

TRIBUNALE DI SPOLETO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 43/2023

RELAZIONE DI STIMA DEL C.T.U.

PREMESSA

- Con ordinanza del 22/12/2023 il sottoscritto Ingegnere e Architetto Cristiano Merli Alcini con studio in Foligno, Via dei Preti, 27/a, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A3658, veniva nominato dal Giudice Dott. Alberto Cappellini, esperto per l'esecuzione immobiliare N. 43/2023 promossa da



, ricevendo 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 concessi 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 dalla 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.c.);
- 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 (tre 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; 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 e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziato, 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 e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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) alleggi, 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 di 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 eccessivi frazionamenti in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (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 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, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenze 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 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;





I beni oggetto di stima possono essere oggetto di separata alienazione per una migliore individuazione delle unità immobiliari oggetto di fallimento e per una precisa identificazione del singolo valore economico ritengo formare più lotti a seconda della propria destinazione ed ubicazione. Per cui si avrà:

- LOTTO "A": LABORATORIO
- LOTTO "B": UFFICIO



LOTTO "A": LABORATORIO

Di seguito si riportano i relativi riscontri reperiti dal sottoscritto ad ogni quesito postogli dal Sig. Giudice.

RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

RISPOSTA AL QUESITO N. 1 E 2

Per i beni pignorati è stata prodotta la documentazione ex art. 567 c.p.c. che risulta completa ed idonea. Inoltre, sono stati acquisite per maggior completezza Le visure al c.e.u. e estratto mappale (Allegato nr.2).

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Per quanto concerne la storia ventennale (Iscrizioni e Trascrizioni) si rimanda alla Relazione Notarile redatta dal Notaio come agli Atti (Allegato nr.3). Altresì, il sottoscritto ha inteso verificare presso l'Agenzia delle Entrate se alla data del 23/06/2024 siano state iscritte altre formalità. L'esito è stato negativo, come si evince dalle Visure Ipotecarie allegate (Allegato nr.4).

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

Da informazioni in possesso allo scrivente non esistono 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.c.);

RISPOSTA AL QUESITO N. 5

Non è stata riscontrata l'esistenza né di diritti demaniali, né di usi civici.

RISPOSTA AL QUESITO N. 6

Oltre i vincoli e gli oneri derivanti dalle "Trascrizioni Contro" riportati alla "Risposta al quesito n.3", sugli immobili non sono noti al sottoscritto altri vincoli e/o oneri di alcun genere che restino a carico dell'acquirente successivamente all'acquisto del bene.



RISPOSTA AL QUESITO N. 7 E 15

I beni oggetto di stima si trovano ad una altitudine di 237 metri sul livello del mare, nella zona industriale della città di Foligno denominata "La Paciana". Città che conta oltre 55'000 abitanti, comune che si trova nel centro della Valle Umbra. I beni oggetto di stima distano circa 3 km dallo svincolo "Foligno Nord" della SS75 (Flaminia) e circa 3 km dallo svincolo "Spello" della medesima strada SS75 (Flaminia).

In particolare il compendio immobiliare è composto da:

Laboratori per arti e mestieri, Classe/Tipologia: C3

Dati Catastali: Foglio: 178 Particella: 694 Sub: 2

Il bene oggetto di stima è tutto al piano terra, con accesso dalla strada anche ai mezzi a motore, poiché ha una porta di larghezza 4m. Oltre al grande spazio di 264mq di vano libero (con due altezze differenti) troviamo un piccolo ufficio, un antibagno ed un bagno.

La struttura è di tipo prefabbricata, di recente costruzione. Per la maggior parte (197mq) il bene ha altezza di 6.65m, con copertura prefabbricata e lucernai. Tali lucernai sono però coperti da una struttura metallica "ad ondine" che si sovrappone alla copertura originaria che potrebbe essere in eternit come si può vedere da documentazione fotografica allegata (Allegato nr.10).

