

TRIBUNALE DI SPOLETO

UFFICIO ESECUZIONI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N. 27/2021

Promossa da: **CALDARELLA FORTUNATO**

Nei confronti di:

Giudice
dell'Esecuzione: **DoH. FEDERICO FALFARI**

Termine deposito: **20/03/2022**
(come da proroga concessa il giorno 22 novembre 2021)



- R E L A Z I O N E DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO -

SOMMARIO

PREMESSA

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

PROVENIENZA

RISPOSTA AI QUESITI



PREMESSA

Ill.mo Sig. G.E. del Tribunale di Spoleto

Con atto di precetto notificato in data 08/01/2021, notificato in data 15/02/2021, avente ad oggetto il pignoramento dell'immobile in **Spoleto alla frazione Vallocchia censita nel N.C.E.U. del Comune di Spoleto al foglio 196, part.IIIa 55, zona cens. 2, cat. A/7, cl. 2, piano 1 S-T-1**, di proprietà della debitrice

....., a carico di, è stata eseguita la formalità di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Perugia – Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare di Spoleto, in data 15 marzo 2021 ai numeri 1041 del Registro Generale e 843 del Registro Particolare.

A cui ha fatto seguito l'Istanza di vendita del 25/03/2021.

(allegato 1. Cfr. Fasc. di causa: Doc. divorzio del signor; Tribunale civile di Trani, ricorso per decreto ingiuntivo; Iscrizione atto giudiziario; Estratto di atto di morte; Sentenza n. 2490/2019 pubbl. il 20/11/2019 RG n. 2980/2016, repert. N. 3299/2019 del 20/11/2019, recante anche l'atto di precetto del 27/01/2020 e relata di notifica del 27/02/2020; Ispezione ipotecaria; Certificato di stato di famiglia storico con marca da bollo; Estratto per riassunto dell'atto di nascita del signor

Documento rilasciato dall'ufficio anagrafe della città di Barletta relativo al prenome del signor; Rilevazione del contributo unificato; Atto di pignoramento immobiliare, con relata; Attestazione di conformità ex art. 557 c.p.c.; Nota di iscrizione a ruolo o nota di accompagnamento con marca da bollo; Busta restituzione pignoramento da ufficio giudiziario di Spoleto; Istanza di; Procura; Comparsa per costituzione; Pignoramento immobiliare R.G.E. n. 27/2021- atto di intervento; Richiesta di visibilità del fascicolo telematico).

Con decreto di nomina del 22/04/2011 la S.V.III.ma nominava (**allegato 2**) quale esperto la sottoscritta Arch. Maria Luisa Guerrini con studio in Foligno, Via G. Mameli n° 4 ed iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. di Roma e Provincia al n. A 26670, consulente tecnico d'ufficio nella causa promossa da CALDARELLA FORTUNATO, contro Doris Mayer (debitore

Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati
Via G.Mameli, 4 - 06034 Foligno (PG)
Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 – 347.0756735
E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com
Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it



esecutato), prestando giuramento il giorno 16/06/2021 (**allegato 3**), conferendomi il mandato relativamente ai quesiti qui di seguito riportati:

QUESITO N.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.

QUESITO N.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.

QUESITO N.3

Predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.)

QUESITO N.4

Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute all'ultimo biennio (stante il dispositivo dell'art. 63 secondo comma disp. Att. c.c.)

QUESITO N.5

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

QUESITO N.6

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque

Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati
Via G.Mameli, 4 - 06034 Foligno (PG)
Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735
E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com
Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it



risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari.

QUESITO N.7

Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori con 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.).

QUESITO N.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 rilevata difformità:

se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione

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.

QUESITO N.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.

QUESITO N.10

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica.



QUESITO N.11

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni 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.

QUESITO N.12

Accenni 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.

QUESITO N.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 esecutari titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici.

QUESITO N.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).

QUESITO N.15

Precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e. in caso contrario, i costi necessari alloro adeguamento.

QUESITO N.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 del debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ccc.) 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. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultino o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione.

QUESITO N.17

Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibile alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente 28 anni-dell'ultimo dei figli ed applicando , dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente circa il 15-20 %), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributi su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive.

QUESITO N. 18

Se l'immobile è pignorato solo pro-Quota:

- *dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente.*
- *proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca oltre alla valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile.*



QUESITO N.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.

QUESITO N.20

Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Accettato l'incarico, la scrivente comunicava con Raccomandata A.R nr. 15358592616-6 (**allegato 4**) del 09/08/2021 spedita in data 09/08/2021, indirizzata a *.....*, *.....* di *.....* Spoleto, e a mezzo pec (**allegato 5**) all'avvocato Fortunato Caldarella, che l'inizio delle operazioni peritali era stato fissato per il 25/08/2021 alle ore 17,00 presso il proprio studio professionale, sito in Foligno, via Goffredo Mameli, 4. Nella stessa missiva veniva comunicato che il sopralluogo presso l'immobile esecutato, in Spoleto, fraz. Valocchia,10, si sarebbe svolto il giorno 09/09/2021 alle ore 11.30.

Tale raccomandata non è stata ritirata dall'esecutata ed è tornata indietro al mittente per compiuta giacenza il giorno 16/09/2021 (**allegato 6**).

In data 09/09/2021 la scrivente ha reperito per via telematica la vax prot. n. T63019/2021 (**allegato 7**) e la planimetria catastale n. T55426 (**allegato 8**).

Il giorno 09/09/2021, la sottoscritta, insieme al socio di studio ing. Luca Ferretti, si presentava presso l'immobile esecutato, per il sopralluogo fissato con invio della raccomandata sopra indicata. Sul posto era presente la signora *.....* e due suoi dipendenti. *.....* ha permesso il sopralluogo sia dell'immobile che delle pertinenze dello stesso. Durante la visita è stato possibile parlare al telefono con l'avvocato *.....* che si è accertato insieme ai dipendenti dell'esecutata del mandato conferito al CTU.

In data 14/09/2021 la sottoscritta richiedeva visura storica dell'immobile prot. T96602 (**allegato 9**).



In data 07/10/2021 la scrivente ha fatto richiesta attraverso la piattaforma SUAPE della Regione Umbria al Comune di Spoleto di accesso ai precedenti edilizi, prot. 63197, alla quale è seguita una richiesta di integrazione il giorno 08/10/2021 e l'invio di scansione e chiusura nel giorno 27/10/2021 in merito alle pratiche

- Sanatoria riferita all'anno '85 – 13387/1991
- Sanatoria riferita all'anno '95 – 8663/2000

(allegato 10).

In data 20/11/ 2021 la scrivente ha depositato istanza di proroga termine deposito della perizia **(allegato 11)**, a seguito della quale è stata rilasciata proroga fino alla data del 20/03/2022 **(allegato 12)**.

In data 16/03/2022 la sottoscritta reperiva l'ispezione ipotecaria n. T300088 **(allegato 13)**.

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO N.1

Verificati, 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.

La documentazione depositata nel Fascicolo risultava composta da relazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per l'istanza di vendita di immobile pignorato ai sensi dell'art. 567 c.p.c. a firma del notaio Paride Marini Elisei, recante la data del 26/03/2021.

Il fascicolo della documentazione, depositato in cancelleria è composto da:

1. Doc. divorzio del signor [REDACTED]
2. Tribunale civile di Trani, ricorso per decreto ingiuntivo del [REDACTED]
3. Iscrizione atto giudiziario Rep. [REDACTED] del [REDACTED]
4. Estratto di atto di morte del [REDACTED]

Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati
Via G.Mameli, 4 - 06034 Foligno (PG)
Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 – 347.0756735
E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com
Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it



5. Sentenza n. 2490/2019 pubbl. il 20/11/2019 RG n. 2980/2016, repert. N. 3299/2019 del 20/11/2019, recante anche l'atto di precetto del 27/01/2020 e relata di notifica del 27/02/2020;
6. Ispezione ipotecaria del 23/12/2019;
7. Certificato di stato di famiglia storico con marca da bollo recante la data del 01/09/2020;
8. Estratto per riassunto dell'atto di nascita del signor [redacted] nato il giorno 07/09/2020;
9. Documento rilasciato dall'ufficio anagrafe della città di Barletta in data 07/09/2020 relativo al prenome del signor [redacted];
10. Rilevazione del contributo unificato del 15/01/2021;
11. Atto di pignoramento immobiliare del 10/02/201, con relata recante la data del 15/02/2021;
12. Attestazione di conformità ex art. 557 c.p.c. del 08/03/2021;
13. Nota di iscrizione a ruolo o nota di accompagnamento con marca da bollo data il 09/03/2021;
14. Busta restituzione pignoramento da ufficio giudiziario di Spoleto del 05/03/2021;
15. Istanza di vendita datata il 25/03/2021;
16. Procura data 13/04/2021;
17. Comparsa per costituzione del 22 dicembre 2021;
18. Pignoramento immobiliare R.G.E. n. [redacted] atto di intervento;
19. Richiesta di visibilità del fascicolo telematico.

QUESITO N.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.

In data 09/09/2021 la scrivente ha reperito per via telematica la vax prot. n. T63019/2021 (**allegato 7**) e la planimetria catastale n. T55426 (**allegato 8**) e in data 16/03/2022 la sottoscritta reperiva l'ispezione ipotecaria n. T300088 (**allegato 13**).



In data 07/10/2021 la scrivente ha fatto richiesta attraverso la piattaforma SUAPE della Regione Umbria al Comune di Spoleto di accesso ai precedenti edilizi, prot. 63197, in base alla quale sono stati reperiti i seguenti documenti:

- Sanatoria riferita all'anno '85 – 13387/1991, così composta:
concessione e autorizzazione n. 13387 rilasciata in data 31 luglio 1991;
disegni allegati alla concessione edilizia;
documentazione fotografica;
relazione relativa agli abusi realizzati;
stralcio catastale;
dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà
- Sanatoria riferita all'anno '95 – 8663/2000, così composta:
concessione edilizia in sanatoria rilasciata in data 28 gennaio 2000;
elaborato planimetrico con individuazione dell'abuso consistente nella costruzione di un muro di cinta in muratura di pietra e progetto del muro;
documentazione fotografica.
(allegato 10).

QUESITO N.3

Predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.)

1. Iscrizione del 29/11/2002 - Registro Particolare 979 Registro Generale 5168
Pubblico ufficiale Pirone Marco Repertorio 51043 del 05/11/2002
Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di mutuo Nota disponibile in formato elettronico.

2. Iscrizione del 17/03/2003 – Registro Particolare 216 Registro Generale 1253
Pubblico ufficiale Marco Pirone Registro 52065 del 30/01/2003
Ipoteca Volontaria derivante dalla Concessione a Garanzia di mutuo

Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati
Via G.Mameli, 4 - 06034 Foligno (PG)
Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 – 347.0756735
E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com
Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it



Nota disponibile in formato elettronico:

Documenti successivi correlati:

Comunicazione n. 197 del 01/04/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/05/2007

Cancellazione totale eseguita in data 01/04/2008 (art. 13, comma 8-decies D.L. 7/2007- art. 40 bis D.leg. 385/1993)

3. Iscrizione del 12/04/2017 – Registro Particolare 170 Registro Generale 1436
Pubblico ufficiale Tribunale di Trani Repertorio 559 del 29/09/2016
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Nota disponibile in formato elettronico

4. Trascrizione del 28/03/2019 – Registro Particolare 1034 Registro Generale 1335
Pubblico ufficiale Uffici Giudiziari (UNEP) repertorio 243 del 14/03/2019
Atto esecutivo o cauzionale- verbale di pignoramento immobiliare

Nota disponibile in formato elettronico

5. Trascrizione del 15/03/2021 – Registro particolare 843 Registro Generale 1041
Pubblico ufficiale Tribunale di Spoleto repertorio 175 del 15/02/2021
Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobiliare

Nota disponibile in formato elettronico

(allegato 13).

L'edificio ricade in zona AB (tessuti di esistente edilizia tradizionale), CENTRO STORICO del PRG Operativo del Spoleto (**allegato 14**) e risulta essere classificato come edificio sparso di interesse storico (inseriti in zona A). L'area nella quale giace il fabbricato è sottoposta a vincolo Bellezze Naturali art. 136, c1, lett. c) e d) (Monteluco-Collerisana), inoltre è sottoposta anche a vincolo idrogeologico (**allegato 15**).

Non si sono evidenziati altri vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.



QUESITO N.4

Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute all'ultimo biennio (stante il dispositivo dell'art. 63 secondo comma disp. Att. c.c.)

Vista la natura dell'immobile non si evidenziano vincoli ed oneri di natura condominiale.

QUESITO N.5

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

Vista la natura dell'immobile non si rileva l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

QUESITO N.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.

Come già evidenziato nella risposta al quesito 3 sono presenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, che non saranno cancellati e quindi in fase di vendita sarà necessario tener conto dei loro costi di cancellazione, che saranno a carico dell'aggiudicatario come per legge.

QUESITO N.7

Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori con 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.).

Il bene oggetto della presente perizia è ubicato nel Comune di Spoleto, nella frazione



Vallocchia ed è identificato dal numero civico 10.

Trattasi di edificio cielo terra isolato, articolato in due piani fuori terra con un piano seminterrato.

L'immobile è raggiungibile tramite la SP 463, dista 5,12 chilometri dalla città di Spoleto e sorge a 777 metri sul livello del mare. La frazione è composta da poche case, articolate lungo la via principale, immerse nel verde collinare spoletino.

L'edificio è sito lungo la strada principale, ed è accessibile tramite due ingressi, uno al piano primo e uno al piano seminterrato. La struttura muraria del fabbricato è in pietra a sacco. Attualmente sia l'edificio che il muro di recinzione sono coperti da piante rampicanti ben curate. L'edificio è ante 1967. L'ingresso principale al piano terra è accessibile direttamente dalla strada principale, dalla quale è rialzato di 5 gradini. L'ingresso si apre direttamente sul soggiorno, una stanza ampia e poco illuminata, servita da un grande camino posto frontalmente alla porta di entrata. Dal soggiorno si accede direttamente ad altre tre stanze. La camera posta a destra dell'entrata principale è piuttosto piccola ed è attualmente adibita a camera da letto. La stanza è servita da un piccolo bagno ottenuto tramite la realizzazione di una parete attrezzata in legno. In realtà catastalmente l'intero vano è destinata a bagno. La stanza da letto e il bagno sono illuminate e arieggiate in modo naturale da due finestre. Sul lato sinistro rispetto alla porta di entrata si apre un'altra stanza molto piccola, priva di porta, servita da una botola che collegava il piano primo al piano seminterrato. Questa stanza è illuminata da due finestre. L'accesso alla terza stanza è collocato sulla parete di fronte la porta di accesso, in prossimità della scala in muratura e legno che porta al piano primo. Questa stanza è destinata a sala pranzo ed è illuminata da una porta finestra direttamente affacciata su un terrazzo, coperto da tettoia, dal quale attraverso una scala si accede al giardino posto un piano più basso. Dalla sala da pranzo si accede direttamente alla cucina, illuminata da due finestre, avente un camino. Tutte le stanze del piano terra hanno un pavimento in cotto. E solai in legno e/o in legno e pannelle. Anche se tutte le stanze sono servite da finestre, essendo queste di piccole dimensioni, sono molto poco illuminate.

Salendo dalla scala posta nel soggiorno è possibile salire al piano primo sottotetto, composto da due stanze da letto, entrambe servite ognuno dal proprio bagno. La stanza da letto posta a sinistra della scala è posta un gradino più in basso rispetto al pianerottolo delle scale, presenta un pavimento in cotto ed è illuminata da una finestra. Il bagno contenuto al suo

Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati
Via G.Mameli, 4 - 06034 Foligno (PG)
Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735
E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com
Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it



interno è areato da due finestre, una delle quali non presente nei precedenti edifici. La stanza da letto posta a destra della scala è illuminata da due finestre ed è servita da un antibagno e bagno, entrambi finestrati. Nella camera è presente un grande camino. Sia questa stanza che il pianerottolo hanno un pavimento in legno.

Le stanze del piano primo sono poste sotto al tetto di copertura che è in legno e piastrelle. Tutti i bagni del piano terra e del piano primo sono completi di accessori.

La porta di entrata è in legno così come tutti gli infissi interni ed esterni dell'appartamento che montano vetro semplice, oscurati da sportelloni in legno.

Tutte le stanze sono tinteggiate ed arredate.

L'appartamento è munito di impianto elettrico, idrico e termico a radiatori con caldaia posta su specifico vano tecnico posto al piano seminterrato. Gli impianti sono funzionanti ma piuttosto datati e da adeguare alle attuali normative in materia.

