

TRIBUNALE DI SPOLETO

RELAZIONE

Esecuzione Immobiliare
BCC NPLS 2020 S.R.L.

contro


R. G. n° 92/2022

Giudice: Dott. Alberto CAPPELLINI

Dott. Carlo BONIFAZI MEFFE

Agronomo

Tel 329/2985679

V.le Trento e Trieste 107 - 06049 Spoleto (PG)

bonifazicarlo@libero.it

c.bonifazi_meffe@epap.conafpec.it

TRIBUNALE DI SPOLETO

Consulenza Tecnica d'Ufficio nella

Esecuzione immobiliare promossa da:

BCC NPLS 2020 S.R.L., (Avv. Roberto Malizia)

contro

~~.....~~

PREMESSA

Con riferimento alla causa in oggetto il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Alberto CAPPELLINI, con provvedimento del 31/01/2023, ha disposto la nomina del sottoscritto Dott. Carlo BONIFAZI MEFFE, agronomo, in qualità di Esperto.

Accettato l'incarico e, prestato giuramento di rito, ricevevo l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex all'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 inadeguati;
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 anteriormente al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;
3. predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di



asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, 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 (es. oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem, ecc.);

4. accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c.);

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

6. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibile all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti, e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;

7. descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno); caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq, altezza interna utile, esposizione, condizione di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori, e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone, ecc.);

8. verifichi, in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie di accesso allo stesso, su quali particella insistano e chi abbia la titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostruire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accessi alla pubblica via;

9. 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:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene;
 - c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;
10. 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;
11. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
12. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi e dica se l'illecito sia stato o meno sanato o sia sanabile ed dei relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza di eventuali oneri concessori non pagati
13. accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato sia occupato da terzi in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso scadenza 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 le ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;



14. alleggi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui sia 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;
15. 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);
16. precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
17. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta, villetta, ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano comuni indichi le spese necessarie per la loro separazione;
18. determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data 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- ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfetario (indicativamente del 15-20%) in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza fra oneri tributari sulla base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenza fra libero mercato e vendite coattive;

19. 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 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. 577c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

20. 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;

21. nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno”.

Per il deposito della relazione scritta venivano concessi 150 giorni dal conferimento dell'incarico.



VERIFICHE PRELIMINARI

Il sottoscritto, dopo aver esaminato tutti gli atti di causa, ha convocato le parti a mezzo raccomandata a/r e, come concordato, il giorno 16 maggio 2023 si è recato presso gli immobili, dove ha incontrato il sig. [REDACTED] che ha permesso al sottoscritto di individuare l'immobile oggetto di causa, effettuare i dovuti riscontri, eseguire tutte le misurazione dei locali, identificare i confini e gli accessi del fabbricato, e scattare le relative foto.

Sulla base di queste verifiche preliminari e attraverso i documenti allegati agli atti di causa si procede di seguito alla risposta dei quesiti.

RISPOSTA AI QUESITI

1. Completezza della documentazione.

La documentazione agli atti è stata ritenuta completa ai sensi dell'art. 567 del c.p.c, per cui non si è proceduto ad effettuare alcuna segnalazione;

2. Planimetrie catastali e titoli provenienza

FABBRICATI

1) Comune Spoleto -N.C.E.U foglio 91 part. 101 sub 4 zona censuaria 2, categoria D/8, rendita catastale € 30.605,24 S.S. Flaminia Km 131. Piano S1-T-1-2;

TERRENI

- 2) Comune Spoleto - N.C.T. foglio 91 part. 121 Seminativo 4, Sup mq 630, reddito dominicale € 1,84, reddito agrario € 2,60;
- 3) Comune Spoleto - N.C.T. foglio 91 part. 101 Ente Urbano, Sup mq 5.336;
- 4) Comune Spoleto - N.C.T. foglio 91 part. 691 Seminativo 4, Sup mq 1.176, reddito dominicale € 3,43, reddito agrario € 4,86;
- 5) Comune Spoleto- N.C.T. foglio 91 part. 693 (ex 583) Seminativo 4, Sup. mq 2.631, reddito dominicale € 7,66, reddito agrario € 10,87.