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

Destinazione	mq utili	mq. Lordi (+10%)	Altezza media	Esposizione	Condizioni
PIANO TERRA					
Laboratorio	197,00	216,70	6,65	sud est	buono
Laboratorio	67,00	73,70	2,35	sud est	buono
Ufficio	8,00	8,80	2,70	sud est	buono
Antibagno	1,94	2,13	2,70	sud est	buono
bagno	3,50	3,85	2,70	sud est	buono

Non compaiono vizi apparenti e/o superficiali che possano in qualche modo rilevare danni alle strutture portanti o divisori, se non alcune infiltrazioni da acqua piovana in copertura.



RISPOSTA AL QUESITO N. 8

I dati riportati nel pignoramento e nella certificazione notarile sono conformi allo stato dei luoghi e alla documentazione ipo-catastale acquisita.

RISPOSTA AL QUESITO N. 9

Le Unità Immobiliari oggetto di esecuzione sono state regolarmente accatastate.

RISPOSTA AL QUESITO N. 10

Gli immobili ricadono nel P.R.G. del Comune di Foligno; Sussistono vari Vincoli quali Sismico ed altri.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica non è stato richiesto, in quanto la procedura esecutiva in esame non contempla al suo interno alcun terreno singolo superiore a mq.5000, bensì immobili regolarmente censiti al C.E.U. e al C.T.

RISPOSTA AL QUESITO N. 11

Da quanto risulta dallo scrivente l'immobile risulta conforme sul piano urbanistico.

RISPOSTA AL QUESITO N. 12 E 14

Dall'esame degli atti depositati nel fascicolo del procedimento e da quelli acquisiti nel corso delle operazioni peritali risulta oggetto del pignoramento i diritti di proprietà al 100%

Sugli immobili oggetto di pignoramento NON sussistono contratti di locazione.

RISPOSTA AL QUESITO N. 16

Il sottoscritto ritiene indispensabile che tale bene oggetto di esecuzione debba essere posto in vendita come evidenziato nel lotto sopra descritto, con lo scopo di non alterare appetibilità, omogeneità e funzionalità.

RISPOSTA AL QUESITO N. 17

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile, si è ritenuto giusto applicare il metodo di comparazione. I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche con riguardo al



tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, ed estrinseche, quali la prossimità ed il collegamento con poli di interesse particolare, la presenza dei servizi pubblici collettivi, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, lo stato del bene, la sua ubicazione, ci dovrebbe consentire di conoscere con ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato.

Dopo aver determinato tutte le caratteristiche dell'immobile in oggetto, ciò ci permette di utilizzare ed applicare il valore di mercato medio espresso in Euro/mq riferito alla superficie commerciale dell'Unità.

Pertanto convenzionalmente si adopererà il criterio di misurazione metrica ai sensi della norma UNI ex 10750/2005 "Servizi – agenzie Immobiliari – Requisiti di Servizio", del DPR 138/98 allegato C "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" ed alle consuetudini tecniche locali. Si è fatto riferimento nella fattispecie, alle quotazioni (OMI), Borsino Immobiliare.it, Immobiliare.it, varie Agenzie della zona ed osservatori del mercato, riviste specializzate e dalla conoscenza diretta.

TABELLA CALCOLO SUP. COMMERCIALE

Destinazione	mq utili	mq. Lordi (+10%)	incidenza	mq commerciali
PIANO TERRA				
Laboratorio	197,00	216,70	100%	216,70
Laboratorio	67,00	73,70	100%	73,70
Ufficio	8,00	8,80	100%	8,80
Antibagno	1,94	2,13	100%	2,13
bagno	3,50	3,85	100%	3,85
TOT. Superficie Commerciale mq.				305,18

N.B. – Le superfici lorde contrassegnate () sono state calcolate non eccedendo il 10% della somma tra le sup. calpestabili, le sup. di pareti divisorie interne non portanti e le murature portanti interne ed esterne, il tutto come da norma.*



Per tutto ciò, il valore del lotto unico risulta pari a:

mq. 305,18 x €/mq. 500	€ 152.590
Abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, assenza di garanzia per vizi occulti, ripristino appartamento, etc. (-15%)	-€ 22.889
Stima Costi per bonificare l'eventuale copertura in Ethernit	-€ 5.000
Tot.	€ 124.702
Arrotondamento per difetto	€ 120.000

RISPOSTA AL QUESITO N. 18 E 19

Tutti gli immobili sono stati pignorati per la quota dell'intera proprietà.

