

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

del Dott. Ing. Carlo Rossi

Tribunale di Spoleto - Esecuzione Immobiliare N. 97/2024

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE: Dott. Alberto Cappellini

promossa da:

Organa SPV S.r.l. (con sede a Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri, n.1, C.F. 05277610266) - **Avv.**

Davide Sarina

contro:

EDIDHERRETTI S.n.l. Unipersonale (con sede in Foligno, Via Emilia n.21, C.F. 02981230541)

PREMESSO CHE

Il sottoscritto Dott. Ing. Carlo Rossi, residente in Foligno Via Santa Lucia, n.8, con studio in Foligno Via dei Molini, n.8/C c/o Studi8 Progettazione, professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A3331 ed iscritto presso l'albo dei Periti Giudiziari del Tribunale di Spoleto al n.28/2017, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe in data 29/07/2024 ed ha prestato giuramento in data 03/08/2024.

Nel corso dell'udienza, dopo aver prestato il giuramento di rito, la S.V. poneva il seguente quesito tecnico: "Provveda esso esperto:

1. A verificare la completezza della documentazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c. come modificato dalla L. 3.8.98 n. 302 segnalando immediatamente al Giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inadeguati;
2. Provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati:
 - a. planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;
 - b. 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 sull'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 formalità, vincoli o oneri, anche 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;

Studi8 Progettazione - Ing. Carlo Rossi

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.97/2024

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; 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 evidenziando, in caso di difformità:
 - a. se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentano 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 della 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 all'autorizzazione o concessioni amministrative e 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. Alleghi, 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) acquisisce 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. Descriva sommariamente 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. In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa;

17. Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive (indicativamente circa il 15-20% di differenza), nonché considerando come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore al pignoramento; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale essi dovranno essere ritenuti opponibili alla procedura solo se trascritti 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 26 anni - dell'ultimo dei figli);

18. Se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

- a. 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 proprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;
- b. 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.

— **IL G.E. RINVIAVA L'UDIENZA AL 15/05/2025**

Accettato l'incarico il C.T.U. verificava la completezza della documentazione presente nel fascicolo come previsto ai sensi dell'art.567 c.p.c. come modificato dalla Legge n.302 del 03.08.1998.

Il sottoscritto estrapolava dal sistema telematico dell'Agenzia del Territorio di Perugia le planimetrie dei terreni, dei fabbricati ed i certificati catastali inerenti agli immobili in oggetto (**Allegato 2 e 3**).

Studi8 Progettazione - Ing. Carlo Rossi

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.97/2024



In data 30.09.2024, spedivo mediante PEC e contattavo la proprietà dell'immobile.

In data 10.01.2025 riuscivo ad accedere al compendio pignorato con l'Istituto Vendite Giudiziarie.



TUTTOCIÒ PREMESSO

Sulla base di quanto rilevato il C.T.U. è in grado di redigere la seguente



Studi8 Progettazione - Ing. Carlo Rossi

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.97/2024



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



INDICE

1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI
2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E CONDIZIONE DEGLI IMMOBILI
3. ACCERTAMENTI
4. STATO DI OCCUPAZIONE
5. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI E STIMA DEL BENE
6. PROVENIENZA

ALLEGATI

- Allegato 1.** DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- Allegato 2.** VISURA FABBRICATI
- Allegato 3.** PLANIMETRIE CATASTALI
- Allegato 4.** VERBALE DI SOPRALLUOGO
- Allegato 5.** TITOLI EDILIZI
- Allegato 6.** ISPEZIONI IPOTECARIE
- Allegato 7.** CONTRATTO DI LOCAZIONE EGENERA



