



**STUDIO SCIMITERNA**  
SAFETY & BUILDING PROJECT



**TRIBUNALE DI SPOLETO**  
*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

**R.G.E. N. 160 / 2017**

**PROSSIMA UDIENZA : 14 / 02 / 2019**

**Giudice dell'Esecuzione: Dott. Simone SALCERINI**

Procedura Esecutiva promossa da:

**CATERINO S.r.l.**

contro

-----

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



Geom. SCIMITERNA Carlo

**DICEMBRE 2018**

INFORMATIVA AI SENSI ART. 13 "CODICE DELLA PRIVACY"

Il trattamento dei dati personali si svolge nel rispetto del Codice della Privacy D.Lgs. 196/2003; viene effettuato per adempiere ad obblighi amministrativo-contabili e fiscali e per l'esecuzione degli obblighi contrattuali. I Vs. dati potranno essere comunicati a consulenti amministrativi e contabili, a società collegate e ad istituti bancari. Titolare del trattamento è: Geom. SCIMITERNA Carlo con sede legale in Via G. Goracci, 38 - Frazione Collierisana - 06049 SPOLETO (PG), al quale l'interessato potrà rivolgersi per far valere i diritti previsti dall'articolo 7 del D.Lgs. 196/2003.

**Sede Legale ed Operativa:**  
Via Giuseppe Goracci, 38  
06049 Spoleto (PG)

**Sede Operativa:**  
Lungotevere dei Mellini, 10  
00193 Roma (RM)

Tel. e Fax (+39) 0743.47249  
Cell. (+39) 347.5062401  
P.I.: 02653640546

info@studioscimiterna.com  
PEC: carlo.scimiterna@geopec.it  
[www.studioscimiterna.com](http://www.studioscimiterna.com)



## INDICE ALLEGATI

### ALLEGATO "1"

- Elenco e Descrizione dei Diritti Reali di Godimento e Garanzia, a favore di Terzi – da cancellare prima del trasferimento dei Beni.

### ALLEGATO "2"

- Descrizione dei Lotti per il Bando e rispettivi Stralcio "Google Maps", Stralcio Catastale, Stralcio PRG e Documentazione Fotografica:
  - o LOTTO n. 1;
  - o LOTTO n. 2;

### ALLEGATO "3"

- Risultanza indagine presso il Comune di Spoleto (PG), per la dimostrazione della Conformità Urbanistica ed Edilizia:
  - o Copia a Stralcio Titoli Abilitativi esistenti e Copia a Stralcio elaborati grafici significativi, qualora reperiti.
  - o Certificato di Destinazione Urbanistica, completo di stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione che disciplinano l'attività edificatoria.

### ALLEGATO "4"

- Risultanza indagine Catastale:
  - o Stralcio Planimetrico scala 1:1.000/2.000 per l'individuazione a vista delle unità oggetto di esecuzione; Elaborato Planimetrico e/o Planimetrie Depositate;
  - o Visure Storiche per Immobile, presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Catasto;
- Calcolo delle Superfici Nette sviluppate in forma tabellare;
- Calcolo Superficie Commerciale Ragguagliata.

### ALLEGATO "5"

- Ispezione per immobile e per nominativo, presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Aggiornamento della Certificazione Notarile;
- Riepilogo Unità Trattate oggetto di Esecuzione, con Storico Catastale e Schema Ventennale, compatibilmente alla Certificazione Notarile.

### ALLEGATO "6"

- Copia Atto di Provenienza dei Beni oggetto di Esecuzione:
  1. COMPRAVENDITA Atto REP. 23708/5744 del 28/10/2008 – Notaio VELLA Ortensia Maria in Spoleto.  
TRASCRIZIONE a Spoleto il 06/11/2008 al n. 3878 di Formalità.
  2. NOTA DI TRASCRIZIONE della SUCCESSIONE LEGITTIMA la cui denuncia di successione è stata registrata a Spoleto al n. 64, vol. 438.  
TRASCRIZIONE a Spoleto il 15/01/2004 al n. 155 di Formalità.

### ALLEGATO "7"

- Atto di incarico da parte del Tribunale di Spoleto;
- Corrispondenza;
- Verbali di Sopralluogo;
- Richiesta autorizzazioni – Varie; Richiesta ricerca precedenti e verifica regolarità urbanistica ed edilizia, al Comune di Spoleto (PG), presso gli uffici preposti completa di nomina del Sottoscritto – Richiesta CDU;



**TRIBUNALE DI SPOLETO**

**“Ufficio Esecuzioni Immobiliari”**

**RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA d’UFFICIO**

Il Sottoscritto Geom. SCIMITERNA Carlo, nato a Spoleto il 15/06/1974, con Studio a Spoleto, Via Giuseppe Goracci n. 38, iscritto all’Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Perugia con il n° 4606, in adempimento all’incarico ricevuto dal Sig. Giudice dell’Esecuzione di Spoleto Illustrissimo Dott. SALCERINI Simone e inerente la Procedura Esecutiva

**R.G.E. N. 160 / 2017,**

**promossa da:**

**CATERINO S.r.l.**, con sede in Via Giacomo Reggiani – 06049 Spoleto (PG), P.I.: 02523250542, rappresentata e difesa dall’Ill.mo Avv. CAPPELLETTI Antonio, del Foro di Spoleto ed elettivamente domiciliata in Spoleto, Corso Mazzini n. 39, presso lo studio legale dello stesso,

**contro:**

-----, avente Codice Fiscale:

-----,

**VISTO**

Il Verbale d’Udienza del 21/06/2018, ove il Sottoscritto viene nominato in qualità di esperto e contestualmente presta il Giuramento di rito, assumendo il compito di rispondere ai quesiti posti nella medesima circostanza attraverso l’espletamento delle operazioni peritali;

**VISTI ed ACQUISITI**

gli atti necessari all’espletamento dell’incarico, relativi alla Procedura Esecutiva di cui sopra, per la quale viene fissata l’udienza per il giorno



14/02/2019,

**si espone quanto segue:**

con Lettera Raccomandata A.R. (rif. **Allegato "7"**), viene comunicato alle parti (Creditore Procedente ed Esecutato), il luogo e la data d'inizio delle operazioni peritali al fine di accertare la natura e la consistenza degli immobili indicati nell'Atto di Pignoramento, nonché tutti gli aspetti sia positivi che negativi, necessari all'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di esecuzione.

A tal proposito il giorno **20 / 11 / 2018**, alle ore **9.00**, nei luoghi per i quali è causa, ovvero

**1** - presso gli immobili indicati nell'Atto Pignoramento, siti nel Comune di Spoleto (PG), Via Amendola n. 4, catastalmente identificati al,

**Catasto Fabbricati** di detto Comune al Foglio **163**:

- o Part. **1933**, Sub **8**, cat. **A/3**

Identificando preventivamente gli stessi come LOTTO "1"

**2** - presso gli immobili indicati nell'Atto Pignoramento, siti nel Comune di Spoleto (PG), Via Amendola, catastalmente identificati al,

**Catasto Terreni** di detto Comune al Foglio **163**:

- o Part. **1622 - 1623 - 1756 - 1757**

Identificando preventivamente gli stessi come LOTTO "2",

**a dimostrare dopo accertamento del Sottoscritto, la rispondenza** degli identificativi catastali sopra indicati, con quelli citati nell'Atto di Pignoramento, riscontrabile peraltro anche dalla Certificazione Notarile, che risulta essere parte integrante e sostanziale del presente Procedimento Esecutivo, **si dichiarano aperte le operazioni**



**peritali.**

Pertanto, **per gli immobili per i quali è causa, come sopra identificati ai punti 1), 2)**, il giorno dell'accesso, in quella medesima sede, in qualità di figlio dell'esecutato, risulta presente il sig. -----  
-----, la quale identità è stata accertata dal Sottoscritto e dando compimento all'intento previsto (rif. **Allegato n. "7"** - Verbale di Sopralluogo), **si accede alle unità** di cui trattasi, ove viene presa visione dello stato di fatto delle stesse per le quali è causa, ispezionandole accuratamente e documentandole attraverso alcune fotografie, che in parte si allegano alla presente relazione per meglio interpretare lo stato dei luoghi (rif. **Allegato n. "2"** - Documentazione Fotografica), rilevando peraltro tutte le caratteristiche necessarie al calcolo della superficie commerciale, necessaria a stabilirne il più probabile valore di mercato, che permetterà la vendita coatta, dando peraltro compimento alle proprie funzioni, con il risultato e l'intensione di redarre la perizia finale.

