera proprietà

21) NON ESISTONO IMMOBILI ABUSIVI o non sanabili

Spoletto li, 09/12/2024

Il CTU  
Geom. Giancarlo Polinori  
f.to digitalmente

**TRIBUNALE DI SPOLETO**

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento esecutivo

R.G.E n. 138 Anno 2023

Esecuzione promossa da:

ORGANA SPV S.r.l

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
BENI

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Contro

**Lotto n. 1**

Individuazione catastale.

Catasto FABBRICATI del Comune di FOLIGNO

Fog.	n.	Sub	ZC	Categ.	Classe	consistenza	Superficie catastale	Rendita	Indirizzo
179	586	25	2	C/1	7	112 mq.	126 mq.	1914,61	Via Vasari

Con diritti su B.C.N.C. Foglio 179 n. 586 sub. 1 del comparto "A" corrispondente al Catasto Terreni al foglio 179 particella 586

Caratteristiche del lotto:

Porzione di fabbricato ad uso commerciale facente parte di un complesso immobiliare individuato come comparto A edificato in loc. La Paciana di Foligno, via G. Vasari. L'edificio è realizzato con struttura prefabbricata, con divisori delle varie unità in muratura. L'accesso della unità avviene direttamente da spazio comune, utilizzato pubblicamente. Sul fronte presenta unico infisso in metallo e con ampia vetrata. L'unità è costituita da un piano terra ed un piano soppalcato realizzato in metallo. con le seguenti caratteristiche dimensionali:

Superficie interna al piano terra mq. 66,60

Superficie interna zona soppalcata mq. 47,28

Altezza interna sotto soppalco m. 2,77 sopra soppalco h. 2,67. Totale vano altezza libera m. 5,43

Composizione:

Piano terra : Locale principale con servizio igienico, ripostiglio e sottoscala.

Piano primo soppalcato: unico locale a cui si accede da scala in metallo.

Le pareti risultano tutte intonacate e tinteggiate, la pavimentazione è in gres ceramico così come i rivestimenti murari. Gli infissi interni sono in legno.

Lo stato di conservazione è buono nonostante che l'immobile non sia utilizzato.

All'interno è presente una cucina industriale e vari accessori, attrezzatura della attività precedente.

**Valore di VENDITA del Lotto**

€ **87.240,00** a corpo

diconsi euro ottantasettemiladuecentoquaranta/00



Valore a corpo e non a misura con tutti gli annessi, connessi, pertinenze, usi, servitù attive e passive, con tutti i diritti, le ragioni ed azioni, nonché con tutti i diritti e gli obblighi sulle parti comuni a norma di legge. Come pervenuto per atto di compravendita alla ditta eseguita

Spoleto li, 09/12/2024

Il CTU

Geom. Giancarlo Polinori

f.to digitalmente



CA EIPMA CUI ALI EICATA Serial# 68430na60h000f6

**TRIBUNALE DI SPOLETO**

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento esecutivo

R.G.E n. 138 Anno 2023

Esecuzione promossa da:

ORGANA SPV S.r.l

Contro

BENI

**Lotto n. 2**

Individuazione catastale.

Fog.	n.	Sub	ZC	Categ.	Classe	consistenza	Superficie catastale	Rendita	Indirizzo
179	586	26	2	C/1	7	140 mq.	154 mq	2393,26	Via Vasari

Caratteristiche del lotto:

Porzione di fabbricato ad uso commerciale facente parte di un complesso immobiliare individuato come comparto A edificato in loc. La Paciana di Foligno, via G. Vasari. L'edificio è realizzato con struttura prefabbricata, con divisori delle varie unità in muratura. L'accesso della unità avviene direttamente da spazio comune, utilizzato pubblicamente. Il fabbricato è d'angolo, sui fronti presenta infissi in metallo e con ampie vetrate. L'unità è costituita da un piano terra ed un piano soppalcato realizzato in metallo. con le seguenti caratteristiche dimensionali:

Superficie interna al piano terra mq. 104,64

Superficie interna zona soppalcata mq. 51,55

Altezza interna sotto soppalco m. 2,78 sopra soppalco h. 2,54. Totale vano altezza libera m. 5,30

Composizione:

Piano terra : Locale principale con servizio igienico e sottoscala.

Piano primo soppalcato: n.2 locali ad uso ufficio con suddivisioni in gesso cartonato, pareti mobili e vetrate.

Le pareti risultano tutte intonacate e tinteggiate, la pavimentazione è del tipo industriale al piano terra e in materiale plastico al piano soppalcato. I rivestimenti murari sono in gres ceramico

Gli infissi interni sono in legno.

Lo stato di conservazione è buono.

I locali sono utilizzati per attività commerciale e locati come descritto in precedenza.

**ASTE GIUDIZIARIE**  
Valore di VENDITA del Lotto  
€ **137.980.00** a corpo



**diconsi euro centotrentasettemilanovecentoottanta/00**

Valore a corpo e non a misura con tutti gli annessi, connessi, pertinenze, usi, servitù attive e passive, con tutti i diritti, le ragioni ed azioni, nonché con tutti i diritti e gli obblighi sulle parti comuni a norma di legge. Come pervenuto per atto di compravendita alla ditta eseguita

Spoleto li, 09/12/2024



Il CTU  
Geom. Giancarlo Polinori  
f.to digitalmente



**TRIBUNALE DI SPOLETO**

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento esecutivo

R.G.E n. 138 Anno 2023

Esecuzione promossa da:

ORGANA SPV S.r.l

Contro

BENI

**Lotto n. 3**

Individuazione catastale.

Fog.	n.	Sub	ZC	Categ.	Classe	consistenza	Superficie catastale	Rendita	Indirizzo
179	586	27	2	C/1	7	83 mq.	101 mq.	1418,86	Via Vasari

Caratteristiche del lotto:

Porzione di fabbricato ad uso commerciale facente parte di un complesso immobiliare individuato come comparto A edificato in loc. La Paciana di Foligno, via G. Vasari. L'edificio è realizzato con struttura prefabbricata, con divisori delle varie unità in muratura. L'accesso della unità avviene direttamente da spazio comune, utilizzato pubblicamente. Il fabbricato sui fronti presenta infissi in metallo e con ampie vetrate. L'unità è costituita da un piano terra ed un piano soppalcato realizzato in metallo. con le seguenti caratteristiche dimensionali:

Superficie interna al piano terra mq. 50,15

Superficie interna zona soppalcata mq. 43,98

Altezza interna sotto soppalco m. 2,70 sopra soppalco h. 1,91 Totale vano altezza libera m. 4,80

Composizione:

Piano terra : Locale principale con servizio igienico e sottoscala.

Piano primo soppalcato: unico locale.

Le pareti risultano tutte intonacate e tinteggiate, la pavimentazione è in gres ceramico così come i rivestimenti murari.

Gli infissi interni sono in legno.

Lo stato di conservazione è buono.

I locali non sono utilizzati, all'interno sono presenti ancora materiali e prodotti della precedente attività.



Valore di VENDITA del Lotto

**€ 70.862,00** a corpo

**diconsi euro settantamilaottocentosessantadue/00**

Valore a corpo e non a misura con tutti gli annessi, connessi, pertinenze, usi, servitù attive e passive, con tutti i diritti, le ragioni ed azioni, nonché con tutti i diritti e gli obblighi sulle parti comuni a norma di legge. Come pervenuto per atto di compravendita alla ditta eseguita

Spoletto li, 09/12/2024



Il CTU  
Geom. Giancarlo Polinori  
f.to digitalmente