Il piano seminterrato è accessibile dal cortile che si apre verso la strada principale ed è catastalmente destinato a fondo, stalla, centrale termica e sottoscala. In realtà il fondo e la scala sono stati trasformati in un miniappartamento costituito da un locale soggiorno, una stanza da letto e un bagno, ricavati costruendo un muro di divisione nel fondo e eliminando il muro di divisione tra la stalla ed il fondo vicino alla centrale termica. Attraverso un fondello costruito in prossimità del lato di fronte alla porta, si è poi realizzato un piccolo bagno, con una finestra, non presente nel progetto di sanatoria. I pavimenti dei locali sono rivestiti da piastrelle, le pareti sono intonacate e tinteggiate. Le stanze sono riscaldate mediante una stufa a pellet.

L'appartamento del piano seminterrato, oltre alla suddetta stufa a pellet per il riscaldamento è munito di impianto elettrico dotato di proprio quadro elettrico e impianto idrico funzionanti ed a norma.

I locali sottoscala e centrale termica, entrambi accessibili direttamente dal giardino, sono rimasti invariati rispetto al progetto. Il sottoscala è stato ricavato nell'area di sedime del terrazzo soprastante.

Il compendio immobiliare è composto infine da un ampio giardino completamente recintato e da un'area antistante l'accesso al piano seminterrato.

Nel complesso l'edificio è in buone condizioni di manutenzione, sia esternamente che internamente. La posizione in cui si trova, se pur periferica rispetto alla città di Spoleto, è comunque molto interessante, in quanto la frazione di Vallocchia è stata rivalutata architettonicamente tramite lavori di pavimentazione stradale che la rendono molto

Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati
Via G.Mameli, 4 - 06034 Foligno (PG)
Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735
E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com
Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it



gradevole. L'edificio gode di una bella posizione panoramica. Anche le aree di pertinenza esterne sono ben tenute e curate.

Nella tabella che segue, è individuata la superficie netta dei locali riscontrata dal sopralluogo effettuato.

vano	sup. netta (in mq)
PIANO TERRA	
soggiorno	26.00 mq
letto/bagno	9.00 mq
stanza con botola	4.93 mq
sala da pranzo	20.25 mq
cucina	23.00 mq
terrazzo	9.00 mq
PIANO PRIMO	
camera	14.00 mq
bagno	5.00 mq
camera	19.61 mq
antibagno	4.26 mq
bagno	2.10 mq
pianerottolo	0.80 mq
	TOTALE = 128.95 mq S.R. + 9.00 mq S.N.R.
PIANO SEMINTERRATO	
area giorno	17.40 mq
camera	12.00 mq
bagno	4.00 mq
c.t.	4.25 mq
sottoscala	8.67 mq
ripostiglio	4.80 mq
	TOTALE = 51,12 S.N.R.

Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati
 Via G.Mameli, 4 - 06034 Foligno (PG)
 Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735
 E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com
 Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it



TOTALE	128.95 mq S.R. + 60.12 mq S.N.R.
GIARDINO	circa 200,00 mq

QUESITO N.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 rilevata difformità:

se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione

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.

I dati identificativi del compendio immobiliare sono giusti.

QUESITO N.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.

La planimetria catastale depositata presso l'agenzia delle entrate è conforme al progetto depositato in Comune (Concessione Edilizia n. 13387 del 31 luglio 1991). Dalla presa visione dei luoghi risulta che sono state realizzate due finestre senza autorizzazione: una finestra al piano primo in corrispondenza del bagno posta a sinistra rispetto alla scala e una finestra nel piano seminterrato in corrispondenza del bagno ricavato nel locale stalla. Inoltre, nel piano seminterrato, è stata realizzata una distribuzione interna diversa da quella asseverata e una



mutazione della destinazione d'uso che ha portato ad un utilizzo residenziale dei vani. Tali difformità dovranno essere oggetto di verifica urbanistica con conseguente accertamento di conformità e conseguente aggiornamento catastale.

Si precisa che le difformità riscontrate non hanno modificato la consistenza volumetrica e superficiale dell'immobile, né le distanze esterne dell'edificio dalla strada o da altre proprietà.

QUESITO N.10

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica.

L'edificio ricade in zona AB (tessuti di esistente edilizia tradizionale), CENTRO STORICO del PRG Operativo del Spoleto (**allegato 14**) e risulta essere classificato come edificio sparso di interesse storico (inseriti in zona A). L'area nella quale giace il fabbricato è sottoposta a vincolo Bellezze Naturali art. 136, c1, lett. c) e d) (Montelucio-Collerisana), inoltre è sottoposta anche a vincolo idrogeologico (**allegato 15**).

QUESITO N.11

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni 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.

In base alle verifiche fatte risulta che l'edificio oggetto della presente perizia è conforme all'ultimo progetto approvato concessione edilizia n. 13387 del 31 luglio 1991 del bene esecutato contenuta nel pignoramento è sostanzialmente conforme allo stato di fatto, ad eccezione della finestra realizzata nel bagno posto al piano primo all'interno della stanza a sinistra della scala e le modifiche interne del piano seminterrato riguardante la nuova distribuzione interna e l'apertura di una finestra nel nuovo bagno ricavato nel locale stalla oltre che alla mutazione della destinazione d'uso che ha portato ad un utilizzo residenziale dei vani..

Il compendio immobiliare dovrà quindi essere oggetto di una pratica di accertamento di conformità a cui seguirà un aggiornamento catastale.

Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati
Via G.Mameli, 4 - 06034 Foligno (PG)
Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 – 347.0756735
E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com
Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it



Per questo si dovrà procedere ad una pratica di accertamento di conformità per modifiche interne ed esterne e cambio uso al piano seminterrato il cui costo è pari a circa 3.000,00 euro più circa 1.200,00 euro di sanzioni e almeno euro 2.000,00 di oneri per opere primarie secondarie e costo di costruzione del cambio uso.

Infine sarà necessario procedere all'adeguamento delle planimetrie catastali dal costo di circa 600,00 euro.

Complessivamente, quindi, il costo da sostenere per sanare le difformità riscontrate ammonta a circa euro 6.800,00.

Non è stato reperito il Certificato di abitabilità totale dell'edificio.

QUESITO N.12

Accenni 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.

L'immobile, alla data del sopralluogo risultano di proprietà dell'esecutato s
che occupa l'immobile.

QUESITO N.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) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici.

L'immobile, risulta di proprietà dell'esecutato s



QUESITO N.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).

L'immobile attualmente è occupato dalla s

QUESITO N.15

Precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e. in caso contrario, i costi necessari alloro adeguamento.

L'appartamento del piano terra e primo è munito di impianto elettrico, idrico e termico a radiatori con caldaia posta su specifico vano tecnico posto al piano seminterrato. Gli impianti sono funzionanti ma piuttosto datati e da adeguare alle attuali normative in materia.

L'appartamento del piano seminterrato è dotato di una stufa a pellet per il riscaldamento ed è munito di impianto elettrico dotato di proprio quadro elettrico e impianto idrico funzionanti ed a norma.

QUESITO N.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 del debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ccc.) 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. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultino o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione.

Per gli immobili pignorato in danno alla s dopo averne esaminato la consistenza e le caratteristiche, la particolare natura, posizione, disposizione ed uso dei beni, si ritiene opportuno procedere alla pubblica asta del bene in un unico Lotto:

LOTTO 1

ing. Ferretti & Arch. Guerrini ASSOCIATI
Via G.Mameli, 4 - 06034 Foligno (PG)
Tel/Fax: 0742.20422 - **Cell:** 335.5857394 – 347.0756735
E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com
Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it



Diritti di piena proprietà, immobile siti in fraz. Vallocchia – Comune di Spoleto: **censita nel N.C.E.U. del Comune di Spoleto al foglio 196, part.IIa 55, zona cens. 2, cat. A/7, cl. 2, piano 1 S-T-1**, di proprietà c

QUESITO N.17

Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibile alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente 28 anni-dell'ultimo dei figli ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente circa il 15-20 %), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributi su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive.

Considerate le caratteristiche proprie cioè l'ubicazione del fabbricato stesso, il grado di efficienza e funzionalità degli impianti, ed esteriori cioè l'ubicazione, la salubrità della zona, l'efficienza dei servizi e della viabilità, la panoramicità, la presenza di attività economiche, le categorie delle unità abitative contigue degli immobili pignorati, facendo una stima ravvicinandosi il più possibile al suo più probabile valore di mercato si ritiene necessario prendere in adozione la comparazione con altri beni analoghi che vengono venduti nello stesso comune o in comuni adiacenti nello stesso periodo della perizia. L'unità di riferimento utilizzata è il mq. Catastale. Anziché considerare la superficie a "a misura", si ritiene più opportuno considera la superficie commerciale "a corpo", poiché quella indicata è desunta dalle planimetrie catastali, anche se verifica a campione sul posto.

Partendo dal dato medio fornito per beni simili ed apportando i dovuti apprezzamenti o deprezzamenti relativamente alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche si determina il più probabile valore di mercato. L'apprezzamento oggettivo e soggettivo viene espresso attraverso l'attribuzione del variare del prezzo unitario. Fondamentale è comunque partire dalle rilevazioni di mercato che forniscono il dato medio desumendolo dal listino dei prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria, accertati presso la Borsa Immobiliare Umbra IV

Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati
Via G.Mameli, 4 - 06034 Foligno (PG)
Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 – 347.0756735
E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com
Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it



trimestre 2021 (**allegato 16**). Le consistenze, con riferimento alle planimetrie catastali ed i rilievi effettuati sul posto vengono espresse in termini di superficie commerciale calcolata secondo le indicazioni del Bollettino immobiliare edito dalla CCIAA dell'Umbria, considerando il 100% delle superfici calpestabili e delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm, il 50% delle superfici di box e garage, il 50% delle pareti perimetrali confinanti con altre proprietà fino ad uno spessore massimo di 25 cm, il 25% delle terrazze a livello dell'alloggio e il 30% di balconi con vista, il 35% di balconi e terrazzi coperti e chiusi su tre lati, il 15% di lastrici solari di copertura ad uso esclusivo accessibili dall'alloggio e il 5% se accessibili da scale condominiali. I porticati, i patii e le scale esterne coperte e di accesso all'unità principale vengono calcolati al 35% e infine le verande dotate di finiture analoghe alla abitazione principale al 80% o se non abitabili al 60%.

I giardini di appartamenti e di edifici a schiera ad uso esclusivo vengono considerati al 10% mentre giardini/parchi di case indipendenti 15% se con alberi di alto fusto altrimenti al 10%, con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

Prendendo come riferimento il valore medio di un immobile ad uso residenziale nello stato di quello in parola a mq, in una zona simile a quella in esame, esso va da un minimo di 1.000,00 euro/mq ad un massimo di 1.700,00 euro/mq. Vista la buona condizione in cui si trova l'edificio e la particolare posizione, il valore che viene attribuito è di 1.500,00 euro/mq. Tale stima è stata fatta prendendo in considerazione il listino del comune di Spoleto, ridefinendolo in base alla effettiva localizzazione e alla metratura dell'immobile e al fatto che lo stesso è autonomo e dotato di corte esclusiva.

Analizzando criticamente e valutando qualitativamente le aggiunte e le detrazioni da apportare al valore medio ordinario in relazione alle reali caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle porzioni immobiliari oggetto della seguente esecuzione, va rilevato che è possibile attribuire caratteristiche positive tali da far apportare aggiunte al valore ordinario assegnato ai beni oggetti di stima, dovuto alla presenza di un ampio giardino affacciato sulla vallata.

LOTTO 1

sito in fraz. Vallocchia – Comune di Spoleto: **censita nel N.C.E.U. del Comune di Spoleto al foglio 196, part.IIa 55, zona cens. 2, cat. A/7, cl. 2, piano 1 S-T-1.**

L'edificio in questo momento risulta in buone condizioni, tenendo conto della tipologia della zona che ha un carattere residenziale omogenea e ben collegata e della corte, si ritiene

Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati
Via G.Mameli, 4 - 06034 Foligno (PG)
Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 – 347.0756735
E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com
Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it



congruo il valore di **1.500,00 euro/mq.**

VALORE COMPLESSIVO DEI BENI FORMATI DAL LOTTO UNICO			
DESTINAZIONE	TOT. SUP. NETTA (mq)	VALORE UNITARIO (euro/mq)	TOTALE VALORE
Piano terra e sottotetto	128,95 mq	€ 1.500,00	€ 193.425,00
Superficie murature esterne ed interne sp. max 50 cm	85,96 mq	€ 1.500,00	€ 128.940,00
Terrazzo	9,00 mq	30% € 1.500,00	€ 4.050,00
Piano seminterrato	51,12 mq	50% € 1.500,00	€ 38.640,00
Giardino	200,00 mq	10% € 1.500,00	€ 30.000,00
			€ 395.055,00

Per questo lotto sarà necessario considerare in detrazione, i costi che dovranno essere sostenuti per le seguenti motivazioni:

- Accertamento di conformità, accatastamento e sanzioni (vedi quesito 11) € 6.800,00

QUESITO N.18

Se l'immobile è pignorato solo pro-Quota:

- dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente.
- proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca oltre alla valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile.

L'immobile è pignorato per intero lotto.



QUESITO N.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.

L'immobile è pignorato per intero lotto.

QUESITO N.20

Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.

Il caso non sussiste.

La presente relazione peritale si compone di:

- n. 24 pagine dattiloscritte;
- n. 16 ALLEGATI numerati dal n.1 al n. 16;
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

Con quanto sopra illustrato, fatto salvo eventuali errori di battitura, con la presente il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver adempiuto a quanto richiesto, avendo dato riscontro a tutti i quesiti posti, in fede, per obiettività e nel solo interesse della giustizia.

Foligno, 18 marzo 2022

IL CTU INCARICATO

Arch. Maria Luisa Guerrini

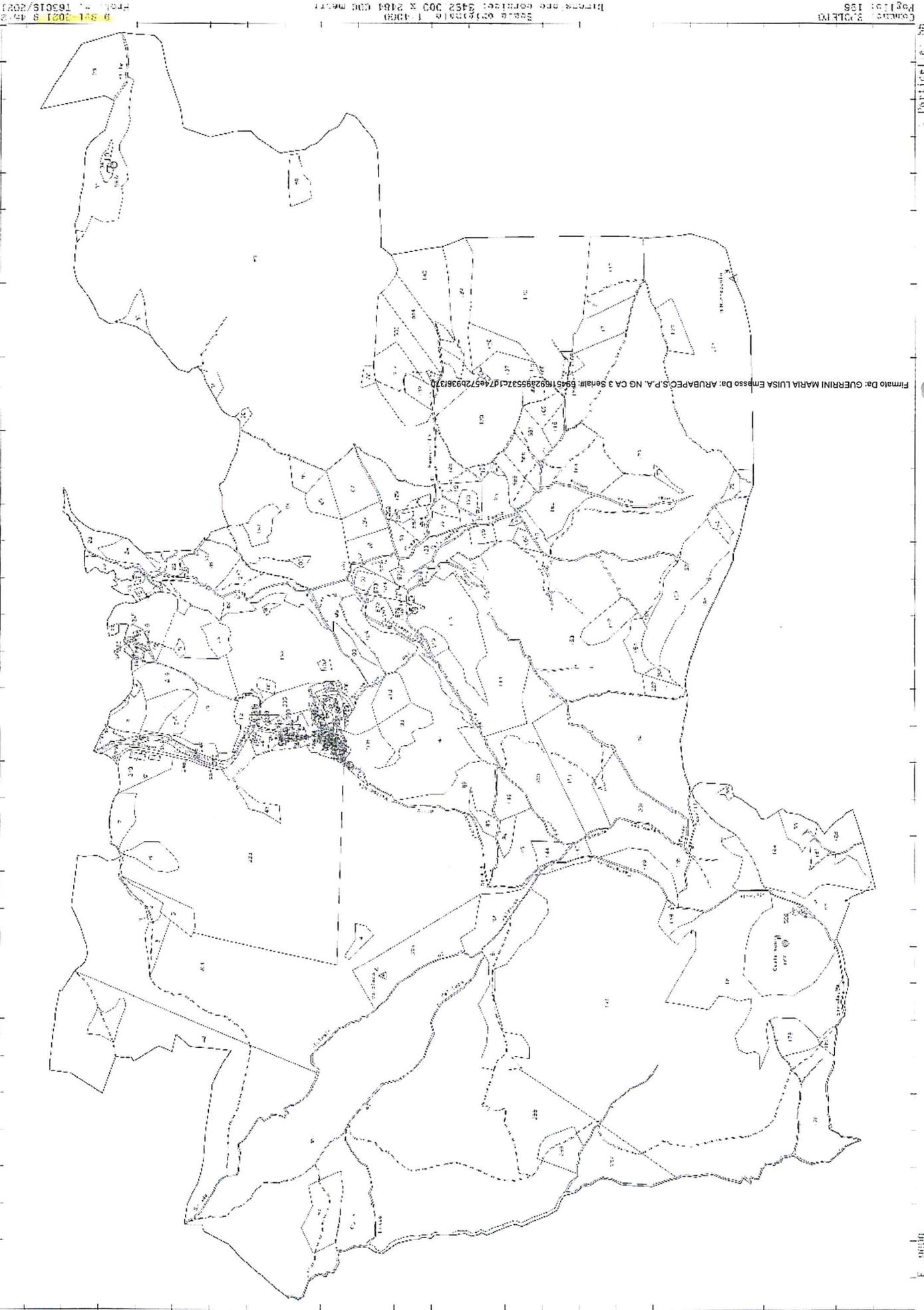


Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati
Via G.Mameli, 4 - 06034 Foligno (PG)
Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735
E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com
Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it



