

RIBUNALE DI SPOLETO  
depositato in cancelleria oggi  
30 SET. 2008

TRIBUNALE DI SPOLETO

Gwldg

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ESEGUITA NELLA ESECUZIONE  
IMMOBILIARE PROMOSSA DA

De Angelis Olindo s.r.l.

AVV. Riccardo Rossi

CONTRO

Iscritta al n° 13/08 R.G.E. – Tribunale di Spoleto – prossima udienza 02/10/2008

0=0=0=0

Con comunicazione telefonica tramite l'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, il Presidente – Giudice dell'Esecuzione Dr. Carmine PINELLI, nominava il sottoscritto Geometra Consulente Tecnico d'Ufficio (R.CTU 30/08) invitandolo il giorno 22/05/08 alle ore 9,30 per il giuramento e la sottoposizione dei quesiti.

Nell'occasione, accettato l'incarico veniva firmato il Verbale di Giuramento dell'Esperto e posto il seguente quesito:

1- *Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria ,previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente ed ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni e previo altresì accesso all'immobile:*

- a) *alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ovvero facenti parte del compendio fallimentare ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo previa autorizzazione del Giudice,ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- b) *alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e n.724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;*
- c) *all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto, ivi*



compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

2- Rediga quindi, in fascicoletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno) degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;
- b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
- c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e 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;
- d) i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari: il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, domande giudiziali ed altre trascrizioni; atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso. Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura, iscrizioni, pignoramento ed altre trascrizioni pregiudizievoli per eventuali difformità urbanistico - catastali: difformità urbanistico - edilizie, difformità catastali;
- e) altre informazioni per l'acquirente, concernenti: l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizie, eventuali cause in corso, la individuazione dei precedenti proprietari nel



ventennio ed alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi cioè anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; la elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "Descrizione analitica del (appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "identificazione dei beni oggetto della stima") indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali. La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente ed in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con l'indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore a mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per o stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile



*identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.*

*3)- Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene ed almeno 2 interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della Concessione o Licenza edilizia ed atti di sanatoria, il certificato di definita valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore o dal curatore; depositi in particolare ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; alleghi altresì gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali); controllare, prima di ogni attività, la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, del codice segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei.*

*4) – Terminata la relazione inviare copia ai creditori procedenti od intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno quarantacinque giorni prime dell'udienza fissata ai sensi dell'art.569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi. Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purchè abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note all'esperto secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene per rendere chiarimenti*

*7)- Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile ed avverta il Giudice ed il creditore procedente ai fini della nomina di custode giudiziario.*

*8)- Riferisca immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.*

*9)- Formuli tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.*

Ritirata dal fascicolo la documentazione necessaria e verificatala, ho omesso di comunicarne al Giudice la completezza, potendo proseguire nelle operazioni.

Dopo aver esaminata e studiata la certificazione catastale e quella ipotecaria dei beni relativi all'esecuzione, in data 03/07/2008 facevo richiesta al Comune di Spoleto della documentazione necessaria ad accertare la conformità urbanistica dei beni eseguiti (All. 1) nonché la richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni oggetto di esecuzione che ritiravo il 29/7/2008 (All. 2); in pari data mi recavo all'Agenzia del Territorio ed effettuavo visure di aggiornamento dei beni sottoposti ad esecuzione (All. 3) oltre a richiedere le copie delle planimetrie degli immobili (All. 4). Ottenevo quelle relative all'immobile ubicato in loc. S.Anastasio mentre non risultava essere stata ancora rasterizzata quella relativa all'immobile in loc. Morgnano.



Il giorno 1/08/2008, con raccomandate a.r. comunicavo alle parti il giorno e l'ora del sopralluogo sul posto di causa (All. 5).

Alle ore 11,00 a.m. del 6 agosto 2008 provvisto di tutta la documentazione, mi recavo in loc. S.Anastasio del Comune di Spoleto dove ad attendermi ho trovato la vedova del defunto assistita dal proprio tecnico di fiducia Geom. Marchi Fausto.

Nell'occasione, alla presenza dei sigg. suddetti, ho potuto accedere all'interno del fabbricato per verificare lo stato dei luoghi ed ho proceduto ad un rilievo fotografico esterno (All. 6). A questo punto non essendo in possesso della planimetria dell'immobile in loc. Morgnano, che però il Geom. Marchi era in grado di procurarmi, programmavo un secondo sopralluogo per il giorno 20/8/08 alle ore 9,30: compilavo quindi il verbale ed ultimavo temporaneamente le operazioni.