**Ricapitolando**, in sede di primo sopralluogo, si stabilisce sin da subito, la riserva di fissarne un'altro, che in questo caso,  
**dopo aver acquisito** i relativi documenti necessari per la verifica delle conformità di natura tecnico-amministrativa richiesta in fase di quesito,  
**nonché dopo aver effettuato** anche una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio Catasto, rilevando peraltro la conformità dello stato di fatto alle planimetrie estrapolate presso gli uffici competenti, eccezion fatta per la presenza di un piccolo manufatto esterno adiacente al fabbricato al quale appartiene l'unità di cui trattasi, a servizio della stessa come "legnaia", urbanisticamente abusivo e catastalmente non introdotto in



mappa, non classificato e non costituito al Catasto Fabbricati, destinato alla demolizione, in tale sede ininfluente, motivo per il quale non verrà preso in considerazione,

**rilevata la destinazione d'uso**, compatibile e conforme con quella dichiarata in Catasto,

**prima della vendita,**

**NON SI RITIENE NECESSARIO.**

In conclusione volendo riassumere, lo scrivente C.T.U., durante gli accessi presso gli immobili di cui trattasi, ha potuto prendere visione dei luoghi ed essere edotto sugli avvenimenti pertinenti la causa in oggetto fino a tale data.

Al termine di ogni sopralluogo, sono stati redatti i rispettivi verbali sottoscritti dai presenti, che si allegano alla corrente relazione per farne parte integrante e sostanziale (rif. **Allegato n. "7"**) . Lo stesso vale per i documenti relativi la corrispondenza prodotta, anch'essi allegati di seguito.

Fatte le dovute premesse di cui sopra, il CTU riferisce con la presente relazione.

Pertanto in risposta al quesito posto dal G.E., dopo un'attenta analisi dello stato di fatto, il C.T.U. conclude quanto segue:

**PREMESSA**

**UNITA' DI CUI AL PUNTO 1:**

trattasi, di unità immobiliare ad uso abitazione, appartenente ad edificio di maggior consistenza, ricadente in un contesto prettamente urbano, sita nel Comune di Spoleto (PG), con accesso dalla pubblica Via, provenendo da Via Martiri della Resistenza, direzione Via Giacomo Matteotti, svoltare a



destra, su via Amendola, ad oggi catastalmente identificata così come riportata nell'atto di Pignoramento, al **Catasto Fabbricati** di detto Comune al Foglio **163**:

o Part. **1933**, Sub **8**, cat. **A/3**

il tutto come di seguito sinteticamente descritta:

PORZIONE DI FABBRICATO PLURIFAMILIARE,

- **Unità Residenziale** sviluppata al piano terra, catastalmente classificata come unità residenziale, in conformità a quanto disposto dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente dello stesso Comune di Appartenenza.

**Unità LIBERA**, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto

- al foglio **163**, particella **1933** sub **8**, sita in Via Martiri della Resistenza, (in realtà via Amendola n. 4) – P.T. – categoria A/3  
- classe 3 - vani 5 - rendita catastale Euro 322,79.

Pertanto, in riferimento all'unità di cui sopra, essa risulta ricadere in un contesto prettamente urbano appartenente ad un edificio plurifamiliare, che risulta costruito negli anni cinquanta.

Inoltre, lo stesso corpo di fabbrica, come evidenziato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato sulla scorta del PRG vigente e rispettive Norme Tecniche di Attuazione, **risulta ricadere** in una zona classificata ai sensi del Piano Regolatore Generale Vigente e nomenclata zona **"B3"** – zona residenziale di completamento dei nuclei residenziali esistenti di tipo semintensivo.

Tuttavia a tal proposito, nel caso specifico non risulta superficie fondiaria



che possa giustificare nuove edificazioni; anzi si può semplicemente affermare che nel contesto di cui trattasi, peraltro di semplice interpretazione, non esiste nessuna capacità edificatoria residua.

Pertanto trattasi di una **zona dotata** dei servizi previsti da un contesto urbano, dotato per la maggior parte di tutti quei servizi (quali agenzie bancarie, ufficio postale, alberghi, ristoranti, uffici, farmacia, scuole, parchi e trasporti pubblici, negozi di vario genere, etc), che contraddistinguono un centro urbano.

Inoltre, la zona risulta **dotata** di un buon servizio pubblico di collegamento urbano con il resto della città, in quanto i mezzi sono adeguati per numero e frequenza.

Mentre il fabbricato al quale appartiene l'unità di cui trattasi, peraltro non vincolato ai sensi della ex legge 1089/39 e ss.mm.ii, per il quale risulta provata la preesistenza sulla scorta di titoli abilitativi regolarmente rilasciati, in epoca antecedente al 1967, allo stato di fatto, non risulta essere stato oggetto di altre particolari attività edilizie di trasformazione, tali da giustificare la presenza di altri titoli abilitativi nell'eventualità rilasciati nel tempo.

Tuttavia, dovendo trarre una conclusione, l'aspetto urbanistico-edilizio, risulta essere di semplice interpretazione e ben definito ed allo stato di fatto, si può tranquillamente asseverare, che ad oggi, sulla scorta dei titoli abilitativi rilasciati, **risulta esserci Conformità Urbanistico Edilizia.**

Assenti Condoni ai sensi della Legge 47/85 e successivi.

Inoltre, dopo opportuna ulteriore indagine, accertata l'esatta rispondenza



dei dati specificati nell'Atto di Pignoramento, come segnalato in precedenza, dopo aver effettuato una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio Catasto, non si rilevano difformità tali da richiedere eventuali regolarizzazioni.

**UNITA' DI CUI AL PUNTO 2:**

trattasi di **rate di terreno edificabile**, situato in una zona di carattere urbano, prospiciente al fabbricato al quale appartiene l'unità di cui al punto 1.

Il tutto come di seguito sinteticamente descritto:

**Rate di Terreno**, site nel Comune di Spoleto, in Via Amendola, adiacenti tra loro, censite al C.T. al:

- foglio **163**, particella **1622**, qualità SEMINATIVO - classe 3 - are 02, ca 15 (mq. 215) – Reddito Dominicale Euro 0,89 Reddito Agrario Euro 1,00.
- foglio **163**, particella **1623**, qualità SEMINATIVO - classe 3 - are 00, ca 35 (mq. 35) - Reddito Dominicale Euro 0,14 Reddito Agrario Euro 0,16.
- foglio **163**, particella **1756**, qualità SEMINATIVO - classe 3 - are 00, ca 90 (mq. 90) - Reddito Dominicale Euro 0,37 Reddito Agrario Euro 0,42.
- foglio **163**, particella **1757**, qualità SEMINATIVO - classe 3 - are 13, ca 30 (mq. 1.330) – Reddito Dominicale Euro 5,50 Reddito Agrario Euro 6,18.

Le stesse particelle, come evidenziato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato sulla scorta del PRG vigente e rispettive Norme



Tecniche di Attuazione, risultano ricadere in una zona classificata ai sensi del Piano Regolatore Generale e nomenclata **zona "B3"** – zona residenziale di completamento dei nuclei residenziali esistenti di tipo semintensivo.