ALLEGATO 7





0 841 3021 8 457
F. 163018/2021

Scale 0:50000 (1:1000)
Dinamica e grafica: 3452 000 X 2100 000 metri

Comune: PERUGIA
Foglio: 158

Particella: 58

Firmato Da: GUERRINI MARIA LUISA Emesso Da: ARUBAPCO S.P.A. NG CA 3 Serial#: 694516929593721474572b9361370



ALLEGATO 8



MOD. A/ND
E. 22/10/1977



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

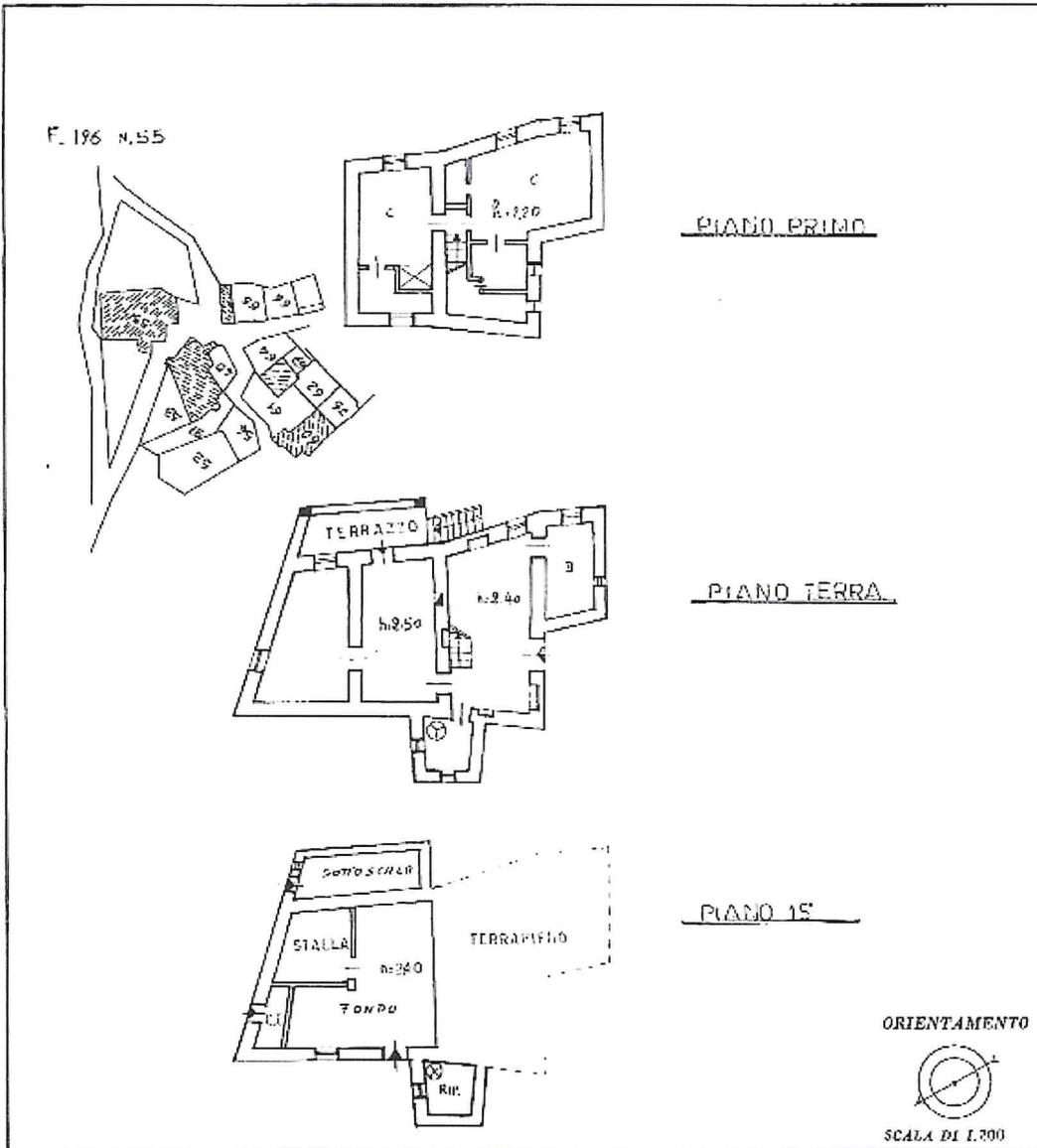
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
150

(D. DECRETI 40908/81 - 40909/81, N. 157)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Spoleto Via LOC. VALLOCCHIA
 Ditta | _____
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PERUGIA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO)	
DATA	
PROT. N°	
	FU. 196
	55

Compilata dal GEOMETRA
 (Titolare, con o senza ditta) PIERO D'AGATA
 Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
 della Provincia di PERUGIA
 DATA 30-3-1987
 Firma: Piero D'Agata

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 10/08/1988 - Data: 09/09/2021 - n. T55426 - Richiedente: FRRLCU65A011888T
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/09/2021 - Comune di SPOLETO (1921) - Foglio: 196 - Particella: 55 - Subalterno: 0 >
 FRAZIONE VALLOCCHIA piano: 1S-T-1;



ALLEGATO 9





Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/09/2021

Data: 14/09/2021 - Ora: 10.29.21 Segue

Visura n.: T96602 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SPOLETO (Codice: 1921) Provincia di PERUGIA Foglio: 196 Particella: 55
Catasto Fabbricati	

INTESTATO

1	(1) Proprietà per 1.000/1.000
---	-------------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		196	55		2		A/7	2	8,5 vani	Totale: 229 m ² Totale escluse aree scoperte**: 225 m ²	Euro 834,08	Variazione del 09/11/2015 - Inscrittimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo - PRAZIONE VALLOCCHIA piano: 1S-T-1;

Notifica

Partita 9454 Mod.58 -

Mappati Terrani Correlati
Codice Comune 1921 - Sezione - Foglio 196 - Particella 55

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

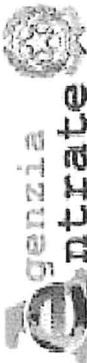
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale
1		196	55		2		A/7	2	8,5 vani	Euro 834,08 L. 1.615.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Indirizzo - PRAZIONE VALLOCCHIA piano: 1S-T-1;

Notifica

Partita 9454 Mod.58 -





Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/09/2021

Data: 14/09/2021 - Ora: 10.29.21 Fine

Visura n.: T96602 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 10/08/1988 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	196	55		2		A7	2	8,5 vani		L. 1.445	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 10/08/1988 in atti dal 22/08/1990 (n. 1.33/1983)
Indirizzo												
Notifica												
FRAZIONE VALLOCCHIA piano: IS-T-1;												
Partita 9454 Mod.58												

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	196	55		2							Impianto meccanografico del 01/01/1989
Indirizzo												
Notifica												
FRAZIONE VALLOCCHIA piano: IS-T-1;												
Partita 9454 Mod.58												

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE
	Nome	Cognome	
1	Impianto meccanografico del 01/01/1989		(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessori, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/09/2021

Data: 14/09/2021 - Ora: 10.29.21 Segue

Visura n.: 196602 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SPOLETO (Codice: I921) Provincia di PERUGIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 196 Particella: 55

INTESTATO

1	(1) Proprieta' per 1000/1000
---	------------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		196	55		2		A/7	2	8,5 vani	Totale: 229 m ² Totale escluse aree scoperte** : 225 m ²	Euro 834,08	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	FRAZIONE VALLOCCHIA piano: [S-T-I]											
Partita					9454				Mod.58 -			

Mappai: Terreni Correlati
Codice Comune I921 - Sezione - Foglio 196 - Particella 55

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		196	55		2		A/7	2	8,5 vani		Euro 834,08 L. 1.615.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo	FRAZIONE VALLOCCHIA piano: [S-T-I]											
Partita					9454				Mod.58 -			





Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meceanografico al 14/09/2021

Data: 14/09/2021 - Ora: 10.29.21 Fine

Visura n.: 196602 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 10/08/1988 (antecedente all'impianto meceanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	196	55			2		A/7	2	8,5 vani		L. 1.445	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 10/08/1988 in atti del 22/08/1990 (n. 1133/1988)
Indirizzo												
. FRAZIONE VALLOCCHIA piano: 1S-T-I												
Partita												
9454												
Mod.58												
-												

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meceanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	196	55			2							Impianto meceanografico del 01/01/1989
Indirizzo												
. FRAZIONE VALLOCCHIA piano: 1S-T-I												
Partita												
9454												
Mod.58												
-												

Situazione degli intestati dall'impianto meceanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	Impianto meceanografico del 01/01/1989		() Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



ALLEGATO 10



Istruttore

Alessia Murasecco

Operatore

Geom. Paolo Bordoni

Soggetti

Nominativo	Tipo soggetto	Anagrafica collegata	Procuratore
Guerrini Maria Luisa	Richiedente		
Falfari Federico	Legale rappresentante		

Movimenti

Movimento	Data	Parere	Protocollo	Allegati	Pratiche collegate
Ricerca d'archivio	27/10/2021	... - Sanatoria ('85) 13387/1991, - Sanatoria ('95) 8663/2000.			
Invio scansione e Chiusura	27/10/2021	... - Sanatoria ('85) 13387/1991, - Sanatoria ('95) 8663/2000.	n. 68628 del 27/10/2021	2	
Richiesta integrazioni	08/10/2021		n. 63816 del 11/10/2021	1	
Ricevimento integrazioni	26/10/2021			1	
Verifica documentale	27/10/2021				
Presentazione istanza	07/10/2021		n. 63197 del 07/10/2021		
Verifica documentale	08/10/2021				





MUNICIPIO DI SPOLETO

Marche da bollo

CONCESSIONE EDILIZIA

N. 13387
1657/85

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. _____
 Visti i disegni e gli elaborati di progetto allegati alla domanda.
 Vista la Legge Urbanistica, Regolamenti e strumenti urbanistici vigenti.
 Visto il parere della Commissione Edilizia e dell'Ufficio Sanitario.
 Visto il versamento dell'obolazione ai sensi della Legge n°47/85.
 Vista la certificazione dell'Ufficio Tecnico Erariale.
 Vista la Legge 28 - 1 - 1977 n. 10 (norme per la edificabilità dei suoli), rilascia la

CONCESSIONE e AUTORIZZA

Codici Fiscali 1

in conformità al progetto allegato **IN SANATORIA** ai sensi del capo IV della Legge n°47 del 28-02-85 l'ampliamento e ristrutturazione del fabbricato di civile abitazione, sito in loc. Vallocchia, e la realizzazione di opere non valutabili in termini di superficie o volume.

Viene inoltre disposto che:

- 1) - Per le responsabilità previste dalla Legge Urbanistica la Direzione dei lavori è assunta dal: _____
- 2) - La concessione deve essere conservata e tenuta sempre a disposizione degli organi di controllo.
- 3) - La concessione viene rilasciata salvi e riservati ogni diritto di terzi.
- 4) - Venga ottemperato a tutte le disposizioni di legge e regolamenti in vigore sulle costruzioni edili.
- 5) - Venga richiesto il certificato di abitabilità prescritto dall'art. 221 del T.U. delle Leggi Sanitarie, approvato con R.D. 27 - 7 - 1934 n. 1265, senza del quale il fabbricato non potrà essere abitato.
- 6) - Vengano rispettate le norme di legge e di regolamento vigenti, in materia di prevenzione incendi e di installazione di impianti termici.
- 7) - Vengano rispettate le disposizioni di cui alla Legge 5 - 11 - 1971 n. 1086, per le opere in cemento armato.
- 8) - **I lavori dovranno essere iniziati entro un anno dalla data della presente concessione, pena la decadenza della stessa, e ultimati entro 3 anni dalla data predetta e tali da rendere la costruzione abitabile o agibile.**

L'inizio dei lavori dovrà essere comunicato, per iscritto, entro 10 gg. dal loro effettivo inizio.

— V. retro altre disposizioni.

Spoleto, il 31 LUG 1991

IL TECNICO

L'ASSESSORE DELEGATO ALL'URBANISTICA
(Gilberto Stella)



RD



RELAZIONE

RELATIVA AGLI ABUSI EDILI REALIZZATI DAL SIG.
SULL'IMMOBILE DI SUA PROPRIETA' SITO IN SPOLETO

FR. N. VALIANGIOLA

Gli abusi in oggetto sono costituiti da:

- Modalità di esecuzione per scala esterna e finestre il tutto realizzato in muratura ordinaria nell'anno 1975,
- Aumento di superficie accessoriata ottenuta mediante la costruzione di un ripostiglio al piano 1° e sovrastante terrazzo il tutto realizzato in muratura ordinaria nell'anno 1975,
- Ristrutturazione interna del piano primo mediante fessellature in muratura ordinaria nel 1975

Quanto sopra è documentato negli elaborati planimetrici e fotografici allegati alla domanda di condono.

Spoletto li

Firma



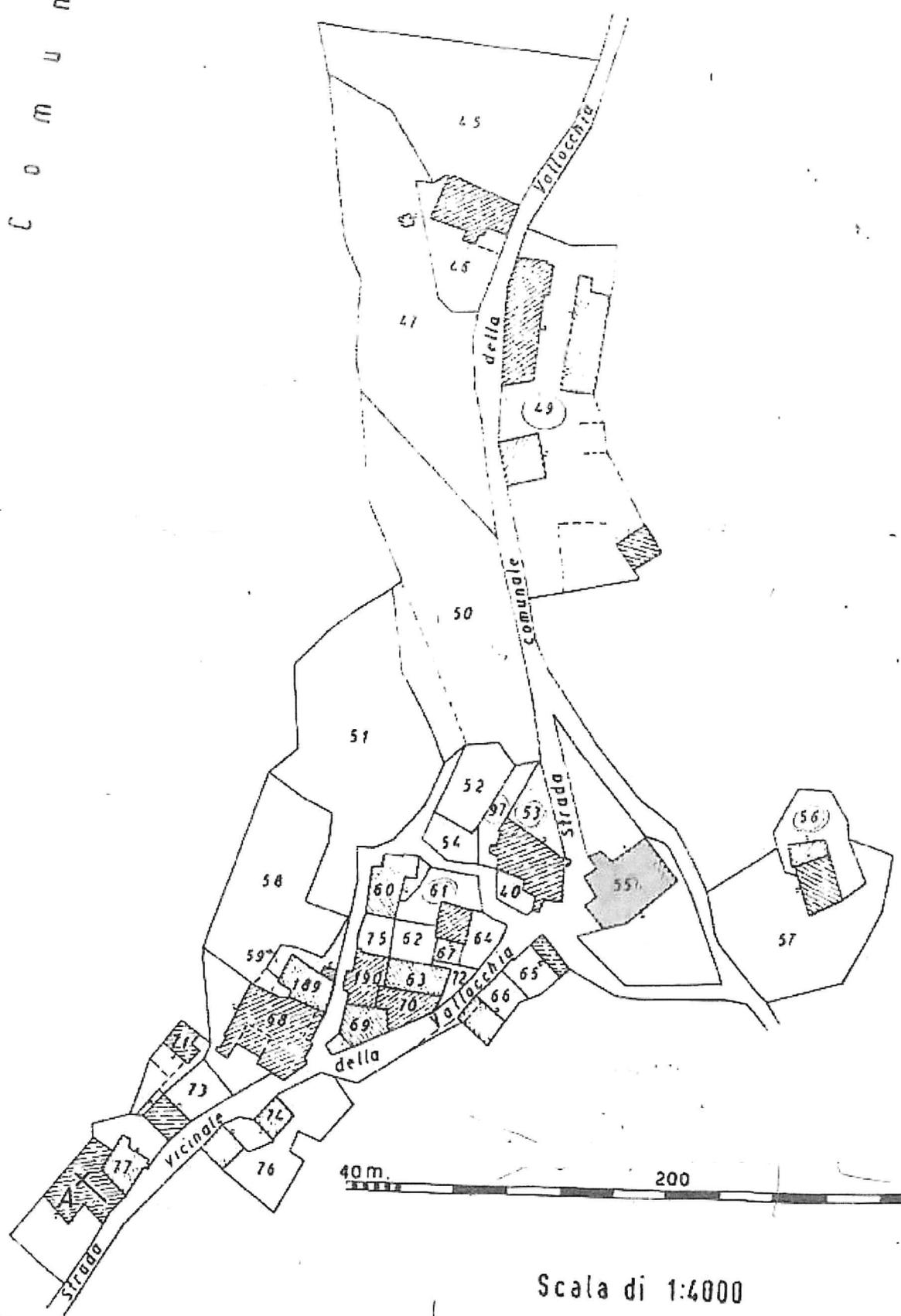
Vallocchia
Scala di 1:1000

ZONA A

C O M M U N E

115

hio



Scala di 1:4000

Y = -6400

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA'

(Art. 4 legge 4/1/1968 n° 15)

Io sottoscritto
nato a il
residente in via

DICHIARO

che gli A.M.B.I. LOTTI DE SUI ALDO COME DA OTTOBRE 1975
SONO IL PROPRIO U. 020206501, REDATTA AL SENSO E PER GLI EFFETTI DELLA
LEGGE 17/05, PER GLI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI SPOLETO, LOCALITA' VALLINO-
TIA, SONO STATI REALIZZATI NEL MARZO 1987.

