

# SCHEDA INTRODUTTIVA DI SINTESI

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

## ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 67/2020

G.E.: Dott. Alberto Cappellini

Promossa da: 2World Srl /CERVED CREDIT MANAGEMENT S.p.A.

C.T.U.: Geom. Andrea Buono

<b>LOTTO 1 - Locale commerciale centro storico Spoleto</b>	
	
lotto 1 valore stimato	69 500,00 €
<b>LOTTO 2 - Magazzino Loc. Santo Chiodo Spoleto</b>	
	
lotto 2 valore stimato	38 500,00 €
<b>LOTTO 3 - Magazzino Loc. Santo Chiodo Spoleto</b>	
	
lotto 3 valore stimato	25 850,00 €
<b>LOTTO 4 - Abitazione loc. S. Giacomo Spoleto</b>	
	
lotto 4 valore stimato	47 600,00 €

# **Andrea Buono Geometra**

349/4001349 – 0742/381665 – [geomandreabuono@libero.it](mailto:geomandreabuono@libero.it)

[andrea.buono1@geopec.it](mailto:andrea.buono1@geopec.it)

**Specializzato in:**

**Contabilità dei Lavori (redazione, verifica e controllo)**

**Analisi dei costi di costruzione e budget di costruzione**

**Valutazione Danni, Danni Emergenti, Lucro Cessante**

**Estimo civile – Estimo Speciale - Estimo Legale**

**Successioni e Divisioni Ereditarie**

## **TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

### **ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 67/2020**

G.E.: Dott. Alberto Cappellini

Promossa da: 2World Srl / CERVED CREDIT MANAGEMENT S.p.A.  
(creditore procedente)

Contro:




Tecnico Stimatore: Geom. Andrea Buono

<b>INDICE</b>			
	Premessa	pag.	4
1)	Comunicazione inizio delle operazioni peritali alle parti	pag.	5
2)	Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.	pag.	5
3)	Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella del pignoramento	pag.	5
4)	Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	pag.	6
5)	Formalità vincoli o oneri da cancellare a carico dell'acquirente e costi	pag.	6
	LOTTO 1	pag.	8
	LOTTO 2	pag.	19
	LOTTO 3	pag.	29
	LOTTO 4	pag.	38
6)	Riepilogo dei valori stimati	pag.	52
7)	Notifica della relazione di stima alle parti	pag.	52
8)	Elenco degli allegati alla consulenza tecnica	pag.	52
	Bozza bando di vendita lotto 1	pag.	53
	Bozza bando di vendita lotto 2	pag.	65
	Bozza bando di vendita lotto 3	pag.	76
	Bozza bando di vendita lotto 4	pag.	85

## **PREMESSA**

### **Introduzione, attività svolte, verifiche preliminari**

Con Decreto di Nomina del 05 maggio 2020 il Giudice dell' Esecuzione dott. Simone Salcerini nominava quale Esperto per l'Esecuzione Immobiliare rubricata al n. 6/2020 di R.G.E. il geom. Andrea Buono, iscritto al collegio dei geometri e geometri laureati della provincia di Perugia col numero 4389 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Spoleto, con l'incarico di redigere una relazione tecnica ed estimativa di beni immobiliari da porre ad asta giudiziaria, relativi alla procedura predetta, promossa da **CERVED CREDIT MANAGEMENT S.p.A./2World Srl** (in qualità di creditore procedente), contro  per i beni immobili ubicati nel Comune di Spoleto (Provincia di Perugia).

Prestando il rituale giuramento in data **02 dicembre 2020**, il sottoscritto si impegnava a rispondere a diversi quesiti, così come articolati dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione.

Dopo aver effettuato un esame della documentazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c., il giorno 23 agosto 2022 veniva effettuata la comunicazione di rito alle parti, fissando per la data del **07 settembre 2022** l'inizio delle operazioni tecniche e contestuale accesso ai beni pignorati.

In quella sede, alla presenza dell'esecutato, si è proceduto con i rilievi metrici e fotografici dello stato dei luoghi; al completamento degli stessi si dichiaravano chiuse le operazioni di rilievo.

Nelle more della stesura finale della relazione tecnica si eseguivano tutti gli accertamenti e verifiche del caso presso i vari uffici.

Completate tutte le operazioni, si procedeva alla stesura definitiva della Relazione Tecnica e di Stima.

### 1) Comunicazione inizio delle operazioni peritali e sopralluogo.

La comunicazione di inizio delle operazioni peritali e la data di sopralluogo sono state comunicate alle seguenti parti:

In data **25/08/2022** è stato comunicato l'inizio delle operazioni peritali ai seguenti soggetti:

[REDACTED]	[REDACTED]	n.
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	n.
[REDACTED]	[REDACTED]	n.