A tal proposito, nel caso specifico, per le rate di terreno di cui trattasi, **andrà valutata la capacità edificatoria.**

Tuttavia è doveroso precisare che, come evidenziato anche nella Certificazione Notarile allegata agli atti, nella sezione OSSERVAZIONI,

**per la part. 1756,**

residuo peraltro di probabile frazionamento passato con nessuna presumibile capacità edificatoria residua, in quanto assorbita dal fabbricato adiacente; inoltre per mera duplicazione catastale, risulta altresì censita, nella maggior consistenza nell'immobile distinto nel C.F. al fg. 163 part. 126 graffata alla 127 sub 3, per il quale sul database catastale dell'Agenzia delle Entrate Servizio Catasto, non esiste nessuna planimetria associabile agli atti.

A tal proposito, è evidente un disallineamento mappe terreni / fabbricati, tale da richiedere l'intervento di un Tecnico, affinché rettifichi tale difformità.

Inoltre su tale particella, si evidenzia di fatto l'esistenza di un ulteriore manufatto abusivo mai censito e mai introdotto in mappa; VOGLIA

PERTANTO IL CREDITORE PROCEDENTE VALUTARE SE

ESTENDERE IL PIGNORAMENTO, sull'unità censita al fg. 163 part. 126 graffata alla 127 sub 3, sempre di proprietà dell'esecutato per una quota pari

ad 1/2 dell'intero, in quanto in tale sede non avrebbe senso procedere con la stima di una unità pignorata solo in parte, PERALTRO unità appartenente a fabbricato oggetto di ORDINANZA DI INAGIBILITA'



TOTALE a seguito degli eventi sismici dell'anno 2016, che hanno colpito il  
Centro Italia,

**se ne sospende la trattazione.**

in attesa di nuove disposizioni, affinché si valuti la convenienza e si proceda  
a sanare tali difformità, mediante delle operazioni catastali eseguibili su  
esclusiva autorizzazione del GE.

INOLTRE PER IL BUON ANDAMENTO DELLA PROCEDURA  
ESECUTIVA E CREARE UN LOTTO VENDIBILE ( ad oggi classificato ai  
sensi del PRG, terreno edificabile ricadente in zona B3 ), il Sottoscritto si  
riserva la verifica di eventuali servitù costituite / da costituire e per  
quest'ultima ipotesi, sulla scorta di un eventuale futuro frazionamento a  
favore della part. 1933, a garanzia dell'accesso mediante piccola strada  
esistente con diritto presumibilmente consolidato, a favore dello stesso  
fabbricato urbano distinto al C.F. fg. 1933 (ex129), in quanto le particelle di  
cui trattasi, risultano in parte ricomprese, nella maggior consistenza della  
corte pertinenziale del fabbricato stesso e di proprietà di altre ditte sin dal  
ventennio, peraltro con diritti già acquisiti.

IN SINTESI PER CREARE UN LOTTO VENDIBILE, SARANNO  
NECESSARIE DELLE OPERAZIONI CATASTALI CON IL SOLO INTENTO  
DI CREARE UNA SERVITU' DI PASSAGGIO A FAVORE DEL  
FABBRICATO URBANO DISTINTO AL C.F. FG. 1933 (ex129) AL FINE DI  
CONSENTIRNE L'ACCESSO.

OLTRE A SEGNALARE PRELIMINARMENTE che,

**per la part. 1622,**

considerando che trattasi rata di terreno destinata alla viabilità esistente,



come peraltro si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato,  
in tale sede ininfluente e **priva di capacità edificatoria**, giusta  
Delibera del Consiglio Comunale n. 99 del 1978, in atti presso gli ufficio  
preposti, sulla scorta della quale, ne viene stabilito il carattere di natura  
pubblica, di fatto facente parte della via denominata "Via Amendola",  
anche per essa,

**se ne sospende la trattazione,**

Tuttavia trattasi di una **zona dotata** dei servizi previsti da un contesto  
urbano, dotato per la maggior parte di tutti quei servizi (quali agenzie  
bancarie, ufficio postale, alberghi, ristoranti, uffici, farmacia, scuole, parchi e  
trasporti pubblici, negozi di vario genere, etc), che contraddistinguono un  
centro urbano.

Inoltre, la zona risulta **dotata** di un buon servizio pubblico di collegamento  
urbano con il resto della città, in quanto i mezzi sono adeguati per numero e  
frequenza.

\*\*\*\*\*

Pertanto, esaminati gli atti del procedimento, considerando lo stato di fatto,  
viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di  
pignoramento, considerando la natura degli immobili, il Sottoscritto ritiene  
opportuno, che gli stessi beni oggetto di esecuzione, debbano essere posti  
in vendita attraverso l'individuazione di n. 2 lotti, identificati come "LOTTO 1"  
- "LOTTO 2" e come richiesto dalla S.V., creando rispettivamente un  
fascicoletto per ogni lotto ( rif. "**FASCICOLO 1 - FASCICOLO 2** ), come di  
seguito.



LOTTO n. 2

RELAZIONE DI STIMA

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA**

Dopo attento esame dei certificati storici ventennali e dei RR. II., la proprietà delle unità di cui trattasi, risulta essere del soggetto Esecutato, per una quota complessiva pari ad 1/2 dell'intero e vi è continuità nelle trascrizioni del ventennio (rif. Allegato "5" - indagine c/o Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare – schema Ventennale), pertanto trattasi di beni siti nel Comune di Spoleto, con accesso dalla pubblica via e precisamente, come di seguito sinteticamente descritti:

• **Rate di Terreno Edificabile**, site nel Comune di Spoleto, Via Amendola, adiacenti tra loro, confinanti con strada comunale, fossi, salvo altri, identificate al C.T.:

- foglio **163**, particella **1623**, qualità SEMINATIVO - classe 3 - are 00, ca 35 (mq. 35) – Reddito Dominicale Euro 0,14 Reddito Agrario Euro 0,16.

- foglio **163**, particella **1757**, qualità SEMINATIVO - classe 3 - are 13, ca 30 (mq. 1.330) - Reddito Dominicale Euro 5,50 Reddito Agrario Euro 6,18.

• **PROPRIETA':**

➤ -----, avente Codice Fiscale:  
-----, residente in Via Amendola, 10 – 06049 Spoleto (PG).

**Diritti di Proprietà per una quota indivisa pari ad 1/2**



➤ -----, avente Codice Fiscale: -----,

residente in Via Amendola, 10 – 06049 Spoleto (PG).

(SOGGETTO ESECUTATO IN ALTRA PROCEDURA)

**Diritti di Proprietà per una quota indivisa pari ad 1/2**

Insieme per l'intero.

Stato di Possesso: **LIBERO**;

Usi Civici: **ASSENTI**.

**PROVENIENZA:**

Verificata la correttezza della provenienza dei beni oggetto di pignoramento ed accertata la continuità delle trascrizioni, come riportato nella certificazione notarile, si riprone lo storico catastale e rispettivo schema storico ventennale come da allegato (rif. **Allegato "5"**).

**DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI:**

**Rate di Terreno Edificabile**, adiacenti tra loro e site nel Comune di Spoleto, con accesso dalla pubblica via, provenendo da Via Martiri della Resistenza, direzione Via Giacomo Matteotti, svoltare a destra, su via Amendola, pressoché all'imbocco della stessa Via Martiri della Resistenza, sviluppate per una superficie catastale complessiva di **mq. 1.365,00**, a costituire l'unico comparto edificatorio rimasto, di una **zona di buon pregio**, ormai satura e destinata completamente all'uso residenziale, Classificata nel Piano Regolatore Generale Vigente del Comune di Spoleto, come **Zona B3** - "Zona residenziale di completamento dei nuclei residenziali esistenti di tipo semintensivo ( indice 3 mc/mq )".