RISPOSTA AL QUESITO N. 20

Sulla base del sopralluogo e dai relativi rilevamenti in sito, comparati con le planimetrie catastali e di progetto, si può ragionevolmente asserire che non si sono riscontrate gravi difformità costruttive, bensì difformità sanabili con le relative pratiche edilizie. Il CTU, ritiene di aver compiuto con rigorosità e completezza ogni operazione utile al fine di fornire all'Ill.mo Sig. Giudice tutti i riscontri sollecitati con i quesiti postogli.

Foligno, 24 Giugno 2024

Il C.T.U.

ing. arch. Cristiano Merli Alcini



Cristiano Merli Alcini - architetto e ingegnere
Studio Tecnico di Progettazione e Consulenza
Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale Civile e Penale di Spoleto



Via dei Preti, n°27/a, 06034 Foligno PG - mobile 349.7257829 - tel. 0742.344379
P.E.C. cristiano.merlialcini@ingpec.eu - E-mail c.merlialcini@icloud.com - C.F. MRLCST89C31D653I - P.Iva 03380900542
Iscrizione all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A3658



LOTTO "B": UFFICIO

Di seguito si riportano i relativi riscontri reperiti dal sottoscritto ad ogni quesito postogli dal Sig. Giudice.

RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

RISPOSTA AL QUESITO N. 1 E 2

Per i beni pignorati è stata prodotta la documentazione ex art. 567 c.p.c. che risulta completa ed idonea. Inoltre, sono stati acquisite per maggior completezza Le visure al c.e.u. e estratto mappale (Allegato nr.2).

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Per quanto concerne la storia ventennale (Iscrizioni e Trascrizioni) si rimanda alla Relazione Notarile redatta dal Notaio Candore Carmelo in Arcisate (VA) come agli Atti (Allegato nr.3). Altresì, il sottoscritto ha inteso verificare presso l'Agenzia delle Entrate se alla data del 23/06/2024 siano state iscritte altre formalità. L'esito è stato negativo, come si evince dalle Visure Ipotecarie allegate (Allegato nr.4).

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

Da informazioni in possesso allo scrivente non esistono 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.c.);

RISPOSTA AL QUESITO N. 5

Non è stata riscontrata l'esistenza né di diritti demaniali, né di usi civici.

RISPOSTA AL QUESITO N. 6

Oltre i vincoli e gli oneri derivanti dalle "Trascrizioni Contro" riportati alla "Risposta al quesito n.3", sugli immobili non sono noti al sottoscritto altri vincoli e/o oneri di alcun genere che restino a carico dell'acquirente successivamente all'acquisto del bene.



RISPOSTA AL QUESITO N. 7 E 15

I beni oggetto di stima si trovano ad una altitudine di 237 metri sul livello del mare, nella zona industriale della città di Foligno denominata "La Paciana". Città che conta oltre 55'000 abitanti, comune che si trova nel centro della Valle Umbra. I beni oggetto di stima distano circa 3 km dallo svincolo "Foligno Nord" della SS75 (Flaminia) e circa 3 km dallo svincolo "Spello" della medesima strada SS75 (Flaminia).

In particolare il compendio immobiliare è composto da:

Uffici e e studi privati, Classe/Tipologia: A10

Dati Catastali: Foglio: 178 Particella: 694 Sub: 3

Il bene oggetto di stima è disposto su due livelli: al piano terra vi è l'ingresso con portone privato, un modesto ingresso e ripostiglio, e il vano scala che porta al piano superiore destinato ai 4 uffici, un ripostiglio, un antibagno ed un bagno.

La struttura dell'edificio è di tipo prefabbricata, di recente costruzione. Tale bene è stato realizzato nel 2008 all'interno della struttura prefabbricata esistente (capannone) in struttura portante metallica e divisori in cartongesso. Solamente un ufficio ed il bagno sono finestrati (nel lato sud-est), gli altri vani hanno lucernai. Tali lucernai sono però coperti da una struttura metallica "ad ondate" che si sovrappone alla copertura originaria che potrebbe essere in eternit come si può vedere da documentazione fotografica allegata (Allegato nr.10). Il bene oggetto di stima risulta essere dotato di impianto di riscaldamento e raffrescamento centralizzato ed inoltre un impianto di ricircolo di aria forzata.