Letto, confermato e sottoscritto.

Spoletto, li 1.2 MAR 1987

IL DICHIARANTE



DIRITTI UFFICIALI
L. 1/50

COMUNE DI SPOLETO

Attesto che il dichiarante Sig. Luigi Maria Guerrini
identificato mediante Passaporto
ha, previa ammonizione sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiara-
zione mendace, resa o sottoscritta in mia presenza la suesesa dichiarazione.

Spoletto, li 1.2 MAR 1987

IL L'IMPIEGATO INCARICATO
(Dott. Grezi)



MUNICIPIO DI SPOLETO

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

n. 0803

CDC/ans



COMUNE DI SPOLETO

IL DIRIGENTE

Vista la domanda del Sig. _____
 Visti gli elaborati di progetto allegati alla domanda;
 Vista le Leggi Urbanistiche, i Regolamenti e gli strumenti urbanistici vigenti;
 Vista l'Autorizzazione ai fini delle Leggi n.1497/39 o n.431/85 rilasciata dalla Commissione Edilizia Integrata nella seduta del 21.04.95;
 Vista la certificazione dell'Ufficio Tecnico erariale attestante l'avvenuta iscrizione al Catasto dell'immobile;
 Vista la ricevuta attestante il versamento dell'oblazione;
 Visto la deliberazione di C.C. n. 22 del 02.04.95;
 Vista la Legge 28.01.1977, n. 10.

CONCEDE ed AUTORIZZA in SANATORIA

Codice fiscale: _____

in conformità al progetto allegato, ai sensi del Capo IV della Legge n. 47 del 28.02.85, successivamente modificata ed integrata dalle Leggi n. 724 del 23.12.94 e n. 662 del 23.12.96, per gli abusi consistenti

nella costruzione di un muretto di recinzione e nella pavimentazione di una porzione estesa all'abitazione sita in Loc. Loo, Vallocchia.

La presente Concessione viene rilasciata fatta salva l'indennità risarcitoria ai sensi dell'Art. 15 - L. 1497/39 e calcolata con le modalità previste dal Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali con proprio Decreto del 26.08.1997. La corresponsione dell'Indennità verrà notificata con apposito provvedimento secondo i termini di legge.

Viene disposto inoltre che:

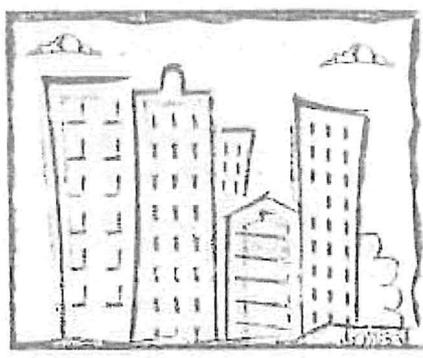
- 1) La concessione deve essere conservata e tenuta a disposizione degli organi di controllo;
- 2) Il rilascio della presente concessione o autorizzazione in sanatoria non comporta limitazione ai diritti di terzi ai sensi di quanto disposto dall'Art. 37 - comma c - della Legge n. 662 del 23.12.96;
- 3) Venga ottemperato a tutte le disposizioni di legge e regolamenti in vigore sulle costruzioni edili;
- 4) Venga richiesto il certificato di abitabilità/agibilità prescritto dall'Art. 221 del T.U. delle Leggi Sanitarie, approvato con R.D. 27.7.1934, n. 1265 e del D.L. n. 425/94; venga contemporaneamente richiesto il numero civico ai sensi del D.P.R. n. 136/58 e n. 223/89;
- 5) Vengano rispettate le norme di legge e di regolamento vigenti in materia di prevenzione incendi e di installazione di impianti termici;
- 6) Per l'occupazione di suolo pubblico e apertura di nuovi passi carrabili dovrà essere presentata apposita domanda per la relativa autorizzazione;
- 7) Vengano rispettate le disposizioni di cui alla Legge 5.11.1971, n. 1086 per le opere in cemento armato;

V.re Retro altre disposizioni.

Spoleto, li 21.05.95

IL DIRIGENTE

CONDONO EDILIZIO



Geom. LORENZO ROSSI
 GEOM. ROSSI LORENZO
 ALBO GEOMETRI
 N. 3574
 * SPOLETO

Off. Pubb. alla Conserv. n. 8663 del 28 GEN 1994

[Handwritten signature]

OGGETTO CONDOMINIO EDILIZIO LEGGE 47/85 E LEGGE 724/94

PROGETTO DI COSTRUZIONE DI UN MURO DI CINTA IN MURATURA DI PIETRA

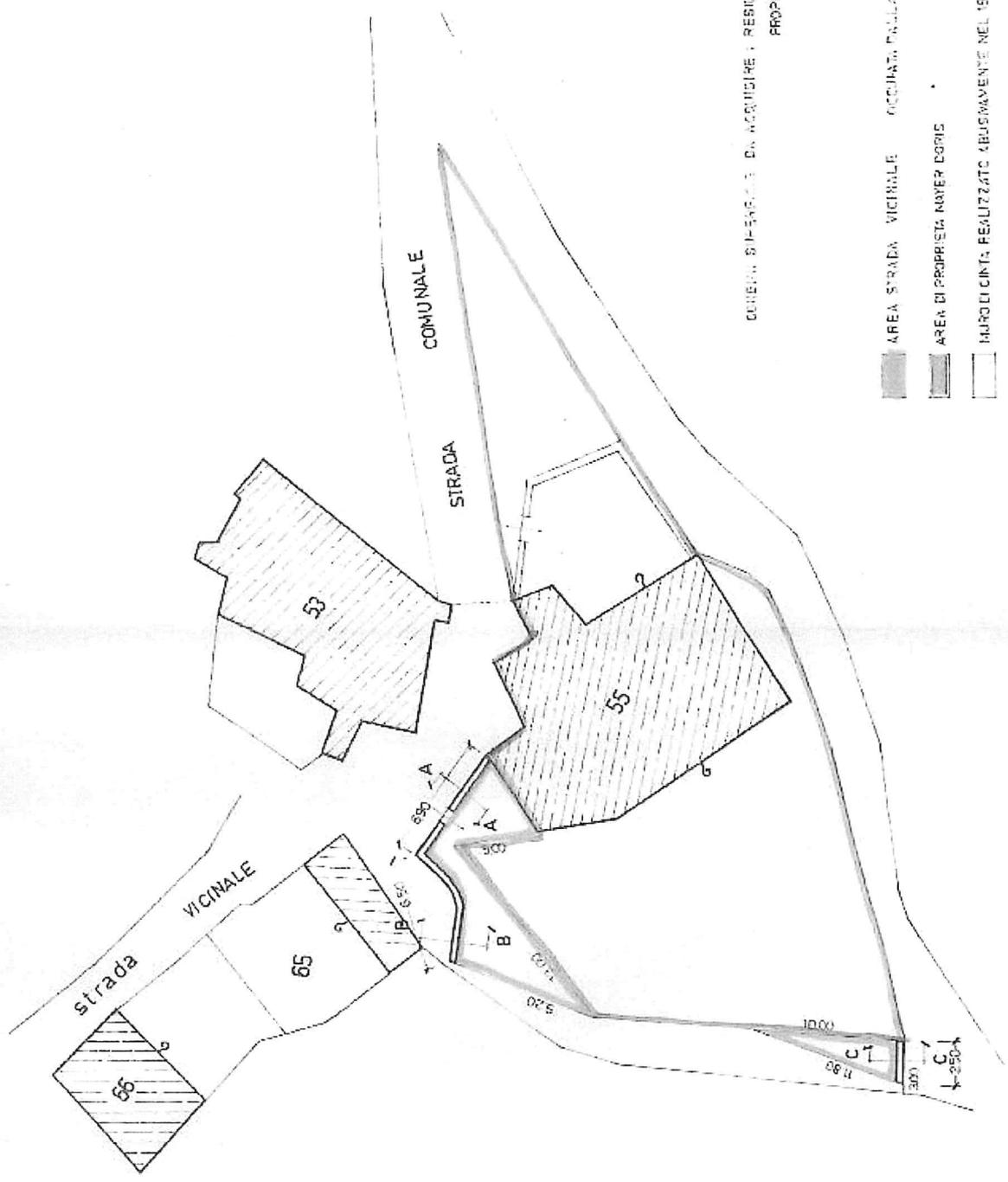
COMUNE DI SPOLETO PROVINCIA PG

UBICATO IN L.O.C. VALLOCCHIA

DITTA *[Handwritten signature]*

SCALA	VARIANTE	DATI CATASTALI	PIANTE	<input checked="" type="checkbox"/>	TAVOLA N°
		FE. 196	SEZIONI	<input checked="" type="checkbox"/>	UNICA

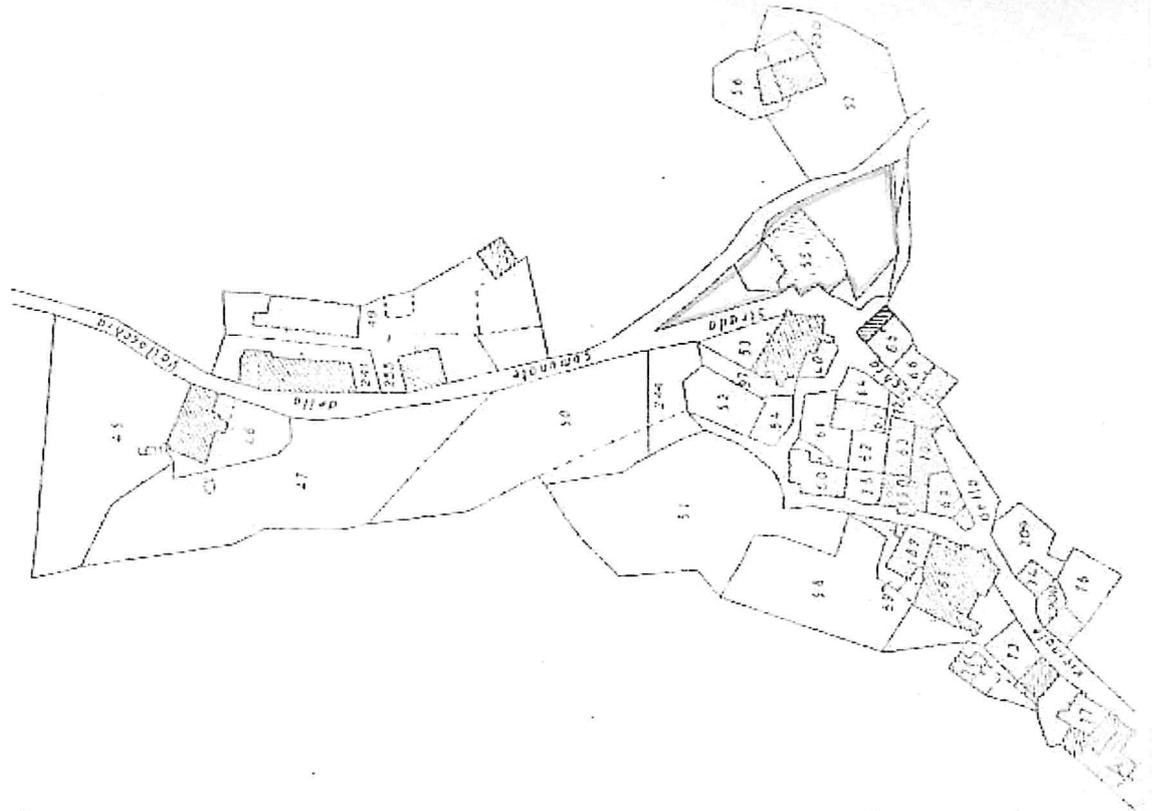
SVILUPPO PLANIMETRICO
scala 1:250



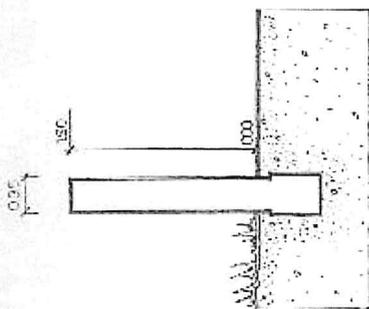
CONFINI S.P.E.S. DA ACQUISIRE : RESIDUA STRADA VICINALE PER ONE SA
PROPR. ETA. MAYER DORIS PER UN LITRO

- AREA STRADA VICINALE OCCUPATA DALLA MAYER DORIS
- AREA DI PROPRIETA MAYER DORIS
- MURO DI CINTA REALIZZATO ABUSIVAMENTE NEL 1975
- FABBRICATO DI PROPRIETA MAYER DORIS

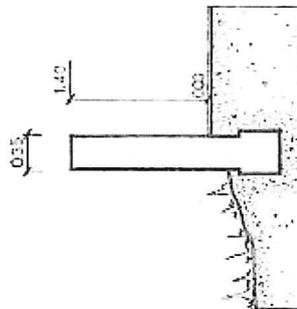
Vallecchia
Scala di 1:1000



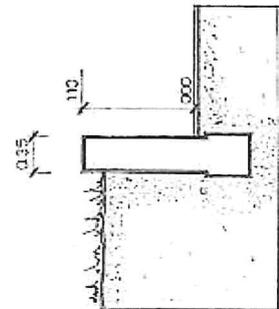
Comune



sezione aa



sezione bb



sezione cc

SCALE 1:50

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

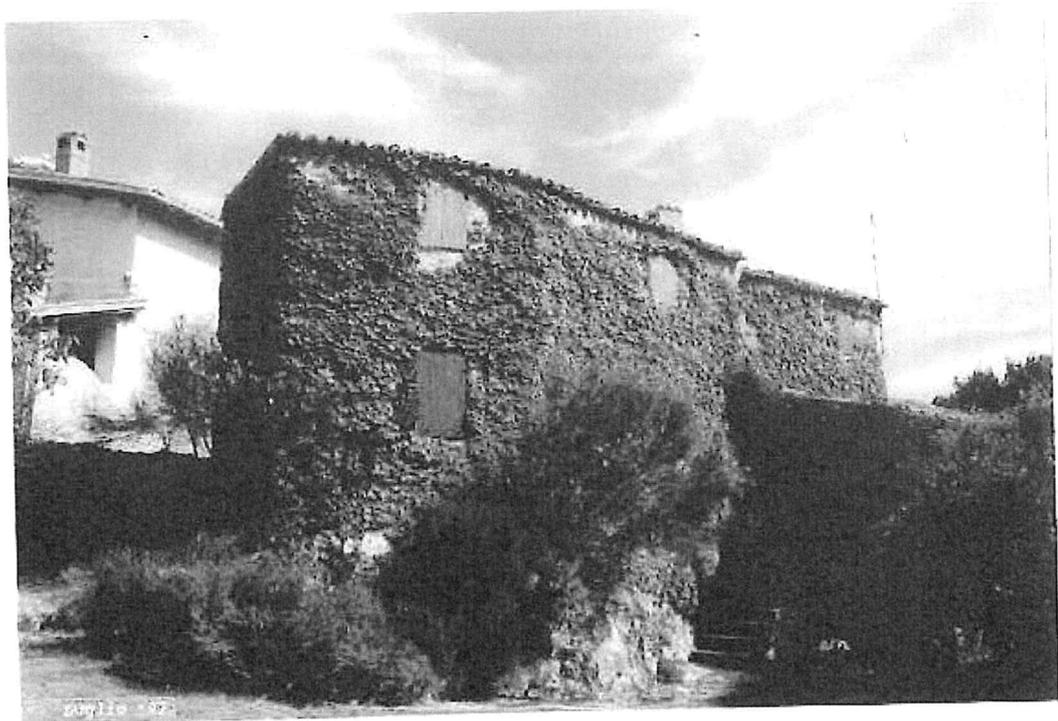
Relativa all'immobile sito in Comune di Spoleto

Loc. ..VALLOCCHIA..... Via /.....