Sulla base della relazione notarile contenuta nel fascicolo si riferisce che tutti gli immobili pignorati appena sopra elencati risultano di proprietà per la quota di 1/1 della società [REDACTED], c.f./iva [REDACTED], come segue si evince dalla seguente cronistoria:

- alla società [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà, dei beni oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 03/06/2003, rep. n. 53451 a rogito Notaio Marco Pirone di Spoleto, trascritto in data 06/06/2003 al n° 2702/1924, da potere Finventuri S.R.L. di Spoleto c.f. 01782690547;
- alla società [REDACTED] la quota dell'intero dell'intera proprietà oggetto di esecuzione, è pervenuta come segue:
 - per atto di compravendita del 22/05/1989 rep. n. 11487/2405 Notaio Marco Pirone di Spoleto, trascritto il 07/06/1989 nn. 2251/1648 da potere di Micanti Pierino nato a Giano dell'Umbria il 31/01/1922;
 - per atto di compravendita del 01/08/1991 rep. n. 18499 Notaio Marco Pirone di Spoleto, trascritto il 28/08/1991 nn. 3596/2799 da potere di [REDACTED] nata a Cagliari il 19/08/1907, [REDACTED] di Spoleto c.f. [REDACTED], [REDACTED] nata a Spoleto il 27/01/1949, [REDACTED] nato a Spoleto il 31/12/1974.

Nella medesima relazione notarile si segnala inoltre:

- atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 18/01/1990 rep. n. 13761 Notaio Marco Pirone di Spoleto, trascritto il 18/07/1984 nn. 2654/2052 da [REDACTED] in [REDACTED];
- atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 03/06/2003 rep.n. 53451, Notaio Marco Pirone di Spoleto trascritto il 06/06/2003 nn. 2703/1925, servitù di



passaggio a favore di [redacted], contro [redacted]... avente
oggetto gli immobili in Spoleto foglio 91 partt. 101-121-583

3. Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile.

Sulla base dei dati desunti dalla relazione notarile si riferisce quanto segue:

A) Trascrizione nn. 4128/2968 del 06/09/2011 nascente da verbale di pignoramento immobili del 12/07/2011 rep. n. 189 emesso da Ufficiale Giudiziario di Spoleto a favore GE CAPITAL S.P.A. con sede a Milano c.f. 00776620155 (richiedente avv. Ida Bigerna di Spoleto),

contro [redacted] su immobili siti a Spoleto, distinti al catasto Fabbricati del medesimo comune al foglio 91 part. 101 sub 4 e catasto Terreni foglio 91, partt. 101-121-144-573-575-577-579-581-583;

B) Trascrizione nn. 171/135 del 16/01/2019 nascente da verbale di pignoramento immobili del 05/12/2018 rep. n. 1326 emesso da Ufficiale Giudiziario di Spoleto a favore Banca IFIS S.P.A. di Venezia,

contro [redacted] su immobili siti a Spoleto, distinti al catasto Fabbricati del medesimo comune al foglio 91 part. 101 sub 4 e catasto Terreni foglio 91, partt. 101-121-691-693;

C) Trascrizione nn. 2165/222 del 09/07/2019 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 03/06/2003 rep. n. 53452 Notaio Marco Pirone di Spoleto a favore Interbanca S.P.A. di Milano

contro [redacted] capitale € 1.000.000,00, totale € 2.000.000,00 durata anni 12 su immobili siti a Spoleto, distinti al catasto Terreni foglio 91, part. 691 (con unità precedente identificata al foglio 91 part. 577), foglio 91 part. 693 (con unità precedente identificata al foglio 91 part. 583), foglio 91 part. 121. Catasto fabbricati al foglio 91 part. 101 sub 4;

D) Trascrizione nn. 3956/3051 del 03/08/2022 nascente da verbale di pignoramento immobili del 05/07/2022 rep. n. 774 emesso da Ufficiale Giudiziario di Spoleto a favore BCC NPLS 2020 S.R.L. di Conegliano Veneto (richiedente Studio Legale Malizia & Associati di Roma),

contro [REDACTED], su immobili siti a Spoleto, distinti al catasto Fabbricati del medesimo comune al foglio 91 part. 101 sub 4 e catasto Terreni foglio 91, partt. 101-121-691-693.

4. Vincoli o oneri condominiali.

Servitù di passaggio a favore di Finventuri S.R.L. contro [REDACTED], avente oggetto gli immobili in Spoleto foglio 91 partt. 101-121-583. Detta servitù deriva da atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 03/06/2003 rep.n. 53451, Notaio Marco Pirone di Spoleto trascritto il 06/06/2003 nn. 2703/1925.

5. Esistenza di diritti demaniali, servitù pubbliche, usi civici ecc.

dalle informazioni assunte dal sottoscritto non risultano presenti tali diritti.