A valle confinante completamente con la viabilità esistente, salvo altri.

Sulle stesse particelle di cui trattasi, grava di fatto (ma non di diritto), servitù



di passaggio a favore della particella identificata in mappa con il n. 1933 (FONDO SERVITO), che prima della vendita dovrà essere opportunamente costituita, come rappresentato nello stralcio catastale allegato e compatibilmente allo stato di fatto.

Inoltre, vista la natura del terreno sulla scorta del massimo volume edificabile, si ritiene che il lotto non sia divisibile.

Ovvero,

a parere del Sottoscritto, il comparto edificatorio, al fine di sfruttare la massima capacità edificatoria dello stesso, dovrà essere oggetto di un progetto unitario, condizione che verrebbe meno qualora il lotto fosse oggetto di giudizio di divisione, creando di fatto, seppur urbanisticamente possibile, rate di terreno che non permetterebbero lo sfruttamento della massima capacità edificatoria con probabili problemi di distanze dai confini e/o fabbricati esistenti.

Pertanto,

### **Lotto Divisibile CON RISERVA.**

**Ricapitolando**, l'ambito al quale appartengono le unità costituenti il presente lotto, risulta ricadere in una zona **dotata** dei servizi previsti da un contesto urbano dotato per la maggior parte di tutti quei servizi (quali agenzie bancarie, ufficio postale, alberghi, ristoranti, uffici, farmacia, scuole, parchi e trasporti pubblici, negozi di vario genere, etc), che contraddistinguono un centro urbano.

Inoltre, la zona risulta **dotata** di servizio pubblico di collegamento urbano con il resto della città, in quanto i mezzi sono adeguati per numero e frequenza.



Assenti dotazioni condominiali, formalità, vincoli o oneri giuridici gravanti sul bene; assenti domande giudiziali, altre trascrizioni e limitazioni d'uso; assenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; assenti convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; assenti iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli **ad eccezione delle formalità indicate sulle certificazioni a corredo della procedura e come di seguito riportate:**

o **Verbale di Pignoramento Immobiliare**, Atto Giudiziario Rep. n. 35/2007 del 06/06/2007 - Tribunale Civile di Spoleto, Trascrizione del 18/06/2007 al n. 2189 di formalità.

o **Decreto di Sequestro Conservativo**, Atto Giudiziario Rep. n. 870/2009 del 07/11/2009 - Tribunale Civile di Spoleto, Trascrizione del 17/11/2009 al n. 3588 di formalità.

ANNOTAZIONE n. 397 del 12/09/2014 per SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA.

o **Annotazione a Trascrizione - Sentenza Condanna Esecutiva**, Atto Giudiziario Rep. n. 802/2014 del 15/07/2014 - Tribunale Civile di Spoleto, Annotazione del 12/09/2014 al n. 397 di formalità.

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 3588, del 2009.

OLTRE

Trascrizione del 10/09/2014 al n. 2677 di formalità.

Rif.: Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare



“ CON LA PRESENTE NOTA SI TRASCRIVE LA SENTENZA DEL TRIBUNALE DI SPOLETO, CON LA QUALE VIENE DICHIARATO RISOLTO, PER EFFETTO DELL'AVVERAMENTO DELLA CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA, IL CONTRATTO PRELIMINARE SOTTOSCRITTO IL 30 GIUGNO 2008, TRA I SIGG.RI -----  
----- E -----, QUALI PROMITTENTI VENDITORI E LA SOCIETA' CATERINO SRL, QUALE PROMITTENTE ACQUIRENTE, RIGUARDANTE IL TERRENO SITO IN SPOLETO, VIA AMENDOLA, CENSITO AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 163, PARTICELLE 1757 E 1623 DI MQ.1365, CON CONDANNA DEI SIGG.RI ----- E ----- ALLA RESTITUZIONE DELLA SOMMA DI EURO 240.000 A TITOLO DI CAPARRA (PARI AL DOPPIO DELLA CAPARRA VERSATA). SI ESONERA IL SIG. CONSERVATORE DEI RR. II, DA OGNI RESPONSABILITA' AL RIGUARDO IN ORDINE AI DATI ANAGRAFICI INDICATI NEL QUADRO C DELLA PRESENTE NOTA. “

**DA CANCELLARE PRIMA DEL TRASFERIMENTO DEI BENI**

INOLTRE:

come risulta dall'indagine eseguita in data **17/12/2018** presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto (rif. **Allegato "5"**), dal **19/03/2015**, **non esistono altre note imputabili al soggetto Esecutato**, eccezion fatta della seguente formalità:

- o **Verbale di Pignoramento Immobiliare**, Atto Giudiziario Rep. n. 389 del 14/04/2017 - Tribunale Civile di Spoleto, Trascrizione del



27/07/2017 al n. 2197 di formalità, anch'essa

**DA CANCELLARE PRIMA DEL TRASFERIMENTO DEI BENI,**

aggiornando di fatto la Certificazione Notarile di cui al presente procedimento.

Assenti altre cause in corso, come da verifiche effettuate presso gli uffici del Tribunale di Spoleto.

**CALCOLO DELLE SUPERFICI ( TERRENI )**

In riferimento al calcolo delle superfici, si farà riferimento a quella catastale indicata sulle rispettive Visure / Certificati Storici per Immobile.

Nel complesso, si può così riassumere:

- foglio **163**, particella **1623**, qualità SEMINATIVO - classe 3 - are 00, ca 35 (mq. 35) - Reddito Dominicale Euro 0,14 Reddito Agrario Euro 0,16.

- foglio **163**, particella **1757**, qualità SEMINATIVO - classe 3 - are 13, ca 30 (mq. 1.330) - Reddito Dominicale Euro 5,50 Reddito Agrario Euro 6,18.

**PER UN TOTALE DI 1.365 MQ. (ha 00 are 13 ca 65)**

**CRITERIO DI STIMA - CALCOLO DEL PIU' PROBABILE**

**VALORE DI MERCATO DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE:**

Di norma, trattandosi di soli terreni, qualora di natura agricola per la determinazione del più probabile valore di mercato, è consuetudine tener conto delle colture effettivamente praticate sul fondo, ovvero se l'area non fosse effettivamente coltivata, il valore sarebbe commisurato a quello agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente/prevista nella



zona del fondo stesso.

Tuttavia trattandosi di rate di terreno edificabile, si procederà come di seguito.

**DEFINIZIONE:**

Per **area fabbricabile** si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi.

La definizione di area fabbricabile trova riscontro nella lettera b) dell'art. 2 del D.Lgs.n.504/92.

In sintesi, due sono i punti di riferimento, che determinano l'assunzione della qualità di area fabbricabile:

- gli strumenti urbanistici generali o attuativi;
- le possibilità effettive di edificazione,

ove il valore è costituito da quello venale in comune commercio, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, alla presenza di vincoli di ogni genere, servitù (in virtù della percentuale di superficie limitata), nonché ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche e quant'altro prevede la disciplina del Valutatore Immobiliare, anche sulla scorta del reale andamento del mercato immobiliare che attualmente, vista la crisi economica che ha colpito lo scenario immobiliare a livello globale con evidente contrazione dello stesso, seppur non ancora percettibile, **risulta essere in**

**lieve crescita.**

Inoltre, nella fattispecie bisognerà anche tener conto dei parametri urbanistici che dettano la disciplina dell'edificazione così come riportato nelle norme



tecniche di attuazione del PRG vigente in riferimento al caso specifico (rif. Stralcio NTA – Allegato “3”).