Proprietario

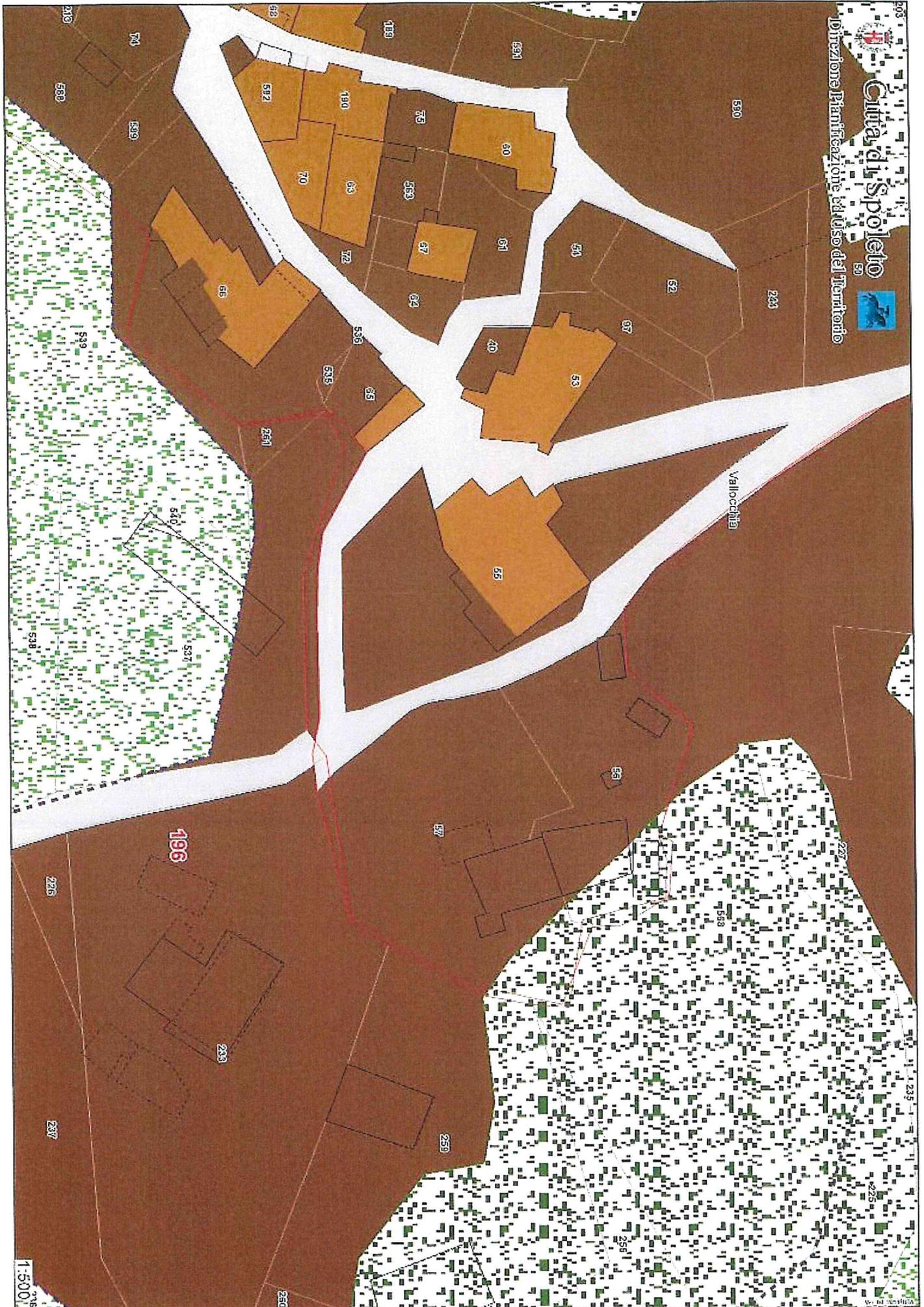






ALLEGATO 14

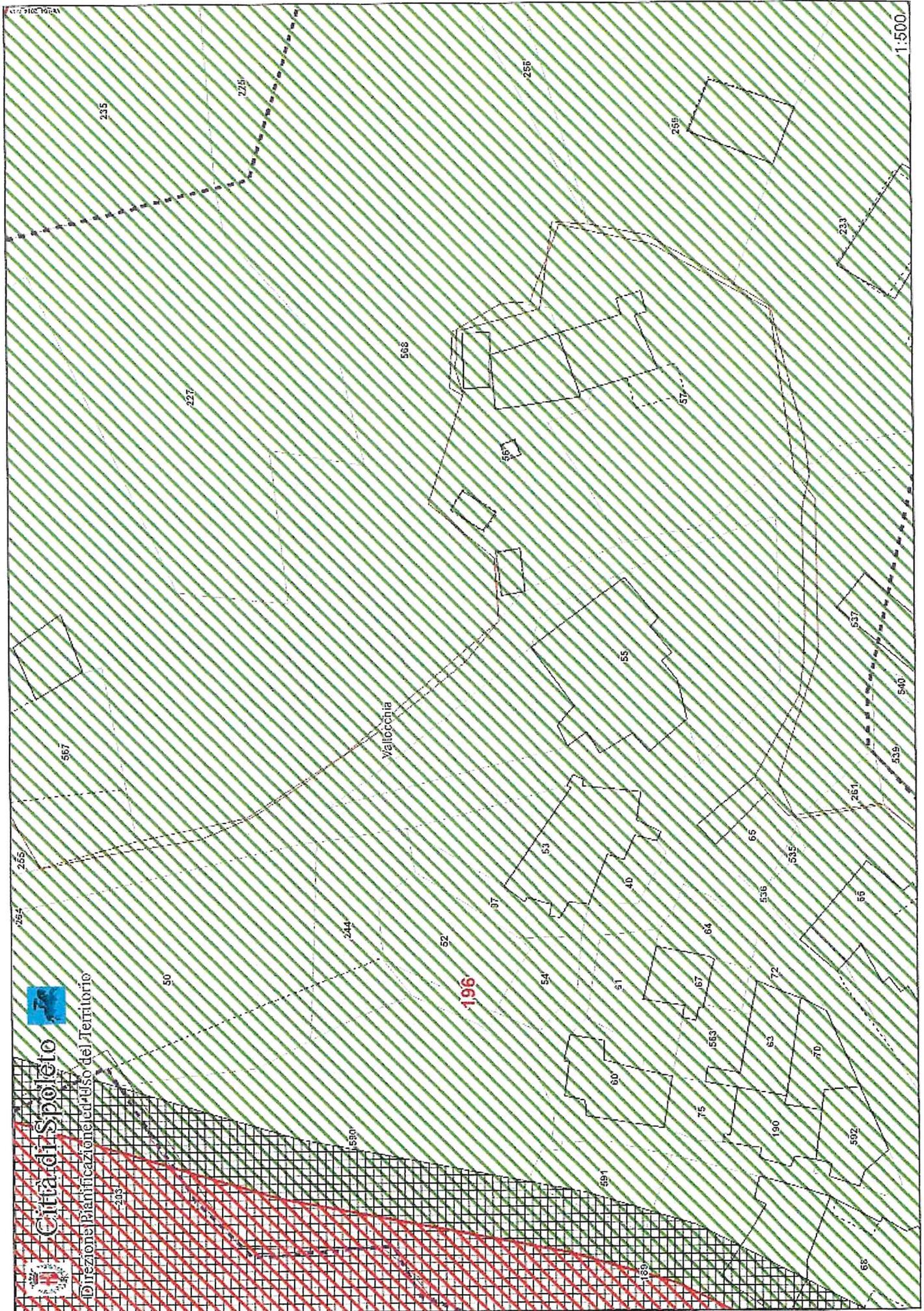




1:500

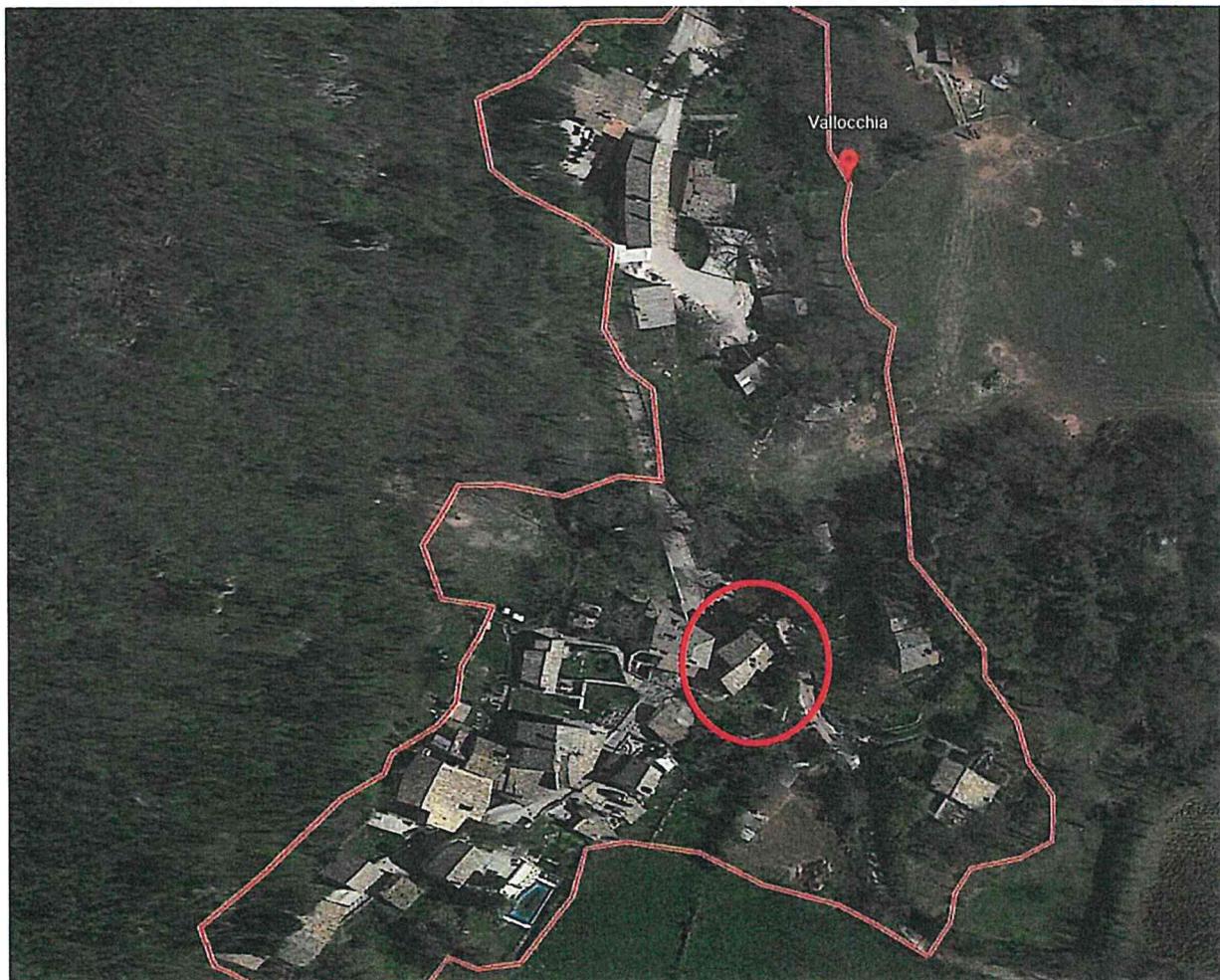
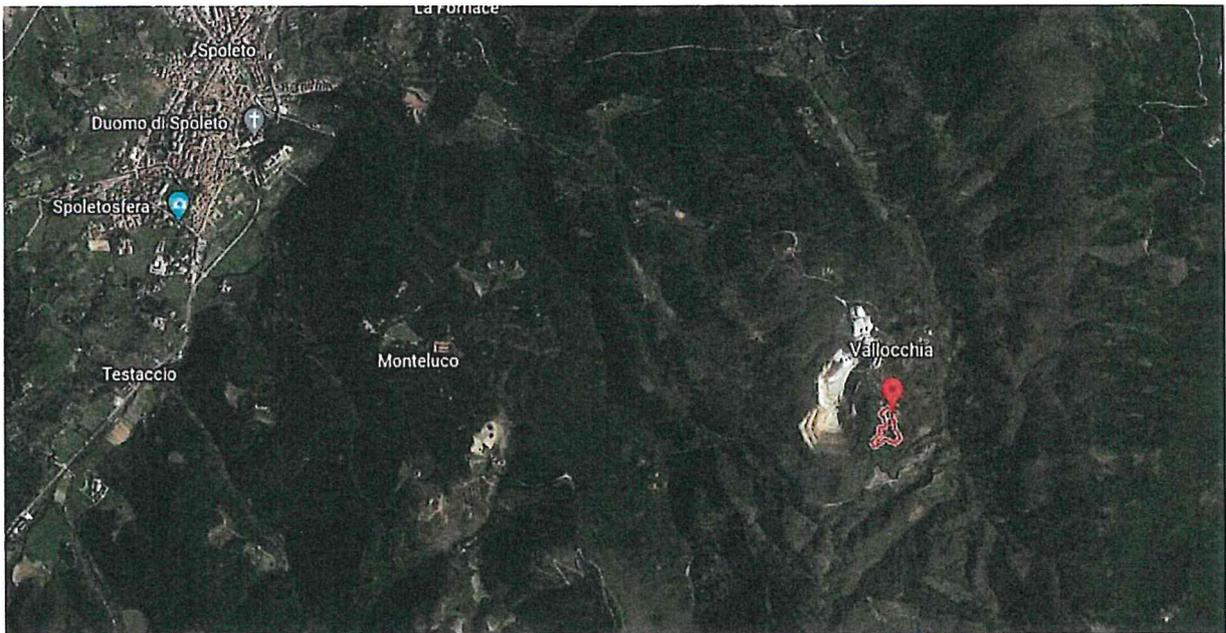
ALLEGATO 15





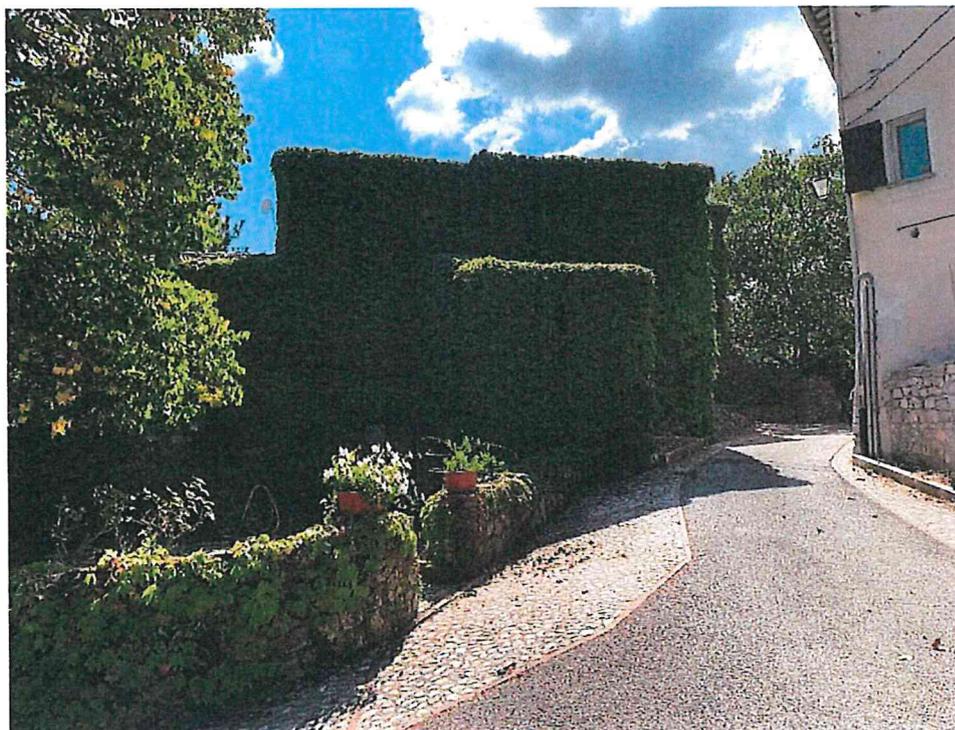
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