6. Esistenza di formalità, vincoli e oneri.

sono già indicate al precedente punto 3 e, sulla base delle informazioni assunte presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, si precisa che per la cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche occorrerà sostenere un costo totale di circa € 1.000,00.



7. Descrizione degli immobili oggetto di pignoramento.

Gli immobili oggetto di pignoramento riguardano la piena proprietà di:

- una struttura di ampie dimensioni posta al Km 131 della S.S. Flaminia (loc. Fabbreria) nel comune di Spoleto L'edificio è destinato ad attività ludico ricreative la parte dell'ingresso, posta a sud-ovest, è formata da quattro tre livelli (seminterrato, terra primo e secondo). La parte rimanente, che rappresenta la quasi totalità della superficie totale è posta tutta al piano terra ed è destinata al gioco del bowling, sala giochi, sala per cerimonie, bar, servizi igienici, centrale termica, officina e zona macchine del bowling. Il tutto identificato al catasto fabbricati del comune di Spoleto, come segue:

1) N.C.E.U foglio 91 part. 101 sub 4 zona censuaria 2, categoria D/8, rendita catastale € 30.605,24 S.S. Flaminia Km 131. Piano S1-T-1-2;

- corte di pertinenza del fabbricato di cui sopra, piazzale di transito e sosta per autoveicoli e zona a verde, il tutto identificato al catasto terreni del comune di Spoleto, come segue:

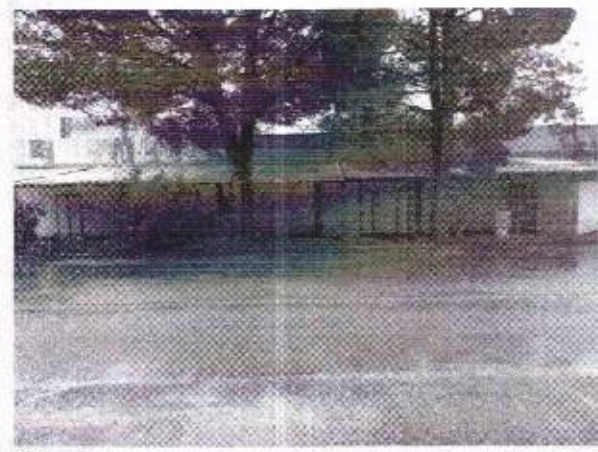
2) N.C.T. foglio 91 part. 121 Seminativo 4, Sup mq 630, reddito dominicale € 1,84, reddito agrario € 2,60;

3) N.C.T. foglio 91 part. 101 Ente Urbano, Sup mq 5.336;

4) N.C.T. foglio 91 part. 691 Seminativo 4, Sup mq 1.176, reddito dominicale € 3,43, reddito agrario € 4,86;

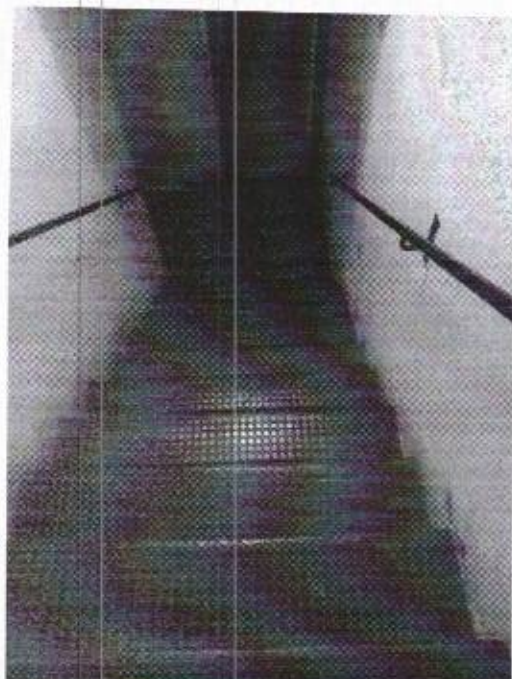
5) N.C.T. foglio 91 part. 693 (ex 583) Seminativo 4, Sup. mq 2.631, reddito dominicale € 7,66, reddito agrario € 10,87.