## **METODO DI STIMA**

Spesso tutti gli scopi pratici della stima delle aree fabbricabili riconducono al valore di mercato. La definizione di valore di mercato sancita dal Regolamento (UE) 575/2013 e adottata dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard – Quinta edizione, 2018) implica che vi sia un mercato sufficientemente attivo e concorrenziale e siano noti i prezzi e le caratteristiche degli immobili di confronto. La dottrina estimativa prevede, inoltre, che la stima delle aree edificabili possa avvenire sulla base di differenti valori; tra le basi di valore utilizzabile è ricompresa quella del valore di trasformazione.

A tal proposito, lo scopo della presente CTU, è la determinazione del più probabile valore medio di mercato dei beni oggetto di stima, riferito alla data odierna.

Ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato, si è scelto di utilizzare due metodologie differenti, normalmente utilizzate nella prassi estimale:

- o **Metodo Diretto** - Orientato al Mercato (Market Approach - MA) ovvero Stima Empirica con il Valore di Mercato
- o **Metodo Indiretto** - Orientato al valore di trasformazione (Cost Approach – CA) ovvero Stima Analitica con il Valore di Trasformazione.

### **1 – Stima con il Valore di Mercato**

Il primo procedimento utilizzato è basato sulla stima diretta, e

#### **PREMESSO**

**CHE** il parametro di stima più comunemente usato è la cubatura edificabile,



ottenuta dal prodotto tra la superficie del lotto per il suo indice di edificabilità;

**CHE** vanno aggiunti o detratti al valore ordinario "comodi e scomodi";

**CHE** andranno apportate le idonee "Aggiunte" (come opere strutturali già presenti e svolgenti utile funzione, opere di carattere ornamentale e di pregio architettonico, progetto già approvato e concessione edilizia già ottenuta...), ovvero le idonee "detrazioni" (come spese necessarie a riportare l'area nelle condizioni ordinarie, servitù passive di passaggio, acquedotto..., Ipoteche per mutui...);

**CHE** l'importo di stima andrà adeguato **anche in considerazione della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza, circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive.**

**CHE** si potrà anche eseguire una stima sintetica pratica determinando il valore dell'area come percentuale di costo dell'edificio da realizzare; si compie eseguendo una stima del fabbricato che si andrà a realizzare su quell'area tenendo conto di tutti i parametri legali del caso, come per esempio la cubatura edificabile e poi il valore dell'area sarà compreso tra il 10% e il 30 % del valore del fabbricato.

**CHE pertanto**, tale metodo è basato su una stima diretta di tipo sintetico/comparativa, operata comparando terreni simili, compravenduti nell'ultimo periodo.

**CHE tuttavia**, nel caso specifico, **IN ASSENZA DI COMPARABILI**, questo metodo di stima, farà riferimento principalmente ad indagini di mercato effettuate sul territorio, presso imprenditori del settore e agenzie immobiliari, ove dai dati raccolti si evince un valore unitario al metro cubo



stimabile per questa zona, compreso tra € 70/mc ed € 130/mc, i quali

variano in funzione della effettiva posizione, della conformazione del terreno,

della presenza dei servizi nella zona, e quant'altro,

**CHE** può ritenersi congruo adottare un valore unitario pari ad **euro**

**110,00/mc** (valore stimato dal Sottoscritto),

## **RISULTA**

**CHE** il valore del Terreno Edificabile di cui trattasi si traduce come segue:

SC = Superficie Catastale (mq.);

If = Indice di Fabbricabilità Fondiaria (mc./mq.);

Vr = Volume Massimo Realizzabile (mc.);

VALu = Valore unitario (euro/mc);

VALa = Valore dell'Area (euro);

e premesso che

$Vr = SC \times If$ , nella fattispecie = mq. 1365 x 3 = mc. 4.095

segue che,

$VALa = Vr \times VALu$ ,

A TAL PROPOSITO IL VALORE DELL'AREA DI CUI TRATTASI RISULTA

ESSERE COME SEGUE:

**Valore Area** = 4.095 mc x 110,00 euro /mc = **euro 450.450,00**

\*\*\*\*\*

## **2 – Stima con il Valore di Trasformazione**

Il secondo procedimento utilizzato, è basato sulla stima indiretta, dove il valore

del terreno edificabile viene ricavato mediante il valore di trasformazione del

prodotto edilizio, calcolando la differenza tra il valore di mercato del prodotto

finito e i costi necessari per la sua realizzazione.



A TAL PROPOSITO

VISTA

- SC = Superficie Catastale: mq. 1.365
- If = Indice di Fabbricabilità Fondiaria (3 mc. / 1 mq.)
- Vr = Volume Massimo Realizzabile mc. 4.095;

VISTA

- La riduzione di superficie, limitatamente alla rata di terreno oggetto di Servitù di Passaggio, a favore del fondo adiacente (fondo servito), pertanto superficie destinata al transito pedonale e carrabile

SEGUE:

**❖ Descrizione del Fabbricato Realizzabile**

I fabbricati presenti nella micro area di riferimento, risultano essere a prevalente destinazione residenziale, rappresentati da palazzine elevate su 3 o 4 piani con struttura portante, in muratura per i fabbricati meno recenti e struttura in cemento armato per i fabbricati più recenti, caratterizzati da facciate intonacate e/o rivestite con cortina a faccia vista.

Un'ordinaria trasformazione dell'area, consiste nella costruzione di una palazzina su 3 piani fuori terra, della superficie di mq. 400 circa per ogni piano, suddivisa in 12 appartamenti, quattro per piano, con garages e cantine al piano interrato. La struttura portante sarà in cemento armato con solai in latero-cemento, muratura perimetrale in blocchi poroton, tramezzi in laterizi forati, rifiniti al civile.

La copertura verrà realizzata mediante struttura in latero-cemento e manto di copertura in elementi laterizi.

Le facciate esterne verranno intonacate con cemento premiscelato, mentre



quelle interne saranno ultimate al civile, pavimenti in gres porcellanato, rivestimenti in ceramica, infissi in legno con avvolgibili in pvc, porte in legno massello di qualunque essenza, portoncini di accesso alle singole unità con blindatura.

La scala condominiale, prevista con gradini rivestiti in marmo tipo traverino o trani.

Le unità una volta ultimate, si collecheranno su standards qualitativi medio-alti, catastalmente classificabili nella categoria A/2.

#### ❖ **Calcolo del Costo di Trasformazione**

I costi da sostenere per la trasformazione, riguardano le spese per i materiali, la manodopera, il reddito d'impresa, gli oneri di urbanizzazione e di concessione (costi di costruzione), oltre interessi passivi e compensi professionali.

Il costo di costruzione viene stimato per comparazione, con altri immobili simili da poco ultimati, che hanno fatto registrare un costo pari ad euro 1.050,00 al mq. di Superficie Utile Complessiva, per la parte fuori terra e di euro 600,00 al mq. per la parte interrata.

Il **costo della trasformazione** risulterà quindi come di seguito:

#### ➤ **COSTO DI COSTRUZIONE:**

- Porzione Fuori Terra:           mq. 1.200,00 x euro/mq. 1.050,00 =

○ Euro 1.260.000,00

- Porzione entro Terra:           mq. 400,00 x euro/mq. 600,00 =

○ Euro 240.000,00

#### ➤ **REDDITO DI IMPRESA:**

- 30% del costo di costruzione



o Euro 450.000,00

➤ ONORARI PROFESSIONALI:

- 12% del costo di costruzione

o Euro 180.000,00

➤ ONERI COMUNALI:

- 5% del costo di costruzione

o Euro 75.000,00

➤ ONERI FINANZIARI:

- 2% del costo di costruzione

o Euro 30.000,00

=====

COSTO COMPLESSIVO:

o **Euro 2.235.000,00**

❖ **Calcolo della Superficie Commerciale.**

Equivale alla Superficie Utile Complessiva, detratte le aree comuni (androne, scale, vano ascensore e quant'altro) pari a mq. 50,00 circa, a sommare la superficie dei garages, ragguagliata in difetto del 50%.