Studi8 Progettazione - Ing. Carlo Rossi

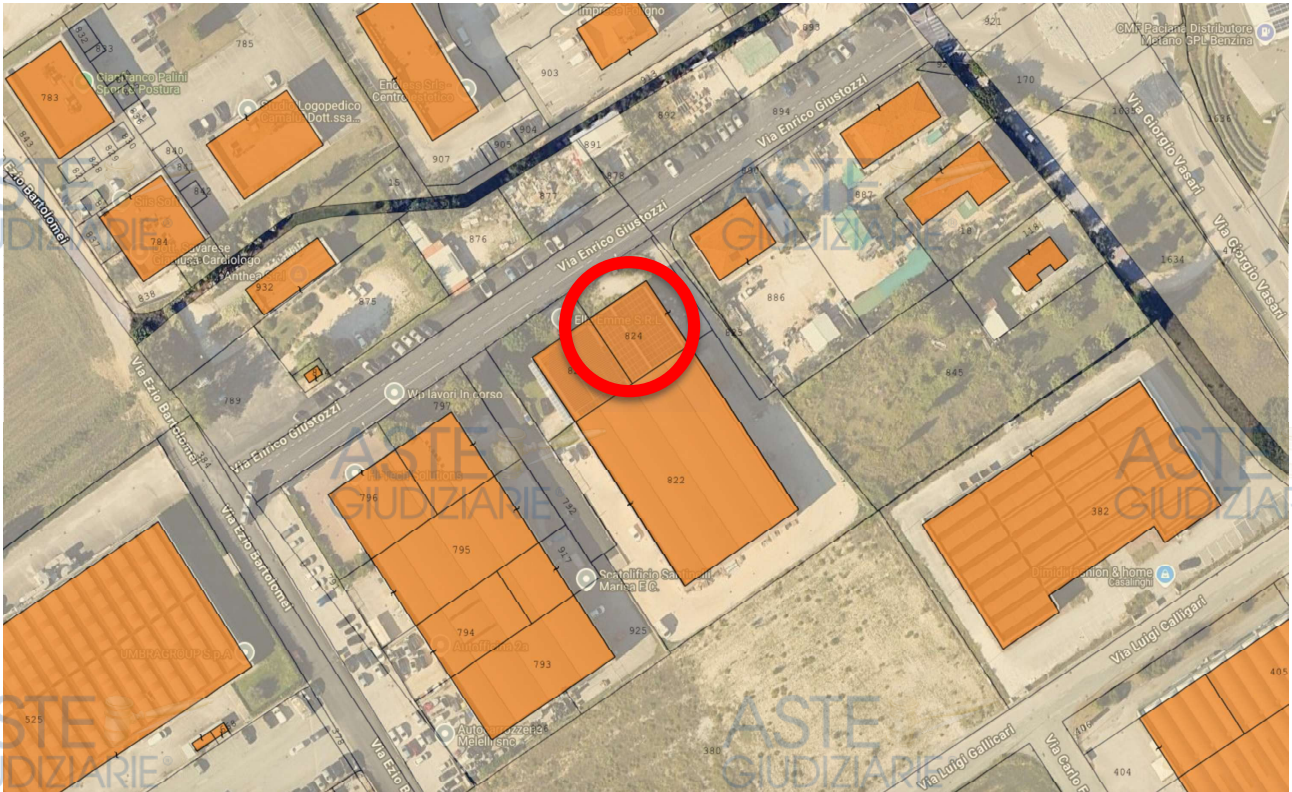
Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.97/2024



1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Trattasi di una porzione di un complesso industriale, con area cortiliva antistante di pertinenza esclusiva. L'edificio oggetto di stima fa parte di un complesso immobiliare sito nel Comune di Foligno Zona Industriale La Paciana, in Via Enrico Giustozzi n. 25/a, ed è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Foligno come segue:



In ottemperanza al quesito ricevuto dal Giudice, il sottoscritto C.T.U. ha effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione ricevuta; in conseguenza di ciò ha proceduto all'inizio delle operazioni peritali effettuando in primo luogo una ricerca della documentazione catastale degli immobili oggetto di esecuzione, presso l'Agenzia del Territorio, da cui ha reperito le planimetrie catastali dell'edificio come di seguito identificato:

Studi8 Progettazione - Ing. Carlo Rossi

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.97/2024

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	CONSIST.	RENDITA
178	824	3	C/2	5	39 m ²	Euro 72,51
178	824	6	D/1	-	-	Euro 800,00
178	824	7	D/1	-	-	Euro 1.918,00
178	824	8	A/10	2	5,5 vani	Euro 1.022,58

I beni oggetto di esecuzione risultano intestati nel seguente modo:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
EDILFERRETTI S.R.L. UNIPERSONALE	02981230549	PROPRIETÀ PER 1/1

In allegato si producono le visure relative agli immobili (**Allegato 2**).