Esterni

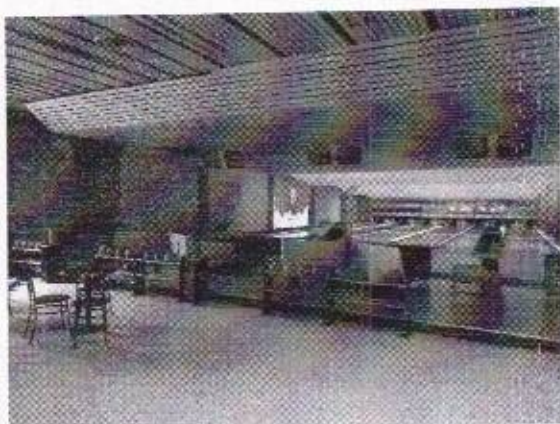


Interni piano 1S (Magazzini)

I locali sono collegati con il resto del fabbricato attraverso una scala interna e sono adibiti principalmente come magazzini della merce destinata al bar.



Interni piano terra bowling -sala giochi – bar



Al piano terra si trovano ampi spazi destinati alle sale giochi , piste da bowling con annessi servizi e bar. Il locale nel complesso si presenta bene, tutte le attività sono ben organizzate, buono è lo stato di manutenzione.



Interni piano terra sala cerimonie -servizi



Sempre al piano terra troviamo una sala, accessibile dall'interno, destinata principalmente a cerimonie (compleanni, feste per bambini, ecc). Affianco al bar sono presente i servizi igienici comuni a tutte le attività del piano terra. Entrambi i locali si presentano in buone condizioni.

Interni piano primo ex pizzeria-ristorante



Il piano primo è accessibile da una scala interna esclusiva ed è adibito a sala ristorante-pizzeria con servizi annessi. In questo caso lo stato di uso e manutenzione è molto precario poiché l'attività di ristorazione è cessata da diverso tempo e conseguentemente i locali si trovano uno stato di semi abbandono.



Piano secondo (lastrico solare sovrastante la pizzeria)



Questa zona è raggiungibile da una scala interna piuttosto stretta che ne rende difficoltoso il passaggio. Di fatto è la copertura della sottostante pizzeria ed è una specie di lastrico solare che tuttavia, date le caratteristiche e l'ubicazione, non viene utilizzata dai fruitori delle attività ludiche.

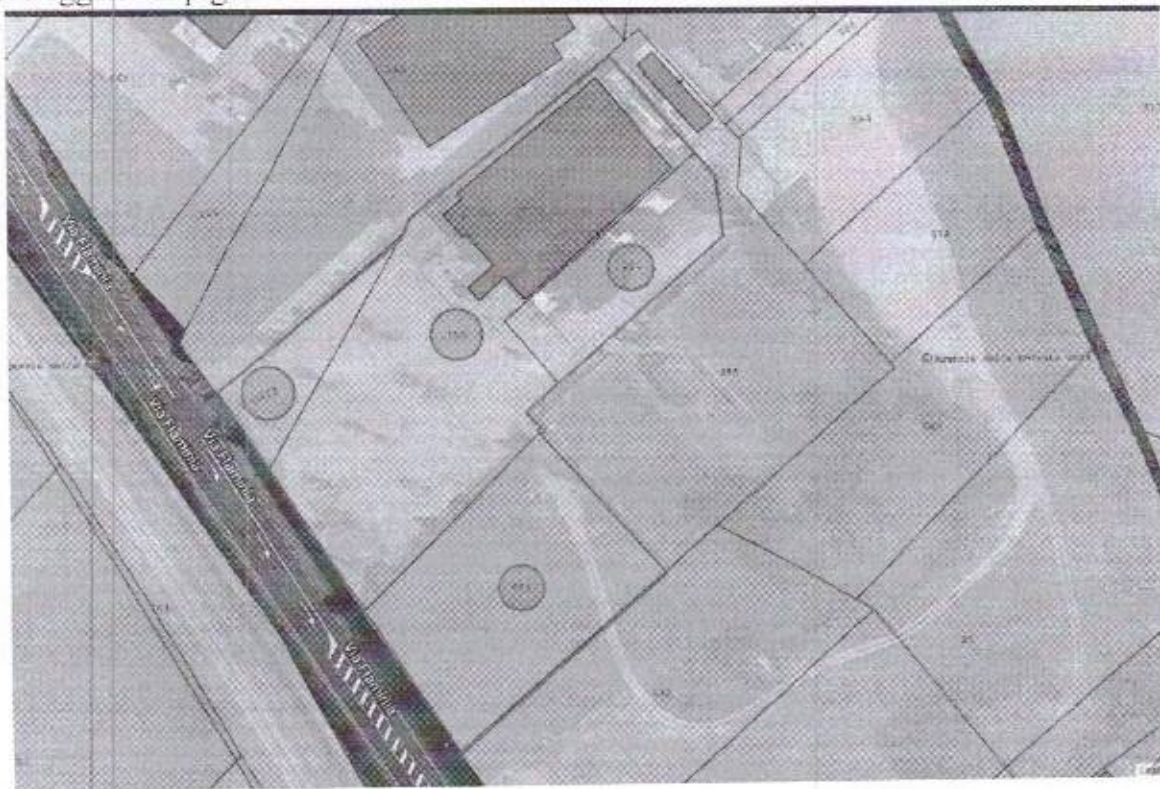
La struttura portante del fabbricato è realizzata in ferro con tamponatura in cls prefabbricato, presenta una copertura a volta e sovrastanti lastre tipo "onduline".