PERTANTO SEGUE:

**Superficie Commerciale ( Scomm. ) =**

**= ( 1.200,00 – 50,00 ) + ( 400,00 x 0,50 ) = mq. 1.350,00**

❖ **Stima del Valore del Fabbricato da realizzare**

Il fabbricato si inserisce in un mercato immobiliare poco attivo, con assenza di beni simili, oggetto di recenti compravendite. Pertanto, piuttosto che procedere alla stima mono-parametrica, dove il valore è funzione di un solo parametro (superficie in mq.), riferendosi al confronto con il valore reale di



beni simili, si procederà attraverso la determinazione del più probabile valore di mercato, sulla scorta del criterio di stima sintetica – comparativa, utilizzando come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per unità immobiliari simili per funzione e per dotazione di pertinenze, tenendo anche conto di quanto sopra esposto; inoltre sono stati analizzati i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore, sintetizzati questi ultimi nei valori riportati dall'Osservatorio Immobiliare FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Anno 2018, 1° semestre), nonché dal Listino Prezzi IV Trimestre 2018, riportati presso la borsa immobiliare e accertati secondo la Camera di Commercio di

Perugia, **comparandoli inoltre con i valori di unità simili recentemente vendute, SEPPUR IN ALTRI CONTESTI, sebbene con la stessa destinazione urbanistica, con classificazione in zona B3 – “Zona residenziale di completamento dei nuclei residenziali esistenti di tipo semintensivo (indice 3 mc/mq)”**.

A tal proposito, nel caso specifico per la zona in questione, per fabbricati nuovi classificati di tipo Residenziale, si desumono i seguenti valori unitari per superficie lorda commerciale oscillanti tra euro 1.700,00/mq. ed euro 2.200,00/mq. Pertanto, per il fabbricato previsto, considerate le caratteristiche intrinseche con particolare riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, considerate inoltre le caratteristiche estrinseche, quali la vicinanza con il centro storico, la presenza di servizi pubblici collettivi, con particolare



riguardo ai trasporti, nonché all'andamento attuale dei prezzi in generale e soprattutto delle condizioni del mercato, può ritenersi congruo adottare un valore unitario pari ad **euro 2.000,00/mq** (valore stimato dal Sottoscritto) moltiplicato per la Superficie Commerciale, come determinata nel paragrafo precedente.

PERTANTO SEGUE:

Stima del Valore del Fabbricato da realizzare =

= Sup. Comm.le x Valore Unitario =

mq. 1.350,00 x euro/mq. 2.000,00 =

○ **Euro 2.700.000,00**

❖ **Stima Probabile del Valore di Trasformazione dell'Area**

Il valore di Trasformazione dell'area, è pari alla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio finito ed il suo costo di costruzione complessivo.

PERTANTO SEGUE:

**Valore Area** = Euro(2.700.000,00-2.235.000,00) = **Euro 465.000,00**

INFINE

verrà calcolata una media dei due valori ottenuti con le metodologie sopra esposte, per ricavare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di perizia.

Un'ulteriore dato di verifica si otterrà dai valori venali di riferimento per zone omogenee applicati dal Comune di Spoleto ai fini del calcolo delle imposte per le aree edificabili.

PERTANTO SEGUE:

euro ( 465.000,00 + 450.450,00 ) / 2 = euro 457.725,00

\*\*\*\*\*



# CONCLUSIONI

Per quanto sopra determinato, **considerando la quota complessiva  
esecutata, pari ad 1/2 dell'intero**, si ritiene che il più probabile  
valore di mercato della quota delle unità in argomento, possa valutarsi in:

euro 458.000,00 / 2 = euro 229.000,00

PERTANTO RISULTA IL SEGUENTE VALORE,

OVVERO,

DIRITTI DI PROPRIETA' PER UNA QUOTA INDIVISA PARI AD 1/2,

SEGUE:

**LOTTO 2: euro 229.000,00**

(euroduecentoventinovemila/00) arrotondato alle migliaia di euro.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*





## DESCRIZIONE DEL LOTTO PER IL BANDO

\*\*\*\*\*

### LOTTO n. 2

#### **Diritti di Proprietà per una Quota Indivisa pari ad 1/2 dell'intero di:**

**Rate di Terreno Edificabile**, adiacenti tra loro e site nel Comune di Spoleto, in Via Amendola, pressoché all'imbocco di Via Martiri della Resistenza, sviluppate per una superficie catastale complessiva di **mq. 1.365,00**, a costituire l'unico comparto edificatorio rimasto, di una zona ormai satura e destinata completamente all'uso residenziale.

Classificata nel Piano Regolatore Generale Vigente del Comune di Spoleto, come **Zona B3** - "Zona residenziale di completamento dei nuclei residenziali esistenti di tipo semintensivo (indice 3 mc/mq)".

A valle confinante completamente con la viabilità esistente, salvo altri.

Sulle stesse particelle di cui trattasi, grava di fatto (ma non di diritto), servitù di passaggio a favore della particella identificata in mappa con il n. 1933 (FONDO SERVITO), che prima della vendita dovrà essere opportunamente costituita, come rappresentato nello stralcio catastale allegato e compatibilmente allo stato di fatto.

Inoltre, vista la natura del terreno sulla scorta del massimo volume edificabile, si ritiene che il lotto non sia divisibile.

Ovvero,

a parere del Sottoscritto, il comparto edificatorio, al fine di sfruttare la massima capacità edificatoria dello stesso, dovrà essere oggetto di un progetto unitario, condizione che verrebbe meno qualora il lotto fosse oggetto di giudizio di divisione, creando di fatto, seppur urbanisticamente possibile, rate di terreno che non permetterebbero lo sfruttamento della massima capacità edificatoria con probabili problemi di distanze dai confini e/o fabbricati esistenti.

#### **Beni censiti al C.T. del Comune di Spoleto:**

- al foglio **163**, particella **1623**, qualità SEMINATIVO – classe 3 – are 00, ca 35 (mq. 35) – Reddito Dominicale Euro 0,14, Reddito Agrario Euro 0,16.
- al foglio **163**, particella **1757**, qualità SEMINATIVO – classe 3 – are 13, ca 30 (mq. 1.330) – Reddito Dominicale Euro 5,50, Reddito Agrario Euro 6,18.

\*\*\*\*\*

**VALORE TOTALE DEL LOTTO** ..... = **euro 229.000,00**  
(euroduecentoventinovemilla/00)

Tanto dovevasi in ossequio al mandato ricevuto.

Spoleto, lì 28/12/2018



Geom. SCIMITERNA Carlo





Città di Spoleto

Direzione Tecnica - Servizio Sportello Unico Attività Produttive Edilizia (SUAPE)



**163**  
**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

(Art. 30 del D.P.R. 06.06.01 n.380 così come modificato dal D.Lgs. 30/1/02)



**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

VISTA la domanda presentata dal Sig. **SCIMITERNA CARLO**,

Prot. **70777/2018** ;

VISTI gli Atti d'ufficio;

VISTA la L.R. n.° 5 del 04.04.2014, art. 22;

VISTI gli strumenti urbanistici comunali vigenti ed in particolare:

- P.R.G. - parte strutturale e relative N.T.A. approvato con Delibera di C.C. n. 50 del 14/05/2008;
- P.R.G. - parte operativa e relative N.T.A. approvato con Delibera di C.C. n. 105 del 17/10/2008 e pubblicato sui B.U.R. in data 30.12.2008;
- Deliberazione di Consiglio Comunale n° 10 del 10.04.2014 pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Umbria - Serie Avvisi e Concorsi - n° 16 del 15.04.2014;

**CERTIFICA**

che i terreni siti nel Comune di **SPOLETO, VIA AMENDOLA**, e riportati nel Nuovo Catasto Terreni al Foglio n° **163**, con le particelle nn° **1933 - 1622 - 1623 - 1756 - 1757**, hanno la seguente destinazione urbanistica:

- Foglio n° **163**, con le particelle nn° **1933 - 1623 - 1756 - 1757** ;
- **Zona B3** - Zona residenziale di completamento dei nuclei residenziali esistenti di tipo semintensivo (indice 3 mc/mq).