In data 12/8/08 facevo richiesta al Giudice di una proroga di gg. 30 per la consegna della Relazione scritta (All. 7) anche perché l'Ufficio Urbanistica del Comune di Spoleto non mi aveva ancora edotto circa la conformità urbanistica dei beni come sopra richiesta.

Il giorno 20/8/08 alle ore 9,30 mi recavo in loc. Morgnano ed alla presenza della sig.ra e del Geom. Marchi Fausto, che nel frattempo mi aveva procurato la planimetria dell'immobile (All. 8), effettuavo il sopralluogo. Anche in questo caso procedevo ad un rilievo fotografico dei luoghi (All. 9) ed alle necessarie verifiche, ultimando sia le operazioni che il verbale di sopralluogo (All. 10). Nei giorni successivi prendevo contatti con l'Ufficio Urbanistica del Comune di Spoleto ed ottenevo quanto precedentemente richiesto: la copia con i relativi disegni della Concessione in sanatoria n°16745 del 18/5/1993 (All. 11) e la copia con i relativi disegni del Permesso di Costruire n° 19371 del 12/8/2004 (All. 12). In data 17/9/08 facevo richiesta al G.I. di una ulteriore proroga sino al 30/9 c.a. per la consegna e l'invio alle parti della Relazione scritta (All. 13). Ultimate le verifiche e ritirata la documentazione fotografica il sottoscritto, in grado ormai di rispondere ai quesiti proposti, redigeva la presente Consulenza.

#### QUESITO n° 1

1a- I beni oggetto di pignoramento sono ubicati in loc. S.Anastasio e loc. Morgnano del Comune di Spoleto: vengono suddivisi in tre lotti il primo dei quali comprendente i locali in loc. S.Anastasio costituito da locali ad uso magazzini ed una tettoia, il secondo costituito dai terreni p.lle 257-445 ed 805 in loc. Morgnano inseriti in base al P.R.G. strutturale approvato con deliberazione di C.C. n° 50 del 14/05/08 e P.R.G. operativo adottato con deliberazione di C.C. n° 51 del 15/05/08 in zona B4 residenziale di completamento dei nuclei residenziali esistenti di tipo estensivo, ed il terzo costituito da un laboratorio artigiano con corte esterna in loc. Morgnano. Per quanto riguarda i terreni costituenti il lotto n° 2 devo precisare che mentre il C.D.U. rilasciato dal Comune di Spoleto li inserisce in zona B4, dalla Tavola del P.R.G.(All. 16) risultano essere inseriti in zona D3 per la piccola industria e l'artigianato esistente e di completamento (mq/mq 50%).



1b- Sotto il profilo urbanistico è stata accertata la regolarità degli immobili; quello relativo al lotto n° 1 in loc. S.Anastasio è stato oggetto del rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della legge 47/85 n°16745 del 18/5/1993 a nome del sig.

(All. 11), mentre per il fabbricato in loc. Morgnano di cui al lotto n° 3 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n° 19371 del 12/8/2004 (All. 12) a variante della Concessione Edilizia n° 5305 del 13/8/2002 per la ristrutturazione ed il consolidamento dell'edificio, rilasciato a nome dei Sigg.

e proprietario della porzione immobiliare del Piano Terra: detto Permesso è scaduto il 12/8/2008 ma non risulta ancora essere stata prodotta la fine dei lavori. E' necessario comunque presentare un D.I.A. a variante per alcune difformità delle aperture con un costo presuntivo di € 1.500,00 circa.

1c-gli immobili relativi al primo lotto sono identificati al C.E.U. del Comune di Spoleto con il foglio 86 dalle p.lle 341 sub 1 categ. C/2 classe 5 di mq. 101 con Rendita pari ad € 266,03 e 341 sub 2 categ. C/7 di mq. 46 con Rendita pari ad € 14,25: confinante con residua proprietà salvo altri. Gli immobili relativi al secondo lotto sono identificati al C.T. del Comune di Spoleto con il foglio 85 dalle p.lle 257-445 e 805 di qualità incolto produttivo e di mq. 3.740 totali con R.D. pari ad € 0,38 e R.A. pari ad € 0,19: confinanti residua proprietà per più lati, fosso, Comune di Spoleto salvo altri, mentre l'immobile relativo al terzo lotto è identificato al C.E.U. del Comune di Spoleto con il foglio 85 p.lla 301 sub 6 categ. D/7 e Rendita pari ad € 1838,59: confinanti strada comunale, residua proprietà Comune di Spoleto salvo altri. I dati corrispondono esattamente a quanto riportato nell'atto di pignoramento.