Le pavimentazioni delle aree destinate ad attività ludiche, bar e pizzeria sono realizzate in piastrelle in gres porcellanato mentre quelle del magazzino e dei locali destinati ad impianti sono realizzate in piastrelle monocottura. I locali risultano intonacati e tinteggiati, la struttura del portone di ingresso ed gli infissi esterni sono realizzati in alluminio con serrande avvolgibili. L'unità immobiliare è servita da impianto termico collegato ad una centrale autonoma alimentata a gasolio, posta al piano terra sul retro della struttura. Allo stato attuale è presente una tettoia realizzata in adiacenza al fabbricato sia lungo il prospetto sud-est sia lungo il lato nord est. Dalle verifiche effettuate la stessa non è stata oggetto di autorizzazione da parte del Comune ed non è stata censita all'Agenzia del Territorio. Ulteriori indicazioni saranno fornite nell'apposito paragrafo e al contempo si precisa che la superficie della stessa non verrà presa in considerazione ai fini della stima.

Nel complesso l'edificio è ben collegato alla viabilità principale S.S. Flaminia ed è facilmente raggiungibile dalla città di Spoleto, da cui dista circa 6 Km. Al fabbricato si accede direttamente dalla suddetta strada Statale attraversando le particelle 121 e 101 che, insieme alla particella 691, sono destinate ad un ampio parcheggio completamente asfaltato che consente la sosta ad un elevato numero di macchine, comunque sufficiente ad accogliere i clienti. Attigua alla particella 101 è presente la particella 693, anch'essa oggetto di pignoramento. Questa porzione di terreno si trova leggermente sopraelevata rispetto al parcheggio e non è accessibile dalle auto. In realtà il terreno ha mantenuto la propria vocazione agricola e, seppure non coltivato, non è abbandonato ma appare comunque sfalcato con regolarità.



Per un miglioramento inquadramento dell'area, di seguito si riporta una veduta area dei beni oggetto di pignoramento contornati dalla linea celeste.





8. Accessibilità dell'immobile pignorato. L'accesso all'immobile avviene attraverso le particelle 101-121 del foglio 91, anch'esse oggetto di pignoramento che consentono una libera ed ottima accessibilità dalla via principale S.S. Flaminia con la quale il manufatto confina, pertanto non vi è alcuna necessità di estendere il pignoramento ad altre particelle. Si precisa tuttavia che a carico delle aree di cui al foglio 91 part. 101-121-583 (quest'ultima non rientrante nel pignoramento), esiste una servitù di passaggio a favore di Finventuri S.R.L. contro ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, derivante da atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 03/06/2003 rep.n. 53451, Notaio Marco Pirone di Spoleto trascritto il 06/06/2003 nn. 2703/1925.

9. Conformità attuale con atto pignoramento.

I dati indicati nel pignoramento consentono di identificare correttamente l'immobile in questione.

10. Variazioni per aggiornamento catastale.

La rappresentazione del fabbricato nelle planimetrie catastali è coerente con lo stato attuale dei luoghi per cui non si rende necessario effettuare aggiornamenti catastali

11. Destinazione dell'area prevista dal PRG.

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Spoleto, risulta che i terreni pignorati di cui al foglio n° 91, particelle nn° 101 - 121 - 691 - 693, ricadono Zona D3 - (Zona per la piccola industria e l'artigianato esistente e di completamento).