Foglio n° **163**, con la particella n° **1622** :

- **Viabilità esistente**.

Si allega planimetria controfirmata.

Spoleto Il 04.12.2018.

IL TECNICO

(Geom. Maurb Merbilli)

IL RESPONSABILE SERVIZIO EDILIZIA

(Geom. Giulio Crivelli)



Città di Spoleto - Piazza del Comune n.1 - 06049 Spoleto (PG)

Telefono +39 0743.2181 - Fax +39 0743.218246

C.F. 00316820547 - P.I. 00315600544

Sito internet: [www.comunespoleto.gov.it](http://www.comunespoleto.gov.it)

[www.facebook.com/comunedispoleto](http://www.facebook.com/comunedispoleto); [www.twitter.com/comunedispoleto](http://www.twitter.com/comunedispoleto) PEC: [comune.spoleto@postacert.umbria.it](mailto:comune.spoleto@postacert.umbria.it)



Comune di Spoleto - Provincia di Perugia - Regione Umbria

N=41200

E=13100

1 Particella: 1933

Comune: SPOLETO  
Foglio: 163

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

15-011-2018 18:58:14  
Prot. n. 7332664/2018

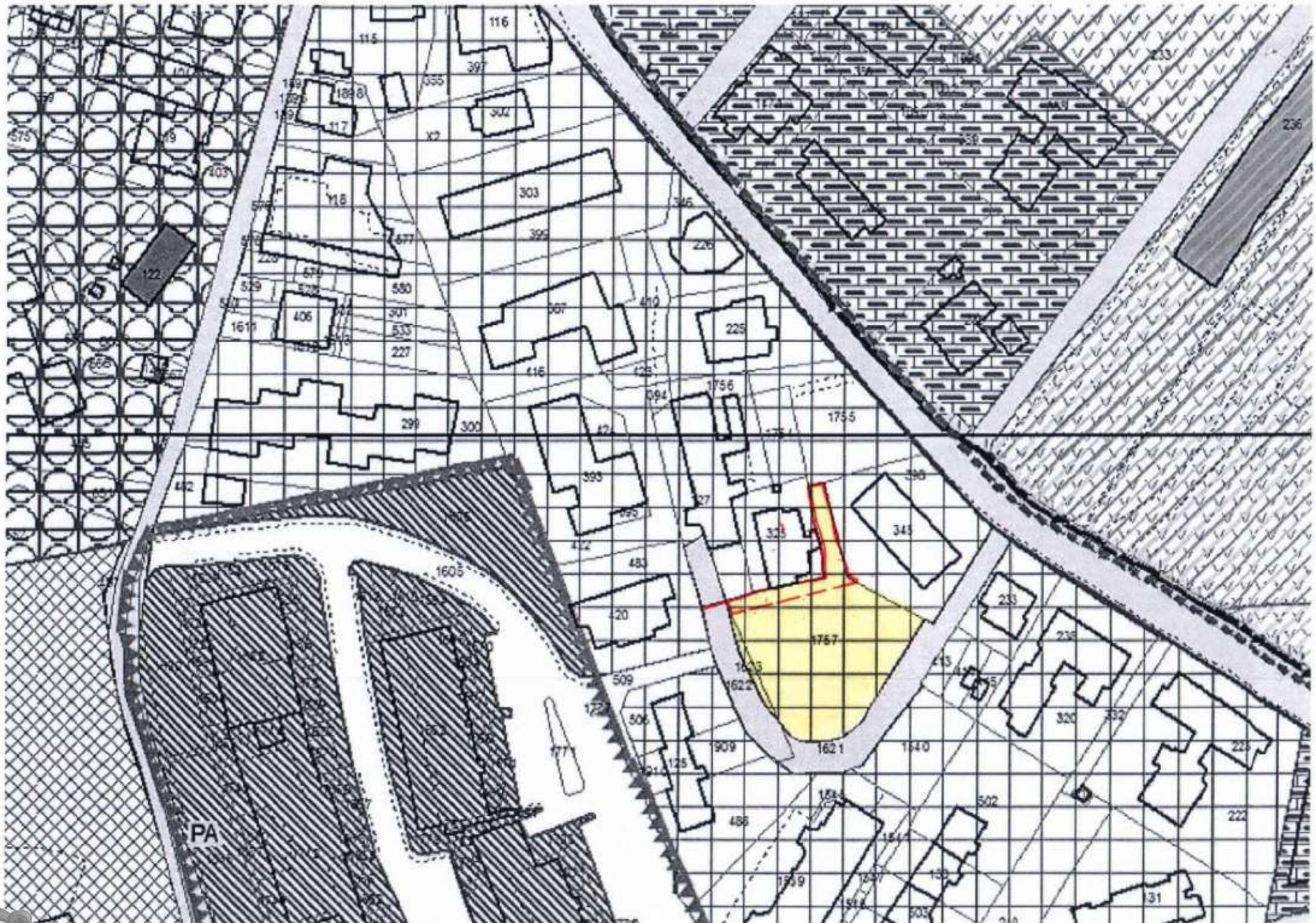


IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO Geom. MAURO MOTTOLI

*[Handwritten signature]*







**Zone omogenee "B" (MCR - Macrozone del consolidamento prevalentemente residenziale)**



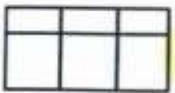
B0 - Zona residenziale esistente con mantenimento dei volumi esistenti (esistente)



B1 - Zona residenziale di completamento dei nuclei residenziali esistenti (mc/mq 1/1)



B2 - Zona residenziale di completamento dei nuclei abitati esistenti di tipo intensivo (mc/mq 5/1)



B3 - Zona residenziale di completamento dei nuclei abitati esistenti di tipo semintensivo (3/1)



B4 - Zona residenziale di completamento dei nuclei residenziali esistenti di tipo estensivo (mc/mq 1.50/1)



Bx - Zona residenziale esistenti da delocalizzare (esistente)



BRR - Zona residenziale esistenti periurbane (mc/mq 0.40/1)



PA, PL, PEEP vigenti



Verde di lottizzazione

**Zone omogenee "C" (MTR - Macrozone della trasformazione prevalentemente residenziale)**



previsto, per quanto possibile, uno spazio per la sosta degli automezzi.

### **Capo III**

## **Zone omogenee "B" (MCR - Macrozone del consolidamento Prevalentemente residenziale)**

#### **Art. 47**

### **Classificazione delle Zone omogenee "B" (MCR - Macrozone del consolidamento Prevalentemente residenziale)**

1. La Macrozona del consolidamento prevalentemente residenziale si articola nelle seguenti tipologie:
  - B0-Zona residenziale esistente con mantenimento dei volumi esistenti;
  - B1-Zona residenziale di completamento dei nuclei residenziali esistenti
  - B2 -Zona residenziali di completamento dei nuclei abitati esistenti di tipo intensivo
  - B3 - Zona residenziale di completamento dei nuclei abitati esistenti di tipo semintensivo
  - B4-Zone residenziali di completamento dei nuclei residenziali esistenti di tipo estensivo
  - Bx - Zone residenziali esistenti da delocalizzare
  - BRR - Zone residenziali esistenti perurbane

#### **Art. 48**

### **Generalità e Interventi nelle Zone omogenee "B" (MCR - Macrozona del consolidamento Prevalentemente residenziale)**

1. La zona B comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A.
2. Sono consentiti interventi edilizi mediante attuazione diretta semplice, diretta condizionata ed attuazione indiretta tramite Piano Urbanistico Attuativo ad eccezion fatta per la Zona Bx (zone residenziale esistente da delocalizzare) per cui si rimanda all'art. 51.
3. L'intervento tramite Piano Attuativo è obbligatorio nel caso in cui sia indicato nelle planimetrie di P.R.G.-parte operativa e quando la densità edilizia, ivi prevista, superi i 3 mc/mq. L'intervento diretto semplice o diretto condizionato è consentito quando la densità edilizia prevista dal P.R.G.-parte operativa non sia superiore a 3 mc/mq.