## QUESITO n° 2

2a- I beni oggetto di esecuzione come anzidetto, vengono raggruppati in tre lotti il primo dei quali (Lotto n°1) identificato al C.E.U. del Comune di Spoleto con il foglio 86 dalle p.lle 341 sub 1 categ. C/2 classe 5 di mq. 101 con Rendita pari ad € 266,03 e 341 sub 2 categ. C/7 di mq. 46 con Rendita pari ad € 14,25 e comprendente la proprietà in loc. S.Anastasio, il secondo (Lotto n°2) identificato al C.T. con il foglio 85 dalle p.lle 257-445 e 805 di qualità incolto produttivo e di mq. 3.740 totali con R.D. pari ad € 0,38 e R.A. pari ad € 0,19 ed il terzo (Lotto n° 3) identificato al C.E.U. del Comune di Spoleto con il foglio 85 dalla p.lla 301 sub 6 categoria D/7 e Rendita pari ad € 1838,59.

2b- Il lotto n° 1 si trova in zona agricola in aperta campagna ed è costituito da locali ad uso magazzino, ricovero animali e rimessa attrezzature con fienile: il terreno circostante, non oggetto di pignoramento ma sempre di proprietà è completamente recintato con paletti e rete a maglie e pertanto, essendo la proprietà eseguita interclusa, necessita quantomeno di un diritto di passaggio.

Il lotto n° 2 si trova in zona D3 (zona per la piccola industria e l'artigianato esistente e di completamento (mq/mq 50%) ed è costituito da tre particelle della superficie totale di mq. 3.740 con accesso dalla corte di pertinenza del fabbricato di cui al lotto n°3: come anzidetto il C.D.U. erroneamente lo certifica in zona B4.



Il lotto n° 3 si trova in zona D3 per la piccola industria e l'artigianato esistente ed a confine con i terreni rappresentanti il lotto n° 2.

2c- Il lotto n° 1 è stato dato in comodato d'uso gratuito al sig. \_\_\_\_\_ come da comunicazione di cessione fabbricato del 27/3/2007 (All. 15).

Il lotto n° 2 e quello n° 3 non risultano essere attualmente utilizzati ed i terreni sono parzialmente adibiti come deposito per alcune attrezzature da cantiere.

2d- Non esistono vincoli gravanti sui lotti a carico dell'acquirente mentre per quelli da cancellare o regolarizzare dalla procedura si riassumono in:

- trascrizione R.P. 1064 del 3/4/2008 dell'atto esecutivo o cautelare per verbale di pignoramento immobili sull'unità negoziale n.1 Comune di Spoleto C.E.U. foglio 85 p.lla 301 sub 3 fraz. S.Croce Morgnano e C.T. foglio 85 p.lle 257-445-805 ed unità negoziale n.2 Comune di Spoleto C.E.U. foglio 86 p.lla 341 sub 1 e 341 sub 2 loc. S.Anastasio a favore di \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_

- Iscrizione R.P. 377 del 26/5/2000 di ipoteca volontaria per la somma garantita di Lire 500.000.000 (cinquecentocentomilioni) a garanzia di mutuo a favore della Banca dell'Umbria 1462 s.p.a. della durata di anni 8 contro \_\_\_\_\_

gravante sui terreni censiti con le p.lle 301-257-445 ed 805 del foglio 85 e sul fabbricato censito al foglio 85 p.lla 301 sub 6 del Comune di Spoleto.

- Iscrizione R.P. 1288 del 28/9/05 di ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento per € 500.000,00 ( Euro cinquecentomila) a favore della Banca Popolare di Spoleto s.p.a. e contro \_\_\_\_\_

gravante sui beni distinti al C.E.U. del Comune di Spoleto con il foglio 85 p.lla 301 sub 6 ed al C.T. del Comune di Spoleto con il foglio 85 p.lle 257-445 ed 805.

2e- La proprietà dei beni oggetto di esecuzione nel ventennio è così ripartita:

per quanto riguarda il lotto n° 1(terreno) dal 1975 sino al 28/8/91 al sig. \_\_\_\_\_

Dal 29/8/91 al sig. \_\_\_\_\_ in comunione legale

con il coniuge \_\_\_\_\_ per compravendita A.Rota rep. 18813 del

29/8/1991. Nel 1993 è stata realizzato il fabbricato ed accatastato a nome

del sig. \_\_\_\_\_ che, deceduto in data 15/8/2007 lasciava agli

eredi i propri diritti di proprietà: non risulta però ancora essere stata

prodotta la dichiarazione di successione.