12. Conformità dei beni sotto il profilo urbanistico.

Il sottoscritto al riguardo ha richiesto preventivamente l'accesso agli atti presso il comune di Spoleto. Dalla documentazione urbanistica consultata si riferisce quanto segue:

| DATA | TITOLO EDILIZIO | OGGETTO |
|------------|---|--|
| 06/02/1990 | Conc. Edilizia n° 26501 | Ristrutturazione capannone per riparazione macchie da Bowling |
| 12/06/1990 | Conc. Edilizia n° 7196 | Variante alla C.E n° 26201 per opere interne varie e modifica aperture |
| 21/03/1990 | Delib Cons. Com. n° 152 | Adozione atto per rendere possibile la destinazione d'uso commerciale dell'area |
| 08/09/90 | Richiesta variante in corso d'opera con cambio destinazione d'uso | |
| 23/11/1990 | Sopralluogo commissione Provinciale | |
| 10/01/1991 | Sopralluogo com. Spoleto - verbale 911168 - Ordinanza demolizione fabbricato | |
| | Ricorso proprietario dell'epoca al TAR dell'Umbria che sospende l'Ordinanza comunale | |
| 30/03/1991 | Autoriz. edilizia n° 74, in parte in sanatoria | Sistemazione spazi esterni e realizzazione di recinzione |
| 25/06/1991 | Delibera Consiglio Com. n° 6139 relativa approvazione definitiva della variante per insediamento artigianali, industriali e commerciali | |
| 07/10/1991 | Richiesta rilascio concessione in sanatoria | |
| 09/03/1992 | Conc. Ed. in sanatoria n°19563 | Rilascio concessione in sanatoria |
| 29/04/1992 | Autorizzazione Edilizia n° 165 | Modifica passo carrabile |
| 29/04/1992 | Autorizzazione Edilizia n° 166 | Sistem. piazzale esterno-installaz. tenso-struttura |
| 19/05/1992 | Conc. Edilizia n° 20585 | Ampliamento edif. comm. adibito a Bowling |
| 19/05/1992 | Concessione Edilizia n° 24570 | Installazione manufatto prefabbricato adibito a spogliatoi e realizzazione due campi calcetto. |



| DATA | TITOLO EDILIZIO | OGGETTO |
|------------|---|---|
| 23/02/1993 | Concessione Edilizia n° 18983 | Costruzione strada di accesso all'impianto ricreativo. |
| 06/08/1993 | Concessione Edilizia n° 2372 in variante alla C.E n° 20585/1992 | Ampliamento edif. comm. adibito a Bowling Variante alla C.E n° 20585/1992 |
| 13/08/1993 | Concessione Edilizia n° 6835 in variante alla C.E n° 24570/1992 | Installazione manufatto prefabbricato adibito a spogliatoi e realizzazione due campi calcetto. |
| 17/02/1994 | Concessione Edilizia n°14087 | Ampliamento spogliatoio |
| 12/09/1994 | Concessione Edilizia n° 13241: variante alle C.E nn° 24570/1992; 6835/1993 e 26339/1994 | Installazione manufatto prefabbricato adibito a spogliatoi e realizzazione due campi calcetto. |
| 25/08/1995 | Concessione Edilizia n° 24103: variante alla C.E n° 13733/1994; | Costruzione manufatto as uso bar-spogliatoio |
| 25/03/1998 | Concessione Ed. in sanatoria n° 5249 | Realiz. pavimentazione tra campi di calcetto e sistemazione verde attrezzato circostante l'edificio destinato a Bowling |
| 28/06/2000 | Concessione Ed. in sanatoria n° 5250 | Sistemazione mediante movimenti terra per creazione piazzali circostanti l'edificio destinato a Bowling |
| 28/06/2000 | Concessione Edilizia in sanatoria n° 5251 | Realiz. di 2 campi di calcetto e sistemazione est. su aree limitrofe all'edificio destinato a Bowling |
| 24/09/2003 | Permesso di costruire 14965 | Spostamento di manufatti prefabbricati ad uso spogliatoio e realizzazione di una tettoia di collegamento. |



Dai rilievi eseguiti e dal riscontro di tutti i titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Spoleto risulta che lo stato attuale delle unità immobiliari non è conforme da un punto di vista urbanistico in quanto:

- all'interno del piano primo sono stati realizzati alcuni vani attigui alla pizzeria. Si tratta tre locali non più utilizzati da tempo, aventi una superficie complessiva di circa 40 mq, il più grande prende luce da un lucernario posto al centro della stanza, gli altri due sono magazzini poco fruibili a causa di una altezza ridotta essendo sottotetto;



- sui lati sud-est e nord-est è stata realizzata una tettoia con struttura in legno e acciaio avente una copertura con telo in plastica. Questi spazi sono destinati a rimessa/magazzini.