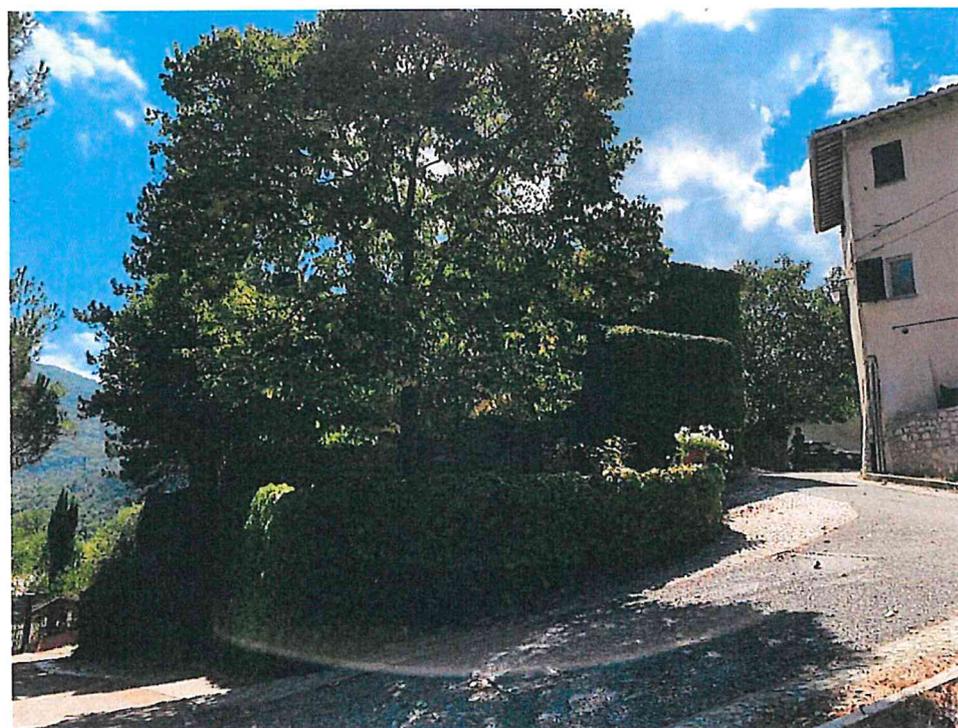


Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati
Via G.Mameli, 4 - 06034 Foligno (PG)
Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735
E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com
Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it





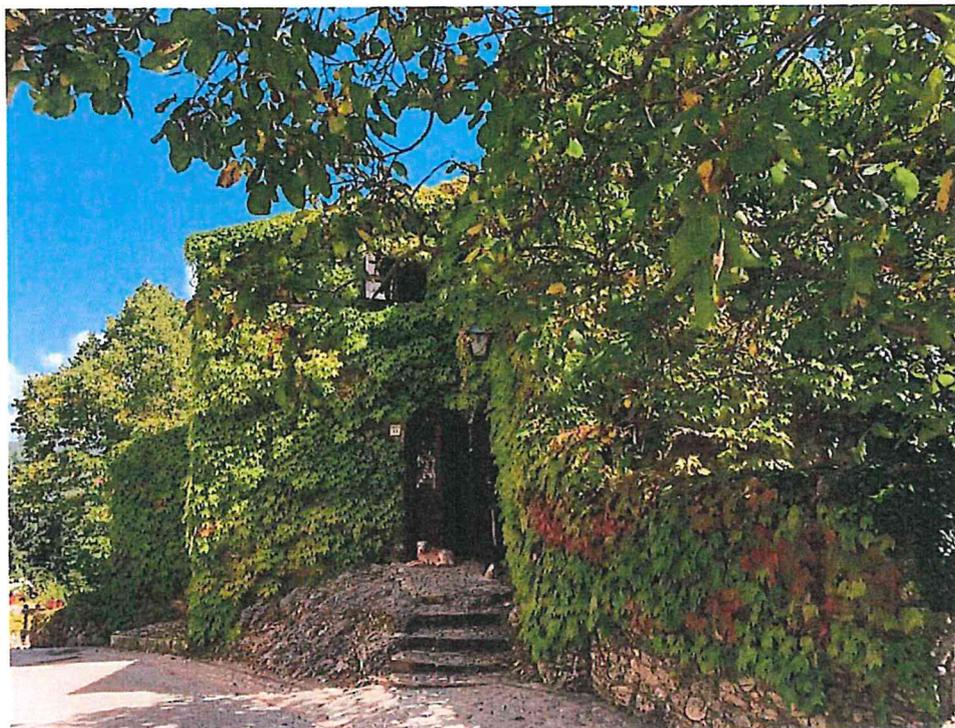
Facciata edificio su strada principale



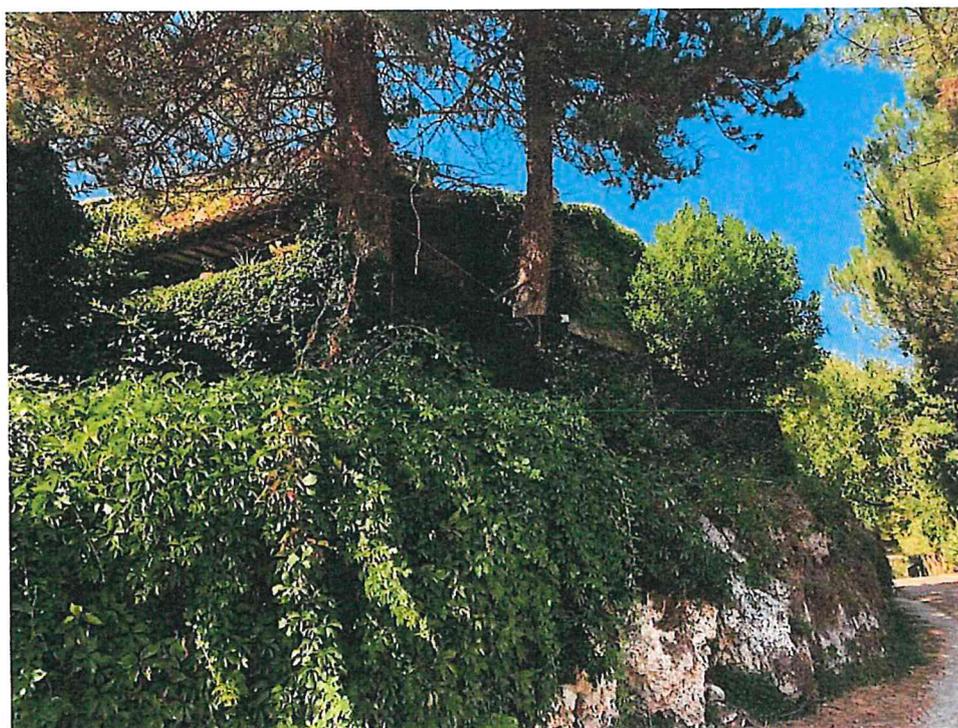
Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati

Via G. Mameli, 4 - 06034 Foligno (PG)
Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735
E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com
Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it





ingresso

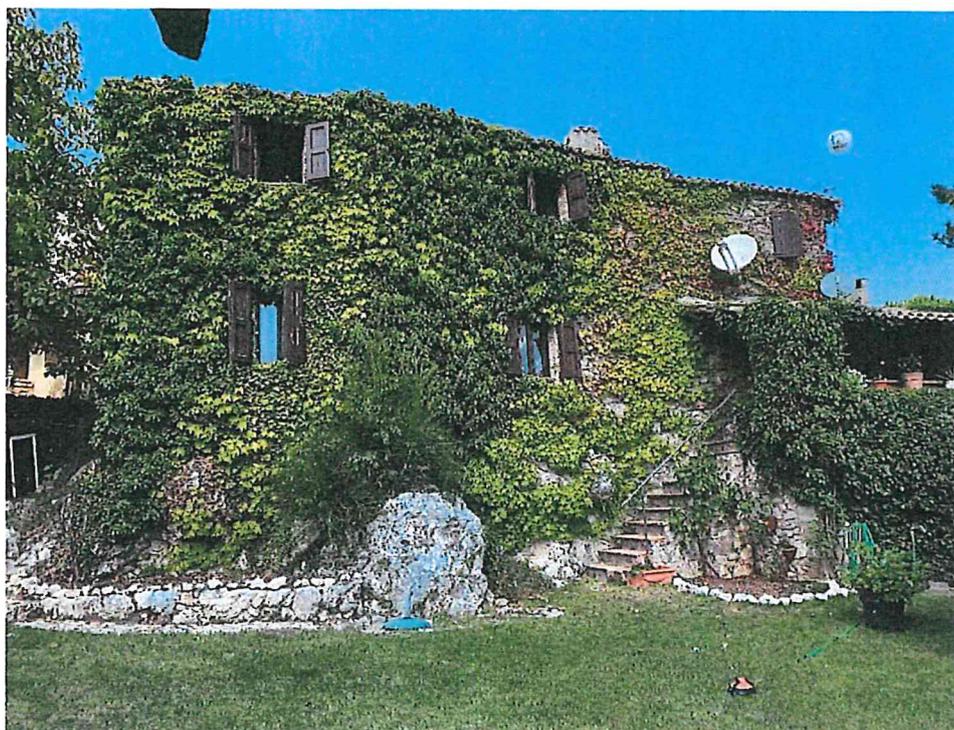


lato sotto strada

Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati

Via G.Mameli, 4 - 06034 Foligno (PG)
Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735
E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com
Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it





giardino



Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati

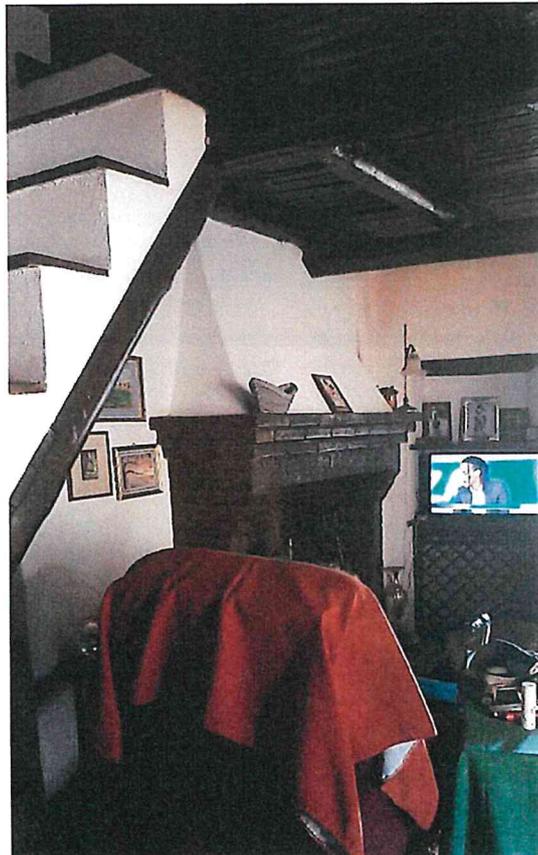
Via G.Mameli, 4 - 06034 Foligno (PG)
Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735
E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com
Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it



PIANO TERRA



soggiorno



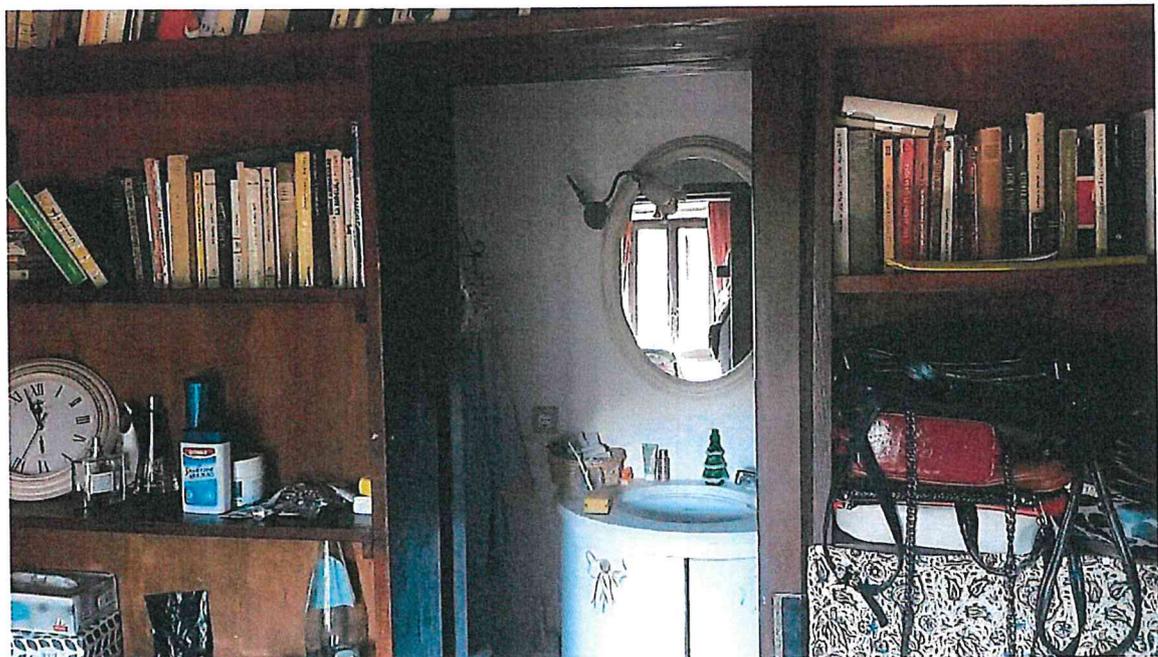
Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati

Via G. Mameli, 4 - 06034 Foligno (PG)
Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735
E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com
Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it





Stanza trasformata in camera con il bagno



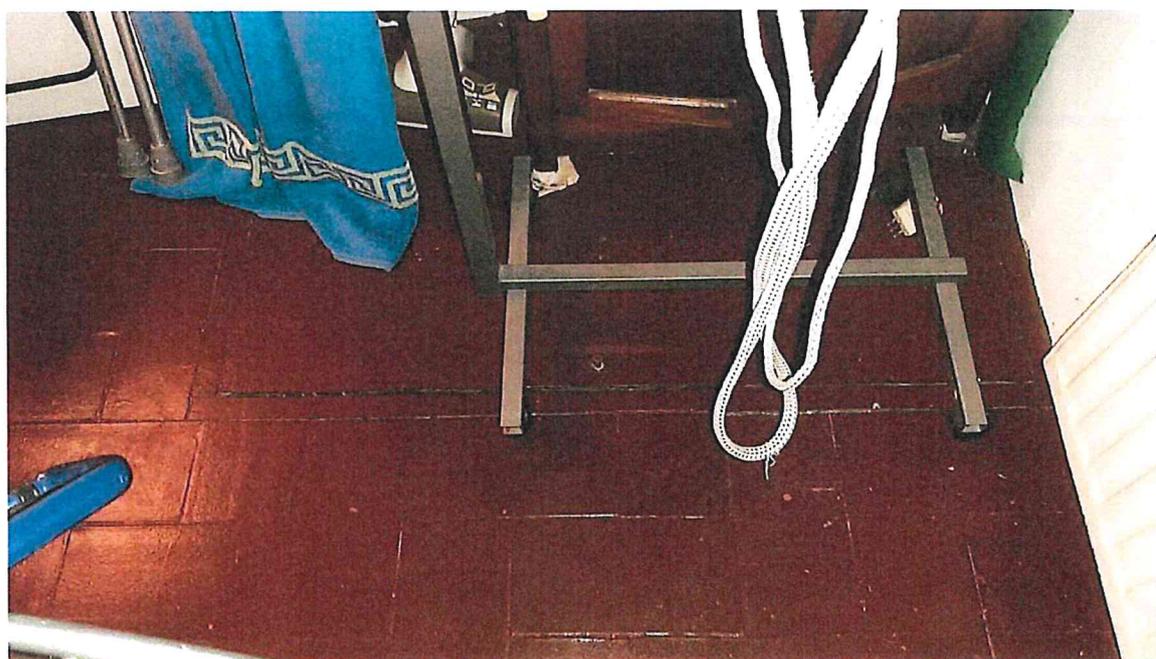
Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati

Via G.Mameli, 4 - 06034 Foligno (PG)
Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735
E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com
Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it