Per quanto riguarda i lotti n° 2 e 3 (terreni e fabbricato) sino al

18/12/1996 alla ditta \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 e

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/2. Dal 19/12/96 per atto giudiziario decreto di

trasferimento del Tribunale di Spoleto a \_\_\_\_\_ per la quota

di 45/100 ed Impresa \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ per la quota di 55/100. Dal 21/11/97 alla \_\_\_\_\_

per

l'intero per atto di divisione A.Rota del 21/11/97 rep.134903.



Le pratiche edilizie svolte relative all'immobile p.lla 341/1 e 341/2 del foglio 86 riguardano la Concessione Edilizia in sanatoria n° 16745 del 18/5/1993 per condono edilizio rilasciata al sig. (All. 11) e per quelle relative all'immobile p.lla 301 sub 6 del foglio 85 riguardano il Permesso di Costruire n° 19371 del 12/8/2004 quale Variante alla Concessione Edilizia n° 5305 del 13/8/2002 rilasciata ai sigg. per ristrutturazione ed ampliamento di un edificio ad uso artigianale in Spoleto loc. S.Croce (All. 12). Il suddetto fabbricato, oggetto anche di contributo sismico, è stato completamente demolito e ricostruito non rispettando però l'ubicazione originaria e con lo spostamento evidenziato nella planimetria con tratteggio di colore bleu (All. 14). Per sanare detta situazione occorre procedere ad un frazionamento dell'area descritta e con rogito notarile cederne i diritti pari al 50% al proprietario del piano superiore. Questa trattativa, che prevedeva anche la cessione da del terrazzo e del terreno individuati con tratteggio in colore rosso (All.14), era già stata intrapresa dai proprietari ma non si è potuta concludere sia per il decesso di che per l'ingiunzione del pignoramento relativamente alla norma dell'art. 492 c.p.c. Prima della messa in vendita del lotto è quindi necessario definire la situazione che comporterà un spesa presunta di € 7.000,00 circa (frazionamento del terreno e successiva compravendita).

#### Descrizione analitica dei beni (tre lotti)

**Lotto n° 1** Il bene oggetto di esecuzione è costituito da una tettoia ad uso fienile ( F.86 p.lla 341 sub 2) tre locali ad uso stalle, un locale ad uso rimessa attrezzi, una tettoia con w.c., un magazzino ed un ripostiglio (F. 86 p.lla 341 sub 1); fa parte del complesso la corte esterna rappresentata con la p.lla 278 che però non è stata oggetto di questo pignoramento e pertanto, per la vendita del lotto, si rende necessario acquisire un diritto di passaggio sulla corte anzidetta. Il tutto in loc. S.Anastasio del Comune di Spoleto. NO

**Lotto n° 2** Il bene oggetto di esecuzione è costituito dal terreno identificato con il foglio 85 dalle p.lle 257-445 e 605 della superficie complessiva di mq. 3.740: tale terreno secondo il C.D.U. rilasciato dal Comune di Spoleto (All. 2) si trova in zona B4 residenziale di completamento dei nuclei residenziali esistenti di tipo estensivo in loc. Morgnano S.Croce del Comune di Spoleto mentre in realtà, come sopra specificato, è inserito in zona D3. NO

**Lotto n° 3** Il bene oggetto di esecuzione è costituito dalla porzione di un fabbricato a carattere artigianale ubicato al P.1S. (F.85 p.lla 301 sub 6) comprendente 14 locali oltre alla corte di pertinenza graffata con il fabbricato p.lla 301 . Il tutto in loc. Morgnano S.Croce del Comune di Spoleto. NO

Calcolo superficie utile



**Lotto n° 1**

Tettoia fienile	4,95x9,20= mq.	45,54
Ripostiglio	2,80x2,25= mq.	6,30
Magazzino	3,80x2,90= mq.	11,02
Magazzino	2,65x4,07= mq.	10,79
Magazzino	2,65x4,07= mq.	10,79
Magazzino	5,10x2,90= mq.	14,79
w.c.	1,25x1,10= mq.	1,37
Rimessa attrezzi	4,20x9,10= mq.	38,22

---

Tot. = mq. 93,28

Tettoia	4,00x5,50= mq.	22,00
---------	----------------	-------

**Lotto n° 2**

Terreno p.lla 257 del foglio 85	mq.	830
Terreno p.lla 445 del foglio 85	mq.	2.110
Terreno p.lla 805 del foglio 85	mq.	800