- Al di sotto di queste tettoie, esattamente sull'angolo fra il lato sud-est ed il lato nord-est della struttura principale , è stato realizzato un locale con pareti in cartongesso, dotato di una porta d'ingresso, finestre, pavimento ed impianto elettrico e con destinazione officina/ magazzino



Alla luce di quanto precede e tenuto conto che per le suddette opere (tettoie, locale esterno destinato a magazzino/officina e locali interni al piano primo) non esiste alcun titolo edilizio, non è possibile sapere se da un punto di vista strutturale i manufatti sopra descritti siano o meno conformi alla normativa antisismica, ragione per cui, non possono essere ritenuti sanabili e quindi dovranno essere rimossi ed i relativi costi per il ripristino dello stato dei luoghi saranno debitamente considerati e defalcati dal valore complessivo dei beni oggetto di pignoramento.

Si precisa inoltre che sono state depositate domande ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 le quali non sono state rilasciate dall' Ente per mancanza di presentazione della documentazione richiesta. Trattasi di prot. 5252 del 28/02/1995 per la sanatoria dell' ingresso metallico e prefabbricato sulla copertura il quale non è stato rilasciato per mancanza di deposito sismico e mancanza di accatastamento. E' stata presentata anche richiesta in sanatoria n. 968/94 per modifica delle aperture esterne ma anche questa non autorizzata dal Comune di Spoleto. Anche in questo caso il costo per la definizione delle suddette istanze verrà detratto dal valore di mercato.

13. Stato di possesso degli immobili.

Sulla base della richiesta fatta dal sottoscritto all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Perugia, veniva risposto che a carico degli immobili in questione non risulta registrato alcun contratto.

Tale circostanza veniva confermata dal sig. [REDACTED] in realtà in occasione del sopralluogo risultava evidente l'esercizio dell'attività cui gli immobili sono destinati.

14. Estratto atto matrimonio.

Al riguardo il sottoscritto, dopo aver assunto informazione sul Comune ove il sig. Santarelli si era sposato, ha richiesto ed ottenuto dal comune di Spoleto l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dal quale risulta che il sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio con la sig.ra [REDACTED] C. e di aver scelto il *regime di separazione dei beni*. Dal suddetto certificato risultano altresì le seguenti annotazioni:



"In data 07/08/2000 è stato presentato il ricorso presso il Tribunale di Spoleto per la separazione personale tra i coniugi dell'atto controscritto. Spoleto 04/09/2000.

Con provvedimento del Tribunale di Spoleto in data 31/10/2000 è stata pronunciata la separazione personale tra i coniugi dell'atto controscritto. Spoleto 21/11/2000.

In data 09/02/2010 entrambi i coniugi hanno presentato ricorso al Tribunale di Spoleto per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto. Spoleto 04/03/2010

15. Immobile occupato da coniuge separato .

Non ricorre tale fattispecie

16. Caratteristiche impianti.

L'impianto elettrico generale, quello idrosanitario e di riscaldamento, risultano funzionanti e rispondenti alle esigenze dell'attività; tuttavia non è stato possibile accertare se gli impianti siano o meno conformi alla normativa vigente in quanto l'immobile è sprovvisto del certificato di agibilità,

17. Formazione lotti

Nonostante il pignoramento colpisca sia un edificio, sia quattro distinte particelle di terreno, si ritiene comunque che i singoli beni siano funzioni fra loro e pertanto si proporrà la vendita dell'intero complesso pignorato, catastalmente individuato come segue:

FABBRICATI

1) Comune Spoleto - N.C.E.U foglio 91 part. 101 sub 4 zona censuaria 2, categoria D/8, rendita catastale € 30.605,24 S.S. Flaminia Km 131. Piano S1-T-1-2;

TERRENI

2) Comune Spoleto - N.C.T. foglio 91 part. 121 Seminativo 4, Sup mq 630, reddito dominicale € 1,84, reddito agrario € 2,60;

3) Comune Spoleto - N.C.T. foglio 91 part. 101 Ente Urbano, Sup mq 5.336;

4) Comune Spoleto - N.C.T. foglio 91 part. 691 Seminativo 4, Sup mq 1.176, reddito dominicale € 3,43, reddito agrario € 4,86;

5) Comune Spoleto- N.C.T. foglio 91 part. 693 (ex 583) Seminativo 4, Sup. mq 2.631, reddito dominicale € 7,66, reddito agrario € 10,87.



18. Valutazione dell'immobile.

Nello specifico viene utilizzato il criterio sintetico-comparativo attraverso il quale il valore dell'immobile in questione viene calcolato in base alla superficie tenendo conto della zona, del mercato di beni simili, della richiesta di capannoni destinati ad attività artigianali e/o commerciali e fabbricati in genere. Inoltre è stato tenuto conto della destinazione urbanistica della zona e dei vincoli presenti. La valutazione tiene altresì conto anche degli accessi, impianti fissi e pertinenti e viene redatta nello stato di fatto e di diritto in cui essi attualmente si trovano, ovvero completamente fruibili.