#### **Art.49**

### **Quadro generale della disciplina per l'edificazione nei tessuti della macrozona del consolidamento prevalentemente residenziale**

1. La disciplina per l'edificazione è contenuta nella seguente TABELLA:

ZONE OMOGENEE	PARAMETRI URBANISTICI					PARAMETRI ECOLOGICI	
	INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (If - mc/mq)	ALTEZZA MASSIMA (H max)	SUPERFICIE COPERTA (Sc - mq/mq)	MODALITA' DI ATTUAZIONE	CATEGORIE DI INTERVENTO	INDICE DI PERMEABILITA' TERRITORIALE (Ipt - mq/mq)	DENSITA' ARBOREA/ ARBUSTIVA TERRITORIALE (Dart - n/100mc)
B0 - Zona residenziale esistente con mantenimento dei volumi esistenti	esistente	esistente		diretta semplice, diretta condizionata	MO, MS, OI, RC, SP, REL, RE2, RE3, RE4, RE5, OP, OT, BA	esistente	esistente
*B1 - Zona residenziale di completamento dei nuclei residenziali esistenti con indice 1 mc/mq	1,00	esistente (per le zone edificare) e 7,50 (per le zone libere)		diretta semplice, diretta condizionata	art. 6 NTA parte strutturale	0,40	1,50
B2** - Zona residenziale di completamento dei nuclei abitati esistenti di tipo intensivo con indice 5 mc/mq	5,00	18,50		diretta semplice, diretta condizionata	art. 6 NTA parte strutturale	esistente	esistente
B3** - Zona residenziale di completamento dei nuclei abitati esistenti di tipo semintensivo con indice 3 mc/mq	3,00	10,00		diretta semplice, diretta condizionata	art. 6 NTA parte strutturale	esistente	esistente
B4 - Zona residenziale di completamento dei nuclei residenziali esistenti di tipo estensivo con indice 1,5 mc/mq	1,50	7,50 (6,50 limitatamente alla macrozona di Colfensa na)		diretta semplice, solo con piano attuativo*(RES)	art. 6 NTA parte strutturale	esistente	esistente
Bx - Zona residenziale esistente da delocalizzare	esistente	esistente		diretta semplice, diretta condizionata	MO, MS, OI, RC, SP, REL, RE5*	esistente	esistente
BRB - Zona residenziale esistente perurbane	0,40	esistente (per le zone edificare) e 6,50 (per le zone libere)		diretta semplice, diretta condizionata	art. 6 NTA parte strutturale	0,40	1,50

note: Sono inoltre ammessi gli interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale mediante approvazione di strumento urbanistico attuativo

- \* nelle zone B1 di S.Chiodo per ogni intervento di ampliamento o nuova costruzione deve essere acquisito parere preventivo da parte dell'ufficio ambiente e/o dell'Arpa, per la verifica di compatibilità dello stesso, in base al Piano del rumore vigente.
- \*\* nelle zone B2 e B3 per quanto riguarda gli edifici esistenti è possibile mantenere l'altezza dell'edificio circostante, mentre per le aree completamente libere è possibile mantenere le altezze previste per tali zone.

**Riepilogo Superfici Terreni LOTTO 2 - E.I. R.G.E.N. 160 / 2017  
COMUNE DI SPOLETO**

Imm. n.		Foglio	Part.IIa	sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
						Qualità	Superficie (mq)	Redd. Domin.	Redd. Agrario
						Descrizione		Ubicazione / Dest.ne / Utilizzo reale	
1	<b>C.T.</b>	163	1622			Sede Stradale Privata ad USO PUBBLICO - VIABILITA' ESISTENTE Trattazione SOSPESA		Via Amendola	
2			1623			AREA EDIFICABILE	35		
3			1756			Trattazione SOSPESA			
4			1757			AREA EDIFICABILE	1330		

**NOTE:** come evidenziato nella Certificazione Notarile allegata agli atti, nella sezione OSSERVAZIONI, la part. 1756 ( **OGGETTO DI PIGNORAMENTO MA NON FACENTE PARTE DEL PRESENTE LOTTO** ), residuo peraltro di probabile frazionamento passato con nessuna presumibile capacità edificatoria residua, in quanto assorbita dal fabbricato adiacente; inoltre per mera duplicazione catastale, risulta altresì censita, nella maggior consistenza nell'immobile distinto nel C.F. al fg. 163 part. 126 graffata alla 127 sub 3, per il quale sul database catastale dell'Agenzia delle Entrate Servizio Catasto, non esiste nessuna planimetria associabile agli atti. A tal proposito, è evidente un disallineamento mappe terreni / fabbricati, tale da richiedere l'intervento di un Tecnico, affinché rettifichi tale difformità. Inoltre su tale particella, si evidenzia di fatto l'esistenza di un ulteriore manufatto abusivo mai censito e mai introdotto in mappa - **PERTANTO VOGLIA IL CREDITORE PROCEDENTE VALUTARE SE ESTENDERE IL PIGNORAMENTO**, sull'unità censita al fg. 163 part. 126 graffata alla 127 sub 3, sempre di proprietà dell'esecutato per una quota pari ad 1/2 dell'intero, in quanto in tale sede non avrebbe senso procedere con la stima di una unità pignorata solo in parte, **PERALTRO** unità appartenente a fabbricato oggetto di **ORDINANZA DI INAGIBILITA' TOTALE** a seguito degli eventi sismici dell'anno 2016, che hanno colpito il Centro Italia. A tal proposito se ne sospende la trattazione, in attesa di nuove disposizioni, affinché si valuti la convenienza e si proceda a sanare tali difformità, mediante delle operazioni catastali eseguibili su esclusiva autorizzazione del GE. **INOLTRE PER IL BUON ANDAMENTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA E CREARE UN LOTTO VENDIBILE** ( ad oggi classificato ai sensi del PRG, terreno edificabile ricadente in zona B3 ), il Sottoscritto si riserva la verifica di eventuali servitù costituite / da costituire e per quest'ultima ipotesi, sulla scorta di un eventuale futuro frazionamento a favore della part. 1933, a garanzia dell'accesso mediante piccola strada esistente con diritto presumibilmente consolidato, a favore dello stesso fabbricato urbano distinto al C.F. fg. 1933 (ex129), in quanto le particelle di cui trattasi, risultano in parte ricomprese, nella maggior consistenza della corte pertinenziale del fabbricato stesso e di proprietà di altre ditte sin dal ventennio, peraltro con diritti già acquisiti - **IN SINTESI PER CREARE UN LOTTO VENDIBILE, SARANNO NECESSARIE DELLE OPERAZIONI CATASTALI CON IL SOLO INTENTO DI CREARE UNA SERVITU' DI PASSAGGIO A FAVORE DEL FABBRICATO URBANO DISTINTO AL C.F. FG. 1933 (ex129) AL FINE DI CONSENTIRNE L'ACCESSO.**

	TOTALI:	Superficie (mq)
<b>L2</b>	Area Edificabile	<b>1365</b>