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

Destinazione	mq utili	mq. Lordi (+10%)	Altezza media	Esposizione	Condizioni
PIANO TERRA					
Ingresso	10,44	11,48	2,50	sud est	buono
Ripostiglio	3,15	3,47	2,50	sud est	buono
PIANO PRIMO					
Ufficio	18,43	20,27	2,93	sud est	buono
Ufficio	12,00	13,20	2,93	sud est	buono
Ufficio	11,00	12,10	2,93	sud est	buono
Ufficio	12,16	13,38	2,93	sud est	buono
Disimpegno	22,30	24,53	2,93	sud est	buono
Ripostiglio	3,60	3,96	2,93	sud est	buono
Antibagno	2,15	2,37	2,93	sud est	buono
bagno	3,30	3,63	2,93	sud est	buono

Non compaiono vizi apparenti e/o superficiali che possano in qualche modo rilevare danni alle strutture portanti o divisori, se non alcune infiltrazioni da acqua piovana in copertura.

RISPOSTA AL QUESITO N. 8

I dati riportati nel pignoramento e nella certificazione notarile sono conformi allo stato dei luoghi e alla documentazione ipo-catastale acquisita.

RISPOSTA AL QUESITO N. 9

Le Unità Immobiliari oggetto di esecuzione sono state regolarmente accatastate.

RISPOSTA AL QUESITO N. 10

Gli immobili ricadono nel P.R.G. del Comune di Foligno; Sussistono vari Vincoli quali Sismico ed altri.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica non è stato richiesto, in quanto la procedura esecutiva in esame non contempla al suo interno alcun terreno singolo superiore a mq.5000, bensì immobili regolarmente censiti al C.E.U. e al C.T.



RISPOSTA AL QUESITO N. 11

Da quanto risulta dallo scrivente l'immobile risulta conforme sul piano urbanistico.

RISPOSTA AL QUESITO N. 12 E 14

Dall'esame degli atti depositati nel fascicolo del procedimento e da quelli acquisiti nel corso delle operazioni peritali risulta oggetto del pignoramento i diritti di proprietà al 100%

Sugli immobili oggetto di pignoramento SUSSISTONO contratti di locazione (Allegato nr.7)

RISPOSTA AL QUESITO N. 16

Il sottoscritto ritiene indispensabile che tale bene oggetto di esecuzione debba essere posto in vendita come evidenziato nel lotto sopra descritto, con lo scopo di non alterare appetibilità, omogeneità e funzionalità.

RISPOSTA AL QUESITO N. 17

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile, si è ritenuto giusto applicare il metodo di comparazione. I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, ed estrinseche, quali la prossimità ed il collegamento con poli di interesse particolare, la presenza dei servizi pubblici collettivi, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, lo stato del bene, la sua ubicazione, ci dovrebbe consentire di conoscere con ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato. Dopo aver determinato tutte le caratteristiche dell'immobile in oggetto, ciò ci permette di utilizzare ed applicare il valore di mercato medio espresso in Euro/mq riferito alla superficie commerciale dell'Unità.



Pertanto convenzionalmente si adopererà il criterio di misurazione metrica ai sensi della norma UNI ex 10750/2005 "Servizi – agenzie Immobiliari – Requisiti di Servizio", del DPR 138/98 allegato C "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" ed alle consuetudini tecniche locali. Si è fatto riferimento nella fattispecie, alle quotazioni (OMI), Borsino Immobiliare.it, Immobiliare.it, varie Agenzie della zona ed osservatori del mercato, riviste specializzate e dalla conoscenza diretta.