È stata quindi analizzata la documentazione presente agli atti in Comune per reperire tutti gli atti autorizzativi, che hanno portato alla costruzione degli immobili in oggetto come appaiono allo stato attuale.

Per quanto concerne in esito di un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso sul luogo nel corso delle operazioni peritali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dal Giudice, lo scrivente C.T.U. si ritiene in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E CONDIZIONI DEGLI IMMOBILI

Il terreno su cui è insito il capannone, è inserito nell'ambito della Zona Industriale di Foligno, denominata "La Paciana", posta sul lato Ovest dell'espansione dell'area produttiva della città. Sito nelle immediate vicinanze della direttrice che collega Foligno a Spello, mediante la variante Nord, e ben collegato anche con il centro storico della città, a circa 1 km dal Polo Ospedaliero "San Giovanni Battista" di Foligno.

Studi8 Progettazione - Ing. Carlo Rossi

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.97/2024

Di recente edificazione e realizzato dalla [redacted] nel 2002, l'unità strutturale risulta divisa in tre porzioni, tutte e tre con ingressi indipendenti. Oggetto della presente perizia, è una porzione di questa unità strutturale posta sul fronte principale, lato Nord-Ovest, su Via Giustozzi avente un'ottima visibilità.

La rispondenza catastale, presso l'Agenzia delle Entrate, risulta regolare a seguito della Variazione datata 09.11.2015.

La lottizzazione su cui è insito, realizzata dalla stessa [redacted] ha avuto conseguito i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 514 del 02.08.2002, intestata a [redacted] (Allegato 5);
- Concessione Edilizia n. 123 del 11.03.2005;
- Permesso di Costruire in Variante alla Concessione Edilizia n. 123 del 11.03.2005;
- Certificato di Agibilità Parziale n. 38 del 18.04.2006 (Allegato 5);
- D.I.A. Dichiarazione di Inizio Attività n. 211 del 09.08.2007;
- D.I.A. Dichiarazione di Inizio Attività n. 24689 del 07.05.2010;
- S.C.I.A. Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. 10796 del 25.02.2016, che aveva come oggetto "Lavori di Ristrutturazione Edilizia su un Edificio ad Uso Produttivo" (Allegato 5);
- Agibilità prot. 10396 del 25.02.2017 (Allegato 5).

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato nella periferia di Foligno, nella Zona Industriale La Paciana. Composto da un edificio industriale con relativa corte antistante, formato da un piano terra ed un primo soppalcato.

L'ingresso all'immobile avviene tramite un atrio esclusivo ed un portico che fa accedere al piano terra dove si trova un ingresso molto ampio e luminoso, avendo due pareti completamente vetrate, che permette l'accesso sia alla scala che conduce al piano superiore, che al corridoio distributivo del Piano Terra. Dal citato corridoio, si giunge al locale destinato a laboratorio avente altezza utile interna pari a 7,35 m ed una superficie di circa 200 mq. L'accesso allo stesso viene garantito anche mediante porta sezionale (h 3,50 m – L 4,00 m) che, dalla corte esterna esclusiva, permette l'accesso anche ai mezzi meccanici. Il laboratorio,

Studi8 Progettazione - Ing. Carlo Rossi

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.97/2024

grazie all'altezza utile interna, permette l'installazione e l'utilizzo di un carro ponte. Dal locale adibito a Laboratorio, si giunge ad altri due locali adibiti a magazzino (h_{int} 7,35 m) ed a laboratorio (h_{int} 3,00 m). Dal corridoio interno posto al piano terra, si giunge a n.3 uffici di varia metratura, molto luminosi e dotati di affaccio su Via Giustozzi. Infondo al corridoio si trova un piccolo bagno senza finestra ma con sistema meccanico di areazione.

Dalle scale si giunge al piano primo composto da n. 3 uffici di ampia metratura, un bagno, un ripostiglio ed un corridoio distributivo. Il Primo Piano ha un'altezza utile interna di 2,80 m ed affacci posti su i lati Nord-Ovest e Sud-Ovest. La superficie totale dell'immobile è pari a 478,13 mq (**Allegato 3**). Inoltre, la porzione dell'unità strutturale, ha una corte esterna, di circa 305,00 mq di esclusivo utilizzo, recintata e carrabile.