Per quanto riguarda i terreni è stata presa in considerazione la destinazione urbanistica prevista dal Piano regolatore del comune di Spoleto (*Zona D3 : zona per la piccola industria e l'artigianato esistente e di completamento*). E' stato altresì tenuto conto del fatto che questi terreni sono strettamente funzionali al fabbricato destinato al bowling in quanto ne costituiscono l'accesso ed il parcheggio. Per questo motivo il loro valore sarà ricompreso nella valutazione generale del fabbricato.

Occorre infine precisare che per la valutazione è stato consultato il listino dei prezzi degli immobili del I trimestre 2023, pubblicato dalla Camera di Commercio di Perugia e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, II semestre 2022, consultabile sul sito dell'Agenzia del Territorio della provincia di Perugia.

Tutto ciò premesso, si riporta di seguito il valore di mercato corrispondente all'immobile di cui sopra:



| Comune | Catasto | Fgl | Part | Sub | Tipologia locali | Piano | Sup. (mq) | Valore unitario medio (€/mq) | Valore totale (€) |
|------------------------|---------|-----|------|-----|----------------------------|----------|--|------------------------------|---------------------|
| Spoleto | Fabbr | 91 | 101 | 4 | magazzino | semi nt. | 100 | 600,00 | 1.002.000,00 |
| | | | | | Bar-sala giochi | terra | 860 | | |
| | | | | | area bowling | terra | 500 | | |
| | | | | | servizi e centrale termica | terra | 65 | | |
| | | | | | ingresso ristorante | terra | 25 | | |
| | | | | | pizzeria | primo | 120 | | |
| | | | | | lastrico solare | secondo | | | |
| | | | | | TOTALI fabbricati | | 1670 | | |
| terreni | 91 | 101 | | | | 5336 | questi terreni formano un unico corpo e sono strettamente funzionali al fabbricato in quanto ne costituiscono l'accesso ed il parcheggio. Per questo motivo il loro valore è stato debitamente considerato e ricompreso nella valutazione generale del fabbricato. | | |
| | | 121 | | | | 630 | | | |
| | | 691 | | | | 1176 | | | |
| | | 693 | | | | 2631 | | | |
| TOTALE GENERALE | | | | | | | | | 1.002.000,00 |

Il valore totale dei manufatti quantificato in totale di **€ 1.002.000,00** viene adeguato e corretto in misura forfetaria sulla base della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'assenza di garanzia per vizi, del fatto che alcune tettoie ed alcuni locali, non essendo conformi urbanisticamente, dovranno essere rimossi, della necessità di completare le richieste di sanatoria presentate, ecc.

In conseguenza di tali considerazioni il valore del bene viene abbattuto forfetariamente del 15%, da cui € 1.002.000,00 x 15% = 150.300,00 Pertanto il valore a base d'asta sarà: 1.002.000,00 - 150.300,00 = **851.700,00 €**



19. immobile è pignorato solo pro-quota

l'immobile non è pignorato pro quota e pertanto non occorre effettuare divisioni per la formazione delle singole quote;

20. pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto

l'immobile è pignorato per la piena e pertanto non si rende necessario calcolare quote di altri diritti;

21. caso di immobili abusivi e non sanabili:

per quanto riguarda questo aspetto si ripete che alcuni manufatti già descritti al paragrafo 12 (tettoie, locale esterno destinato a magazzino/officina e locali interni al piano primo), sono privi del titolo edilizio, malgrado ciò da un punto di vista urbanistico sarebbero sanabili in quanto l'area su cui sono realizzati ha la potenzialità edificatoria anche per questi manufatti.

Tuttavia non esistendo specifici progetti e relativi calcoli strutturali, non è possibile sapere se da un punto di vista statico queste strutture siano o meno conformi alla normativa antisismica, ragione per cui, non possono essere ritenuti sanabili e quindi dovranno essere rimossi.

Considerato che la loro eventuale demolizione, non comporta particolari difficoltà, i relativi costi per il ripristino dello stato dei luoghi sono stati debitamente considerati e defalcati dal valore complessivo dei beni oggetto di pignoramento.

Spoletto 31 luglio 2021

L' Esperto

Dott. Agr. Carlo BONIFAZI MEFFE

Alla presente si allega:

- nota spese;
- documentazione fotografica;
- documentazione catastale;
- allegati vari.