TABELLA CALCOLO SUP. COMMERCIALE

Destinazione	mq utili	mq. Lordi (+10%)	incidenza	mq commerciali
PIANO TERRA				
Ingresso	10,44	11,48	100%	11,48
Ripostiglio	3,15	3,47	100%	3,47
PIANO PRIMO				
Ufficio	18,43	20,27	100%	20,27
Ufficio	12,00	13,20	100%	13,20
Ufficio	11,00	12,10	100%	12,10
Ufficio	12,16	13,38	100%	13,38
Disimpegno	22,30	24,53	100%	24,53
Ripostiglio	3,60	3,96	100%	3,96
Antibagno	2,15	2,37	100%	2,37
bagno	3,30	3,63	100%	3,63
TOT. Superficie Commerciale mq.				96,28

N.B. – Le superfici lorde contrassegnate () sono state calcolate non eccedendo il 10% della somma tra le sup. calpestabili, le sup. di pareti divisorie interne non portanti e le murature portanti interne ed esterne, il tutto come da norma.*



Per tutto ciò, il valore del lotto unico risulta pari a:

mq. 96,28 x €/mq. 900	€ 86.655
Abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, assenza di garanzia per vizi occulti, ripristino appartamento, etc. (-15%)	-€ 12.998
Stima Costi per bonificare l'eventuale copertura in Ethernit	-€ 2.500
Tot.	€ 71.156
Arrotondamento per difetto	€ 70.000

RISPOSTA AL QUESITO N. 18 E 19

Tutti gli immobili sono stati pignorati per la quota dell'intera proprietà.

RISPOSTA AL QUESITO N. 20

Sulla base del sopralluogo e dai relativi rilevamenti in sito, comparati con le planimetrie catastali e di progetto, si può ragionevolmente asserire che non si sono riscontrate gravi difformità costruttive, bensì difformità sanabili con le relative pratiche edilizie. Il CTU, ritiene di aver compiuto con rigore e completezza ogni operazione utile al fine di fornire all'Ill.mo Sig. Giudice tutti i riscontri sollecitati con i quesiti postogli.

Foligno, 24 Giugno 2024

Il C.T.U.

ing. arch. Cristiano Merli Alcini





**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Perugia

Dichiarazione protocollo n. PG0338860 del 08/10/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Foligno

Vocabolo Paciana

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 178

Particella: 694

Subalterno: 2

Compilata da:

Barbanera Danilo

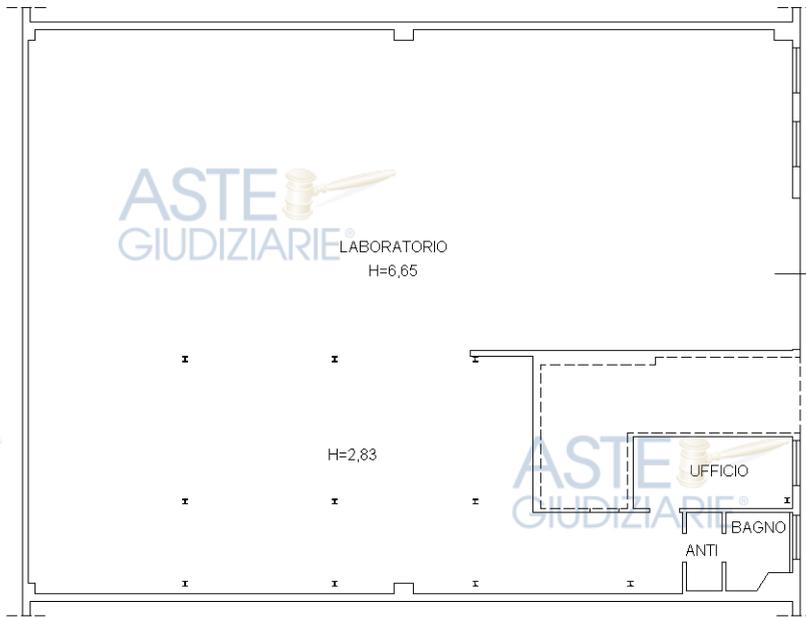
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Perugia

N. 3802

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA

Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia

Dichiarazione protocollo n. PG0338860 del 08/10/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Foligno

Vocabolo Paciana

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 178

Particella: 694

Subalterno: 3

Compilata da:

Barbanera Danilo

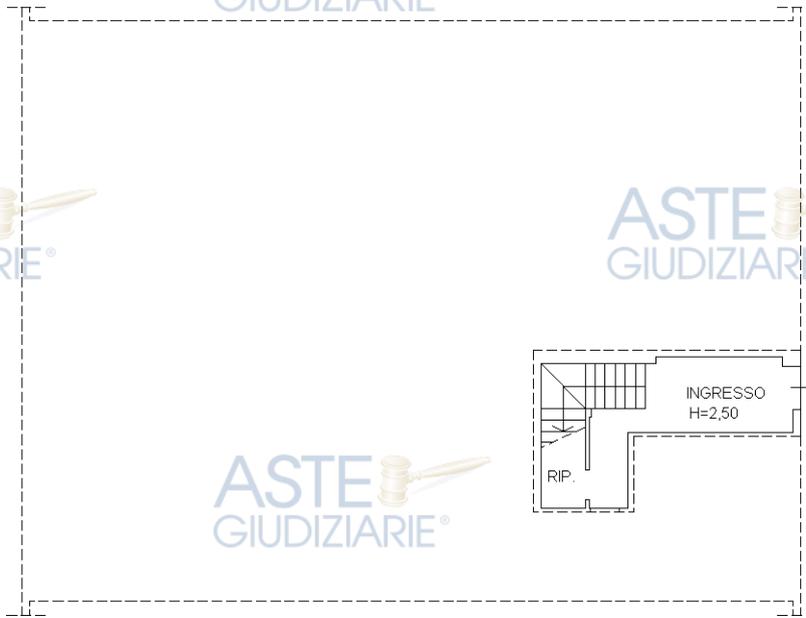
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Perugia

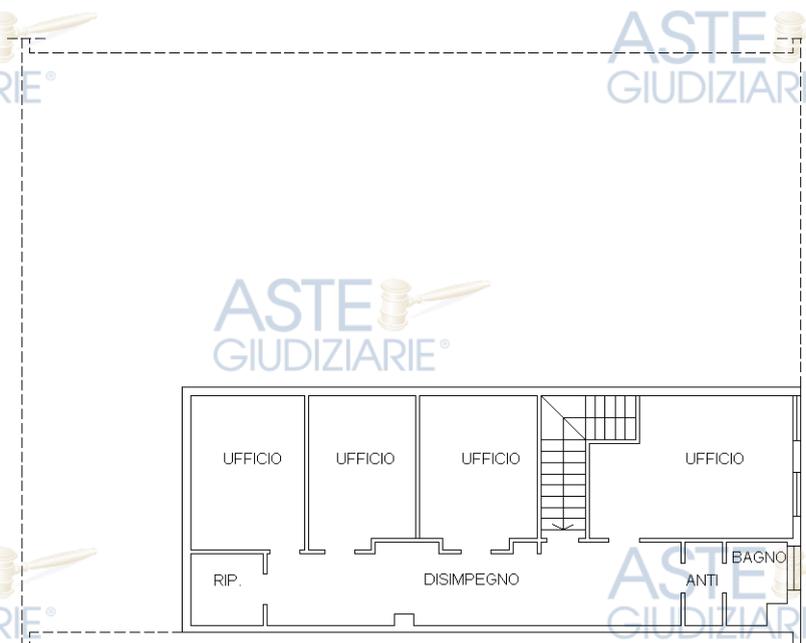
N. 3802

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA



PIANO PRIMO
H=2,93

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

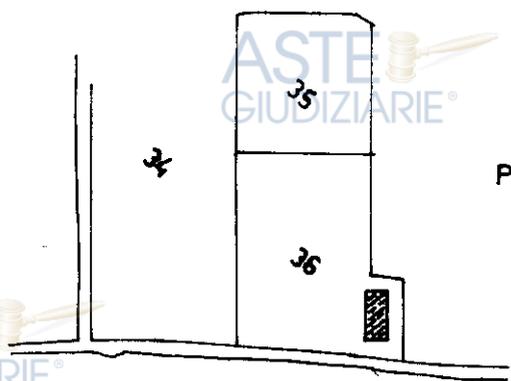
MOD. **BN** (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di **SPELLO** via **GIGLIARA** civ.



PIANO TERRA
h=310



PLANIMETRIA 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2000

Dichiarazione di N.C.
Ultima planimetria in variazione

Compilata dal **GEOM. TIZIO FRANCESCO**
(Titolo, cognome e nome)
FRANCESCO

RISERVATO ALL'UFFICIO