La dotazione impiantistica, completamente funzionanti, e le finiture sono molto buone ed in ottime condizioni. Il riscaldamento ed il raffrescamento degli ambienti, ad eccezione dei laboratori e del magazzino, avvengono mediante l'ausilio di una Pompa di Calore elettrica.

La struttura, realizzata a partire dal 2002, è di tipo prefabbricata in cemento armato.

Da segnalare che sul capannone è gravante un'ipoteca immobiliare volontaria, come da ispezione ipotecaria, in favore della Banca Intesa San Paolo a garanzia di un mutuo fondiario di cui all'atto Notaio Boemi in data 30.09.2009 n. repertorio 49585/12159 (**Allegato 6**).

Si segnala inoltre, il diritto di superficie a termine concesso dalla [redacted] alla ditta Lisetti Immobiliare S.a.s. di Ezio Lisetti, per l'utilizzo del lastrico solare (N.C.E.U. Foglio 178 Part.IIIa 824 Sub. 5) per l'installazione di un impianto fotovoltaico. Il tutto è stato legittimato da atto pubblico con rogito del Notaio Boemi del 30.03.2012 n. repertorio 122462 racc. 39623, registrato a Perugia il 05.04.2012 al n. 7797. A pagamento dell'affitto per l'utilizzo della superficie, la ditta Lisetti Immobiliare, ha corrisposto una cifra una tantum di 8.000,00 € ed ha provveduto alla realizzazione di alcune opere migliorative all'edificio: maggiore coibentazione della copertura del capannone (Spessore pari a 50 mm) ed alla realizzazione di una nuova copertura metallica. In capo alla ditta Lisetti Immobiliare, anche la manutenzione ordinaria per la durata di 25 anni. Da segnalare che, da come comunicato al sottoscritto dal Legale Rappresentante della [redacted] l'impianto fotovoltaico, alla fine della

Studi8 Progettazione - Ing. Carlo Rossi

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.97/2024

convenzione con la Lisetti Immobiliare, rimarrà in totale disponibilità ed utilizzo della [redacted] quindi dei proprietari del capannone oggetto di stima.

Tutto l'immobile risulta in buone condizioni manutentive, sia esternamente che internamente. Dotazioni impiantistiche e finiture di ottima qualità.

Sulla parte prospiciente il capannone, attraversando Via Giustozzi, si dispone di ampio parcheggio pubblico, realizzato attraverso la lottizzazione fatta dalla [redacted]

Il capannone oggetto di perizia, fino a poco tempo fa, risultava locato alla [redacted] [redacted] con regolare contratto stipulato in data 14.01.2016 e registrato presso l'Agenzia dell'Entrate di Foligno. Il contratto aveva una durata di anni 6 più 6 ad un canone annuo di 14.400,00 € (IVA esclusa) (**Allegato 7**).

L'immobile ad oggi, risulta libero da affittuari e contratti d'affitto a seguito della comunicazione da parte del legale rappresentante della società [redacted] e della procedura di Concordato Fallimentare presentata dalla [redacted] la quale risulta, ad oggi, essere proprietaria del mobilio e di tutta la strumentazione ancora presente negli ambienti.

In occasione del sopralluogo è stato fatto un rilievo metrico di verifica degli ambienti interni e degli accessori esterni, nonché un rilievo fotografico, al fine di verificarne la rispondenza con le planimetrie catastali.

L'impianto termoidraulico e quello elettrico risultano totalmente realizzati e funzionanti.

Le stanze al piano terra e primo hanno, come copertura, un solaio piano in laterocemento controsoffittato con pannelli di cartongesso con altezza interna utile media di 2,70 metri. Tutte le stanze sono dotate di impianto di riscaldamento ad aria, gestito autonomamente da pompa di calore elettrica.

Dal punto di vista urbanistico e catastale, l'immobile risulta essere conforme. La pavimentazione interna è realizzata in laminato ed in alcune zone, vedi magazzino, in calcestruzzo, le pareti interne del piano primo risultano in parte intonacate, così come quelle del piano terra.

Tutte le finestre, risultano avere finestre con doppio vetro e telaio in alluminio, porte interne tamburate.