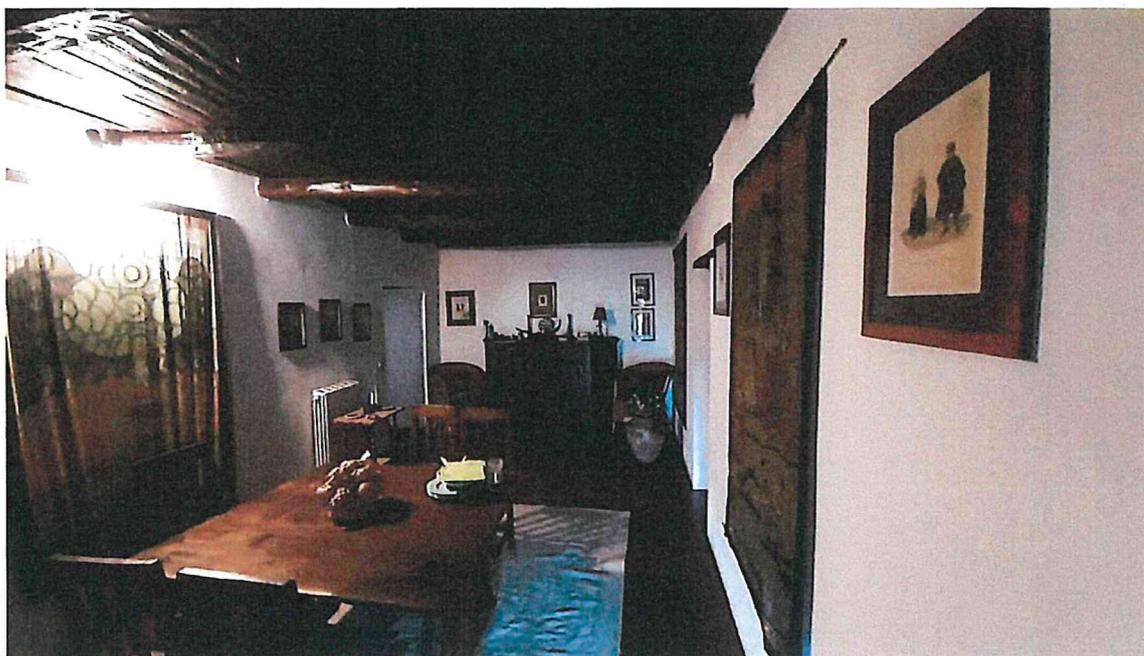
stanza con botola



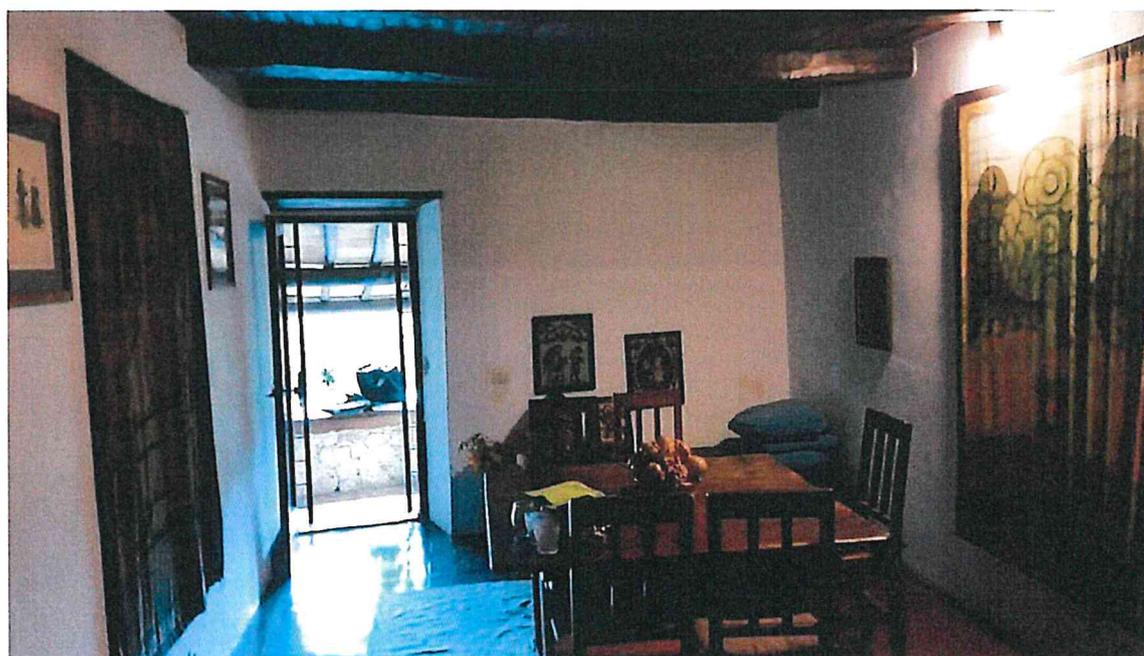
Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati

Via G.Mameli, 4 - 06034 Foligno (PG)
Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 – 347.0756735
E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com
Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it





sala da pranzo



Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati
Via G.Mameli, 4 - 06034 Foligno (PG)
Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735
E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com
Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it





cucina



Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati

Via G. Mameli, 4 - 06034 Foligno (PG)
Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735
E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com
Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it

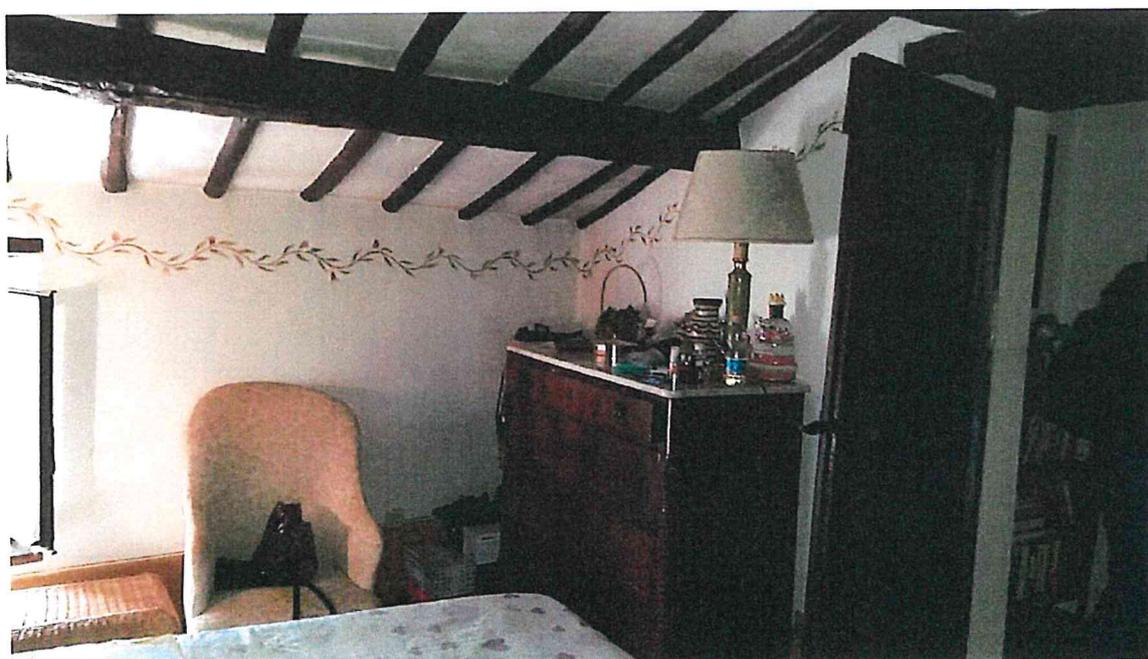


PIANO PRIMO



scale

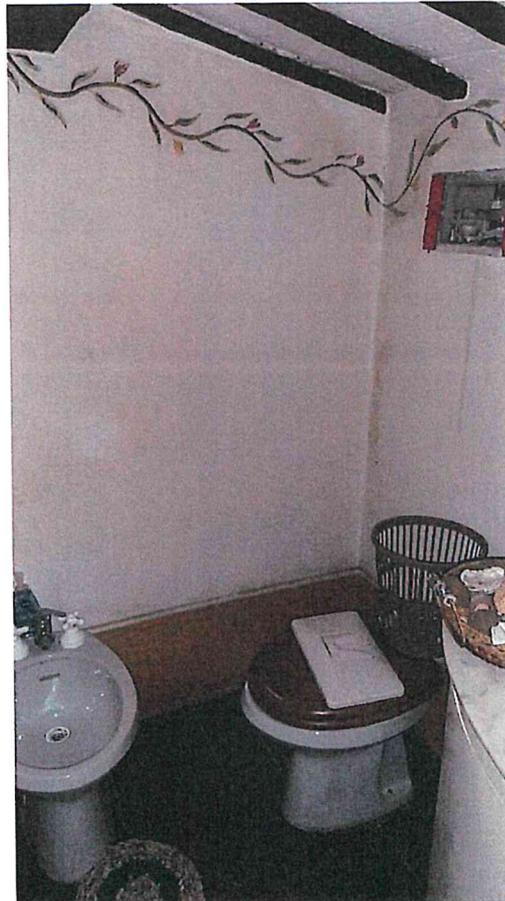
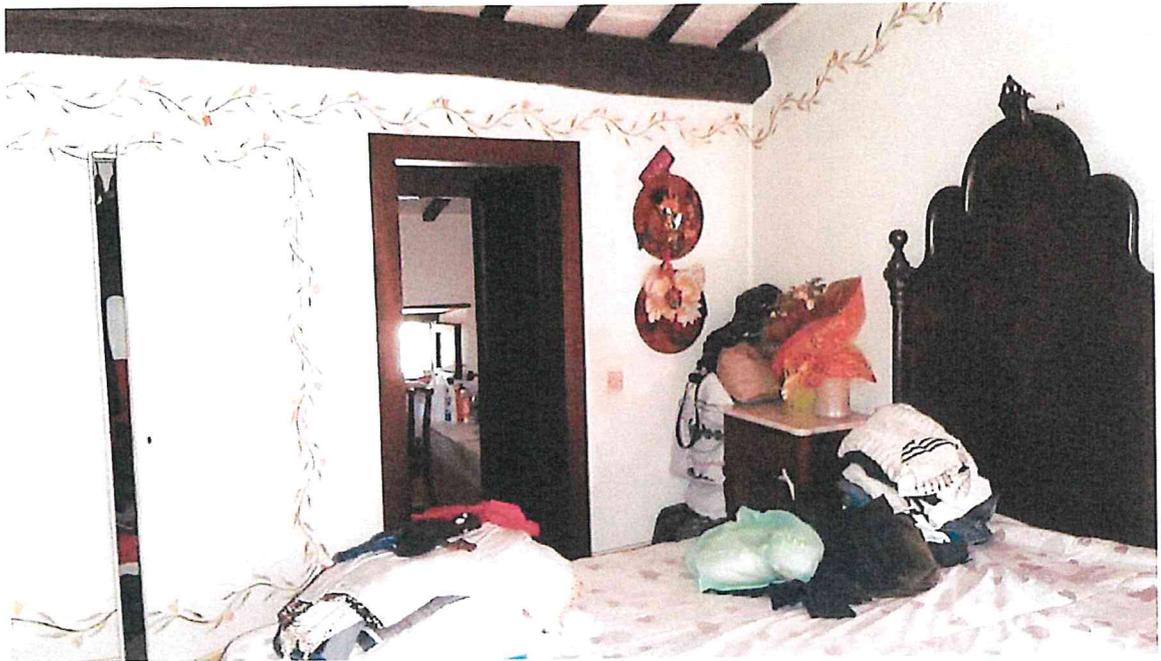
camera a sinistra delle scale



Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati

Via G. Mameli, 4 - 06034 Foligno (PG)
Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735
E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com
Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it



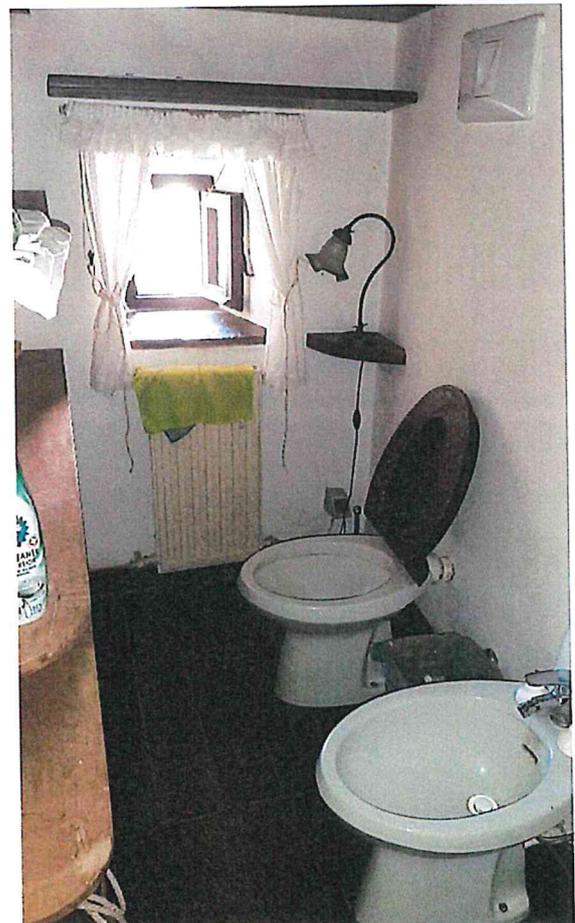


Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati
Via G. Mameli, 4 - 06034 Foligno (PG)
Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735
E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com
Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it



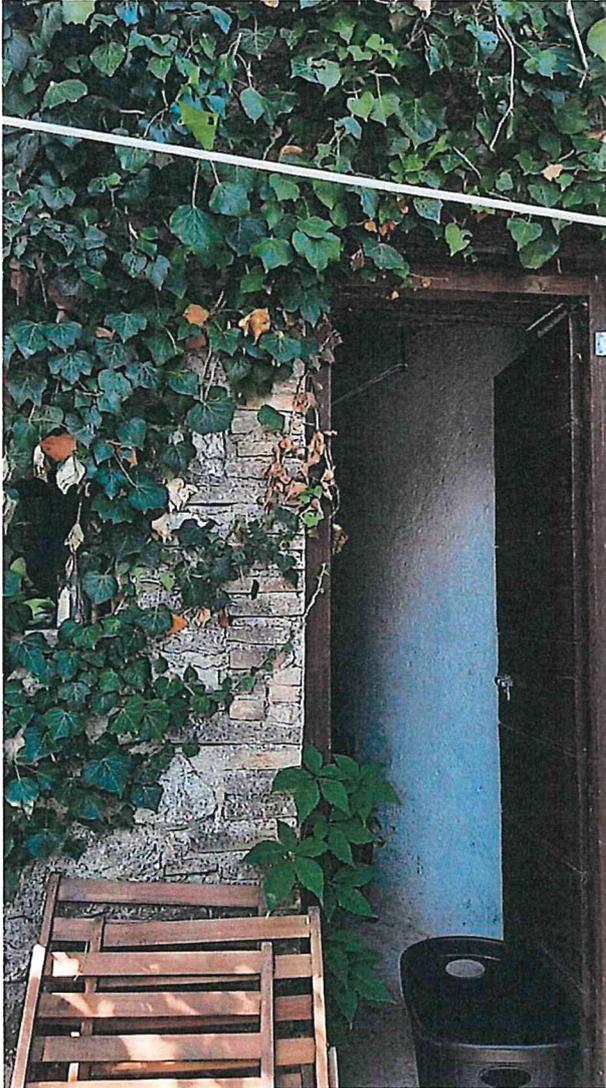


camera a destra della scala

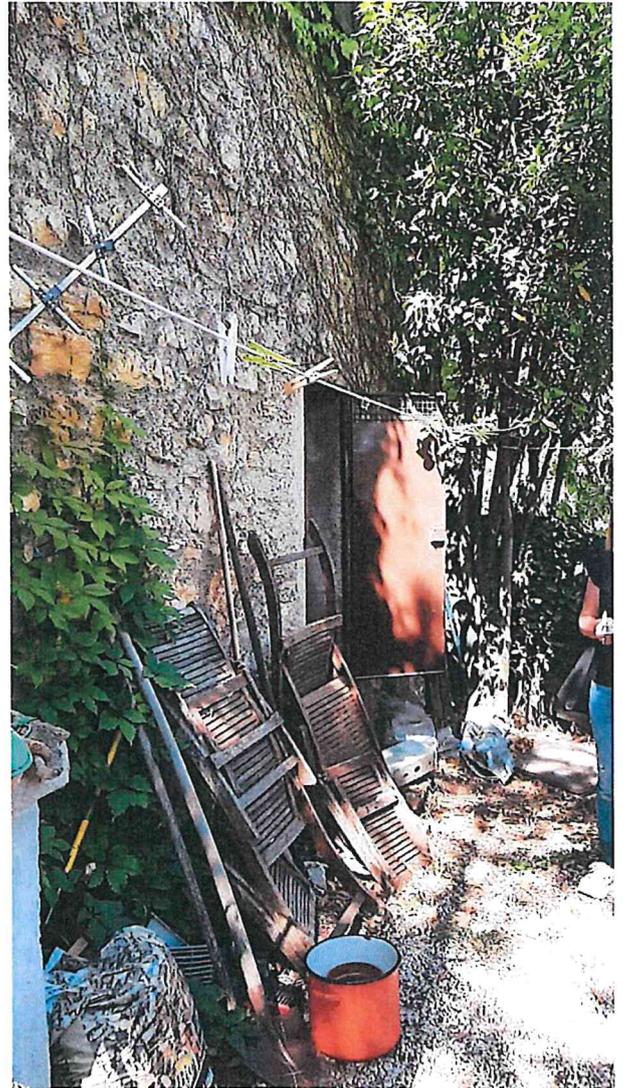


Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati
Via G. Mameli, 4 - 06034 Foligno (PG)
Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735
E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com
Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it