---

Tot. mq. 3.740

**Lotto n° 3**

Magazzino	15,90x6,25 = mq.	99,37
Rimessa automezzi	3,80x6,25 = mq.	23,75
Rimessa automezzi	14,95x6,30 = mq.	94,18
Magazzino	5,80x7,60 = mq.	44,08
Elagno	1,65x2,45 = mq.	4,04
Corridoio	7,90x1,15 = mq.	9,08
	1,00x1,80 = mq.	1,80
Ufficio	3,60x3,75 = mq.	13,50
	1,20x0,50 = mq.	0,60
Ufficio	4,10x1,90 = mq.	7,79
	1,00x3,50 = mq.	3,50
	1,10x3,00 = mq.	3,30
Magazzino	4,60x5,35 = mq.	24,61
Magazzino	4,65x5,35 = mq.	24,88
Magazzino	4,75x5,35 = mq.	25,41
Magazzino	5,25x5,35 = mq.	28,09
Magazzino	4,05x5,35 = mq.	21,67
Magazzino	4,00x5,35 = mq.	21,40



Capannone 18,70x8,20 = mq. 153,34

Tot. = mq. 604,39

### Valutazione dei beni

Per la valutazione dei beni costituenti i tre lotti si è tenuto conto dello stato di manutenzione degli immobili e delle loro caratteristiche rapportandolo a beni simili della zona ed assumendo notizie relative al valore unitario, tenendo anche conto dei pareri di agenzie immobiliari operanti nella zona ed interpellate al proposito.

#### Lotto n° 1

Valore a mq. di superficie utile tettoie	€	300,00
Valore a mq. di superficie utile magazzini	€	1000,00

#### Lotto n° 2

Valore a mq. di terreno in zona D3	€	50,00
------------------------------------	---	-------

#### Lotto n° 3

Valore a mq. di superficie utile laboratorio compresa corte esclusiva	€	500,00
--	---	--------

#### Valori complessivi

#### **Lotto n° 1**

mq. 45,54+22,00 = mq. 67,54 x 300,00	€	20.262,00
mq. 93,28 x 1000,00	€	93.280,00

**Tot. € 113.542,00**

**(diconsi euro centotredicicinquacentotrentadue/00)**

#### **Lotto n° 2**

Mq. 3.740 x 50,00	€	<u>187.000,00</u>
-------------------	---	-------------------

**(diconsi euro centottantasettemila/00)**

#### **Lotto n° 3**

Mq. 604,39x 500,00	€	<u>302.195,00</u>
--------------------	---	-------------------

**(diconsi euro trecentoduemilacentonovantacinque/00)**

Tanto dovuto ad evasione dell'incarico ricevuto



Spoletto, 26/09/2008

Il C.T.U.  
(Geom. Succhielli Giovanni)

Allegati:

- Copia richiesta al Comune di Spoleto di documentazione urbanistica (All.1)
- Certificato di destinazione Urbanistica (All.2)
- Visura catastale aggiornata (All.3)
- Copia planimetrie catastali lotto 1 (All.4)
- Copia comunicazione sopralluogo (All.5)
- Documentazione fotografica lotto 1 (All. 6)
- Richiesta proroga (All.7)
- Copia planimetria catastale lotto 3 (All.8)
- Documentazione fotografica lotto 3 (All. 9)
- Verbale di sopralluogo (All. 10)
- Copia Concessione in sanatoria con elaborati lotto 1 (All.11)
- Copia Permesso di Costruire con elaborati lotto 3 (All. 12)
- Copia richiesta ulteriore proroga (All.13)
- Copia planimetria indicativa della reale ubicazione del lotto 3 (All. 14)
- Copia comunicazione alla Pubblica Sicurezza della cessione del lotto 1 al sig. \_\_\_\_\_ in comodato gratuito (All. 15)
- Copia stralcio P.R.G. lotto n° 2 (All. 16)







**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

(art.30 del D.P.R. 06.06.380 così come modificato dal D.Lgs. 301/02)

**IL DIRIGENTE**

**VISTA** la domanda presentata dal Geom. Succhielli Giovanni

prot 30486/08

**VISTI** gli Atti d'ufficio;

**CERTIFICA**

**CHE** i terreni siti in Comune di Spoleto in Loc. Santa Croce e riportati nel Nuovo Catasto Terreni al Foglio n. 85 con le p.lle 257-445-805 hanno la seguente destinazione urbanistica:

**1) in base al P.R.G. strutturale approvato con deliberazione di C.C. n. 50 del 14.05.2008 e P.R.G. operativo adottato con deliberazione di C.C. n. 51 del 15.05.2008 zona:**

- B/4 Zona residenziale di completamento dei nuclei residenziali esistenti di tipo estensivo.

Si allega planimetria controfirmata.

Spoleto li.....**2.9.UG.2008**

**IL TECNICO**  
(Geom. Noemi Cardoni)



**IL RESPONSABILE TEMATICO**  
(Geom. Giulio Crivelli)