Studi8 Progettazione - Ing. Carlo Rossi

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.97/2024

Si riporta di seguito il calcolo delle superfici commerciali dei manufatti edilizi compresi nella proprietà oggetto di esecuzione. Le superfici commerciali sono state calcolate a seguito di verifica di consistenza edilizia e restituzione grafica con programma di disegno tecnico ed omogeneizzate secondo i criteri impartiti dall'Agenzia del Territorio nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

NUMERO LOCALI E DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA LOCALI IN M ²	COEFFICIENTE IN %	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA IN M ²
IMMOBILE (F.178 - P.824 SUB. 3-6-7)			
PIANO TERRA			
MAGAZZINO/UFFICIO	345,51 M ²	100%	345,51 M ²
IMMOBILE (F.178 - P.824 SUB. 8)			
PIANO PRIMO			
UFFICI	132,62 M ²	100%	132,62 M ²

3. ACCERTAMENTI

È stata analizzata la documentazione presente in Comune di Foligno relativa ad eventuali titoli abitativi esistenti:

- Concessione Edilizia n. 514 del 02.08.2002, intestata a [redacted] (Allegato 5);
- Concessione Edilizia n. 123 del 11.03.2005;
- Permesso di Costruire in Variante alla Concessione Edilizia n. 123 del 11.03.2005;
- Certificato di Agibilità Parziale n. 38 del 18.04.2006 (Allegato 5);
- D.I.A. Dichiarazione di Inizio Attività n. 211 del 09.08.2007;
- D.I.A. Dichiarazione di Inizio Attività n. 24689 del 07.05.2010;
- S.C.I.A. Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. 10796 del 25.02.2016, che aveva come oggetto "Lavori di Ristrutturazione Edilizia su un Edificio ad Uso Produttivo" (Allegato 5);
- Agibilità prot. 10396 del 25.02.2017 (Allegato 5).

Studi8 Progettazione - Ing. Carlo Rossi

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.97/2024

Ho eseguito un'ispezione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia per verificare l'eventuale presenza di nuove formalità.

4. STATO DI OCCUPAZIONE

Il seguente immobile (F.178 – P.824 – Sub. 3, 6, 7 e 8) risultano essere liberi da affittuari e contratti d'affitto a seguito della comunicazione da parte del legale rappresentante della società [REDACTED] e della procedura di Concordato Fallimentare presentata dalla [REDACTED]. [REDACTED] la quale risulta, ad oggi, essere proprietaria del mobilio e di tutta la strumentazione ancora presente negli ambienti.

5. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI E STIMA DEL BENE

Il C.T.U. analizzati i documenti precedentemente descritti riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento, R.G.E. 97/2024, sulla scorta del sopralluogo effettuato in data 10.01.2025, ha individuato n. 1 Lotto, come di seguito descritto.

Il mercato immobiliare del Comune di Foligno è caratterizzato da un medio frazionamento delle consistenze immobiliari; in ogni singola zona immobiliare è ben identificata dalle tipologie di immobili che sostanzialmente la costituiscono e che quindi ne individuano il valore immobiliare.

Nella valutazione degli immobili del Comune di Foligno si devono pertanto considerare, come principali indicatori del valore immobiliare, le zone e le tipologie del comune stesso e della zona, il territorio è diviso in diverse zone ed i valori immobiliari cambiano sensibilmente da zona a zona. La zona centrale, la zona periferica, la zona suburbana ed infine la zona rurale.

Il valore immobiliare inoltre è dato dalla tipologia, dalla vetustà e dalle caratteristiche architettoniche che contraddistinguono la singola zona.

Definite le caratteristiche del compendio immobiliare da stimare, tenuto conto delle destinazioni e consistenze, appare opportuno usare il metodo comparativo, con indicazione del più probabile valore di mercato delle porzioni destinate a magazzino, della villa e dell'area antistante adibita a corte, comprensivi di pertinenze e servizi, attraverso confronto con prezzi

Studi8 Progettazione - Ing. Carlo Rossi

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.97/2024

ordinari di compravendita verificatisi in zone limitrofe, noti o assunti con apposita informazione (società immobiliari, pubblicazioni specializzate, banca dati dell'Agenzia del Territorio, Camera di Commercio), relativi a beni in condizioni simili o equiparabili, considerati nella fattispecie il contesto urbanistico, le caratteristiche costruttive e lo stato di manutenzione, quantità e qualità degli impianti tecnologici e loro messa a norma, aree di manovra e parcheggi, ubicazione su strade di primaria importanza, vicinanza di svincoli stradali o arterie importanti e servizi.