sottoscala

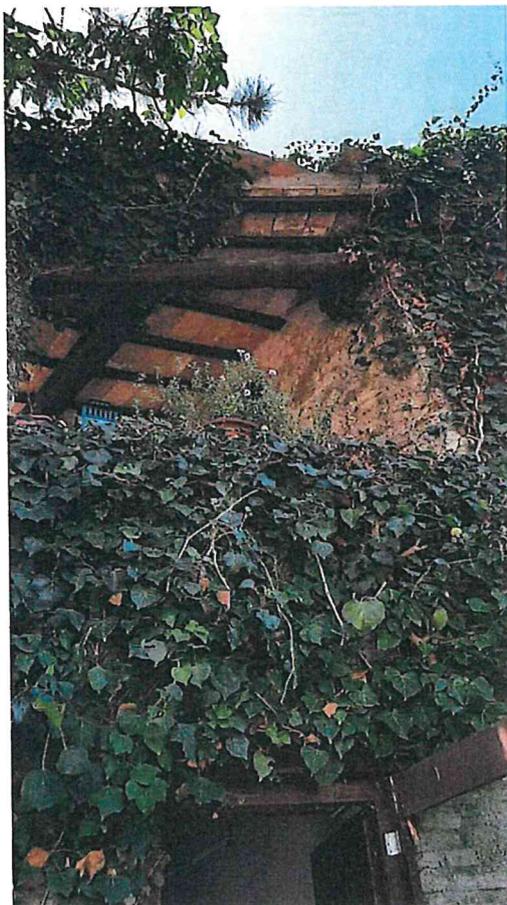


c.t.

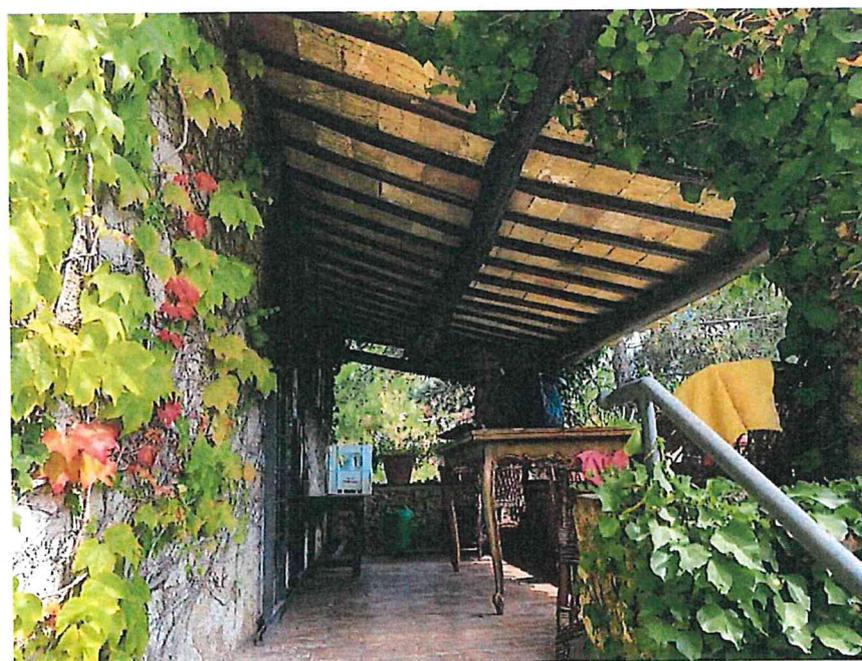
Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati

Via G.Mameli, 4 - 06034 Foligno (PG)
Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735
E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com
Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it





terrazzo

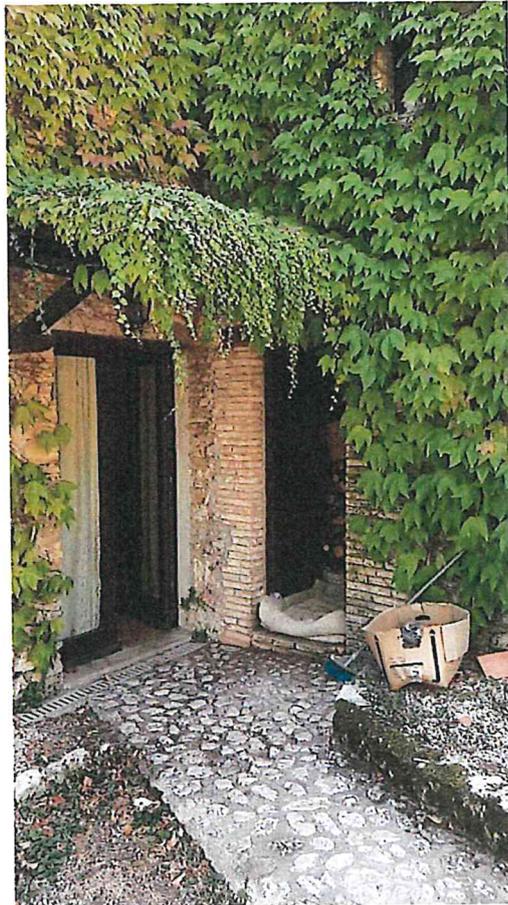


Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati

Via G.Mameli, 4 - 06034 Foligno (PG)
Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735
E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com
Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it

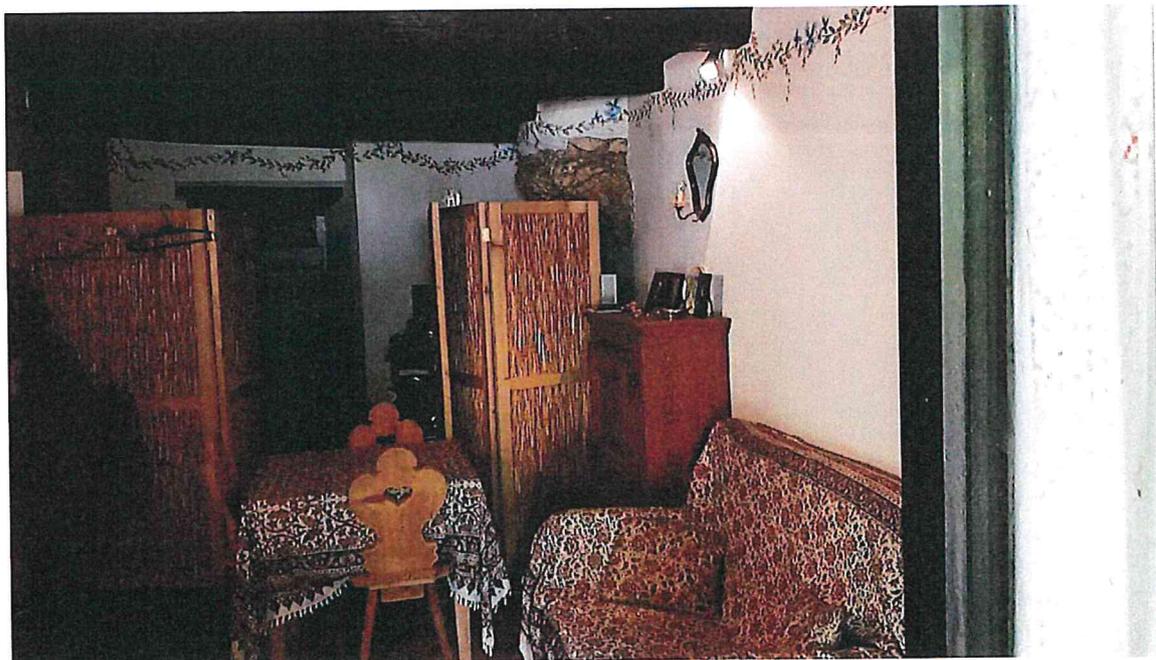


PIANO SEMINTERRATO



cortile

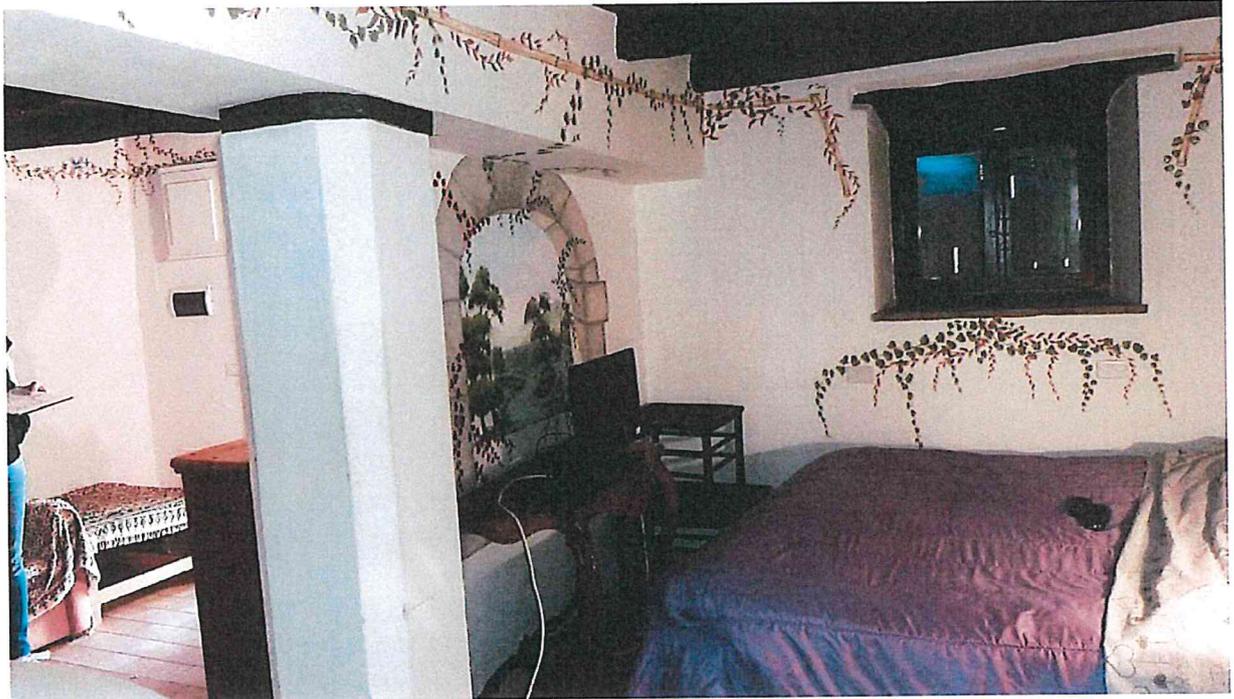
zona giorno



Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati

Via G.Mameli, 4 - 06034 Foligno (PG)
Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735
E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com
Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it





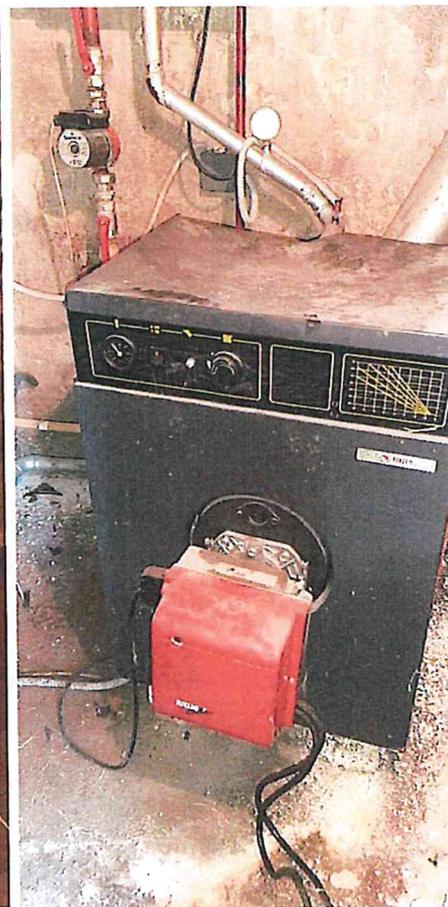
Camera da letto



bagno

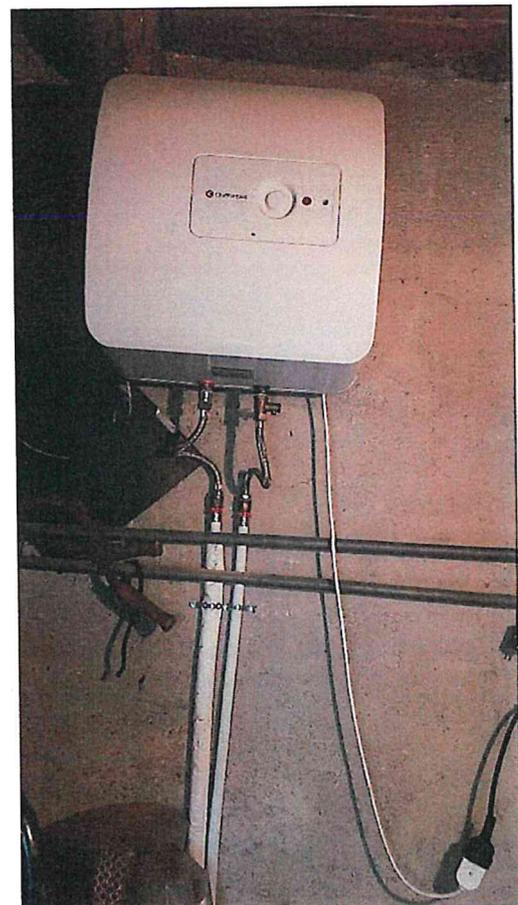
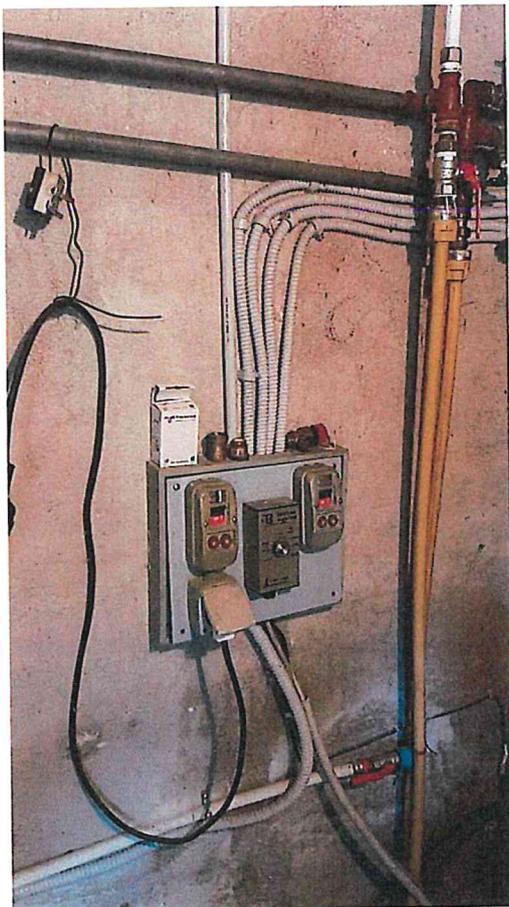
Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati
Via G. Mameli, 4 - 06034 Foligno (PG)
Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735
E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com
Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it

IMPIANTI



Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati
Via G. Mameli, 4 - 06034 Foligno (PG)
Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735
E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com
Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it





Ing. Ferretti & Arch. Guerrini Associati
Via G. Mameli, 4 - 06034 Foligno (PG)
Tel/Fax: 0742.20422 - Cell: 335.5857394 - 347.0756735
E-mail: ferretti.guerrini@gmail.com
Posta PEC: ferretti.guerrini@pec.it