Nella valutazione si è tenuto conto, altresì, del particolare momento economico.

Lo scrivente ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del complesso industriale in esame, stimato a corpo e non a misura, e dell'immobile residenziale nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Nello scegliere i criteri di stima da adottare per definire il valore dei fabbricati, si è ritenuto opportuno considerare tre metodi con cui applicare la ponderazione, tali da rappresentare le quotazioni al metro quadrato dei beni suddivisi per tipologia di utilizzo e per lo stato generale di conservazione.

- Il primo criterio di valutazione è quello di mercato, inteso come applicazione del principio secondo il quale il prezzo scaturisce tra l'incrocio di domanda e di offerta relativa alla compravendita di fabbricati simili o porzioni di essi, tenendo comunque presenti le caratteristiche intrinseche dei beni in oggetto, in quanto conservano alcune peculiarità, che possono in caso di richiesta attrarre o meno l'acquirente. Relativamente al fabbricato residenziale è stato preso come riferimento il listino immobiliare della Camera di Commercio di Perugia (Anno 2025, 1° trimestre), confrontata con la valutazione on-line e con i pochi esempi di valutazione di immobili abitativi assimilabili in zona agricola analoga.
- Il secondo criterio di valutazione è quello di selezionare i dati attraverso l'O.M.I., l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione dei fabbricati sull'intero territorio italiano e li suddivide per aree geografiche.

Studi8 Progettazione - Ing. Carlo Rossi

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.97/2024

- Il terzo criterio di stima è un metodo analitico.

Nel nostro caso, utilizzeremo il primo criterio di valutazione.

Banca dati delle quotazioni immobiliari, Anno 2025 1° Trimestre: Foligno, Ristrutturato/Abitabile, Periferia:

	VALORE €/M ²		VALORE ASSUNTO €/M ²	SUPERFICIE COMMERCIALE DEL LOTTO M ²	VALORE DEL LOTTO €
	MIN €/M ²	MAX €/M ²			
LOTTO 1 PIANO TERRA (F.178 - P.824 - SUB. 3, 6 e 7)	500 €	700 €	700 €	345,51 M ²	241.857,00 €
PIANO PRIMO (F.178 - P.824 - SUB. 8)	800 €	1.300 €	1.300 €	132,62 M ²	172.406,00 €
VALORE TOTALE DEGLI IMMOBILI:					414.263,00 €

VALORE TOTALE DEI BENI = 414.263,00 €

Per quanto sopra determinato si ritiene che il più probabile prezzo di mercato degli immobili in argomento, possa valutarsi in € 414.000,00 (quattrocentoquattordicimila/00).

L'immobile potrebbe essere venduto in n.1 lotto così come diviso allo stato attuale:

- Lotto 1 (F. 178 - P.824 - SUB. 3 – 6 – 7 – 8): **414.000,00 €;**

6. PROVENIENZA

Questi gli atti di compravendita relativamente ai beni oggetto di Esecuzione Immobiliare n. 111/2022:

- Atto del 27/11/2015 - Pubblico ufficiale BRUNELLI GIUSEPPE Sede PERUGIA (PG) Repertorio n. 128925 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 20080.4/2015 Reparto PI di PERUGIA in atti dal 17/12/2015.

Studi8 Progettazione - Ing. Carlo Rossi

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.97/2024

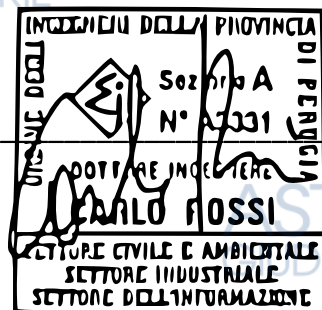
Con la presente perizia, redatta in pagine n. 18 e n. 7 allegati, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene di avere adempito all'incarico, restando comunque a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi delucidazione o chiarimento sia ritenuto necessario.

L'elaborato viene depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Spoleto, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, insieme agli allegati.

In fede.

Foligno, 17 luglio 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Carlo Rossi



Studi8 Progettazione - Ing. Carlo Rossi

Via dei Molini, 8/C - Foligno

Perizia di Stima - Esecuzione Immobiliare n.97/2024