### 2) Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

La documentazione prodotta è completa e i termini previsti per legge sono stati rispettati.

*Verifica della completezza dei documenti ai sensi dell'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co. 2, 599 co. 3*

titolo esecutivo	contratto di mutuo	completo di formula esecutiva
Atto di precetto	completo con attestazione di conformità	data notifica <b>01/02/2017</b>
Pignoramento	completo con attestazione di conformità	entro 90 gg dalla notifica precetto data notifica <b>20/03/2017</b>
Iscrizione al ruolo		entro 15 gg dal ritiro pignormanto data restituzione <b>05/04/2017</b> data iscrizione <b>11/04/2017</b>
Istanza di vendita		entro 45 gg dal ritiro pignoramento data ritiro pignoram <b>05/04/2017</b> data istanza vendita <b>10/05/2017</b>
Documentazione Ipocatastale		entro 60 gg dall'istanza di vendita data presentazione <b>21/06/2017</b>

### 3) Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento immobiliare.

La descrizione attuale del bene corrisponde con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

**4) Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili.**

a)	Atto amministrativo	Atto notarile pubblico [redacted]				
	Oggetto	Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario - mutuo 400.000,00 euro durata 15 anni ed ripoteca per 800.000,00 euro				
	A favore	[redacted]				
	Contro	[redacted]				
	Gravante su immobili	gravante sui seguenti immobili:				
		comune	catasto	foglio	particella	subalterno
		Spoletto	Fabbricati	304	295	4
	Spoletto	Fabbricati	123	1954	7	
	Spoletto	Fabbricati	123	1954	8	
Eventuali note						

b)	Atto amministrativo	Pignoramento n. 398 del 16/06/2020					
		Nota di iscrizione del	02/07/2020	Reg. gen.	2031	Reg. part.	1523
	Oggetto	Pignoramento					
	A favore	2 World Srl					
	Contro	[redacted]					
	Gravante su immobili	gravante sui seguenti immobili:					
		comune	catasto	foglio	particella	subalterno	
		Spoletto	Fabbricati	304	295	4	
		Spoletto	Fabbricati	66	903	1	
		Spoletto	Fabbricati	123	1954	7	
	Spoletto	Fabbricati	123	1954	8		
	0	0	0	0	0		
	0	0	0	0	0		
Eventuali note							

**5) Formalità, vincoli e oneri da cancellare o comunque opponibili all'acquirente, con indicazione dei relativi costi.**

a)	Oggetto:	<b>Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario - mutuo 400.000,00 euro durata 15 anni ed ripoteca per 800.000,00 euro</b>					
		Nota di iscrizione del	09/08/2010	Reg. gen.	4029	Reg. part.	822
	<b>Calcolo costo di cancellazione:</b>						
	Tassa fissa ipotecaria					€ 35,00	
	Bolli					€ 59,00	
	<i>Imposta ipotecaria</i>						
	<i>calcolata sullo 0,5% del valore del capitale minimo (imposta fissa minimo 200,00 €)</i>						
	capitale		€ 400 000,00	percentuale	0,50%	=	€ 2 000,00
	<b>Totale costo di cancellazione della presente formalità</b>					<b>€ 2 094,00</b>	

<b>b)</b>	<b>Pignoramento</b>					
	Oggetto:	Nota di iscrizione del	02/07/2020	Reg. gen.	2031	Reg. part. 1523
	<b>Calcolo costo di cancellazione:</b>					
	Tassa fissa ipotecaria					€ 35,00
	Bolli					€ 59,00
	<i>Imposta ipotecaria</i>					
	<i>calcolata sullo 0,5% del valore del capitale minimo (imposta fissa minimo 200,00 €)</i>					
	capitale		percentuale	0,50%	=	€ 200,00
	<b>Totale costo di cancellazione della presente formalità</b>					<b>€ 294,00</b>

## LOTTO 1

### Descrizione del LOTTO 1

Il Lotto 1 è costituito da un piccolo locale commerciale di circa 47 mq. sito nel centro storico di Spoleto in Via dello Sdrucchio. Il locale è piccolo ma molto caratteristico, con il soffitto a volta e pietra a facciavista, è ben rifinito e completo di impianto per il ricambio d'aria poiché scarso di aperture.

### Dati ubicativi generali del LOTTO 1

comune	indirizzo	catasto	foglio	particella	sub. porz.	categoria qualità	rendita reddito dominicale
Spoleto	Via dello Sdrucchio	Fabbricati	304	295	4	C/1	532,98 €

Foto satellitare



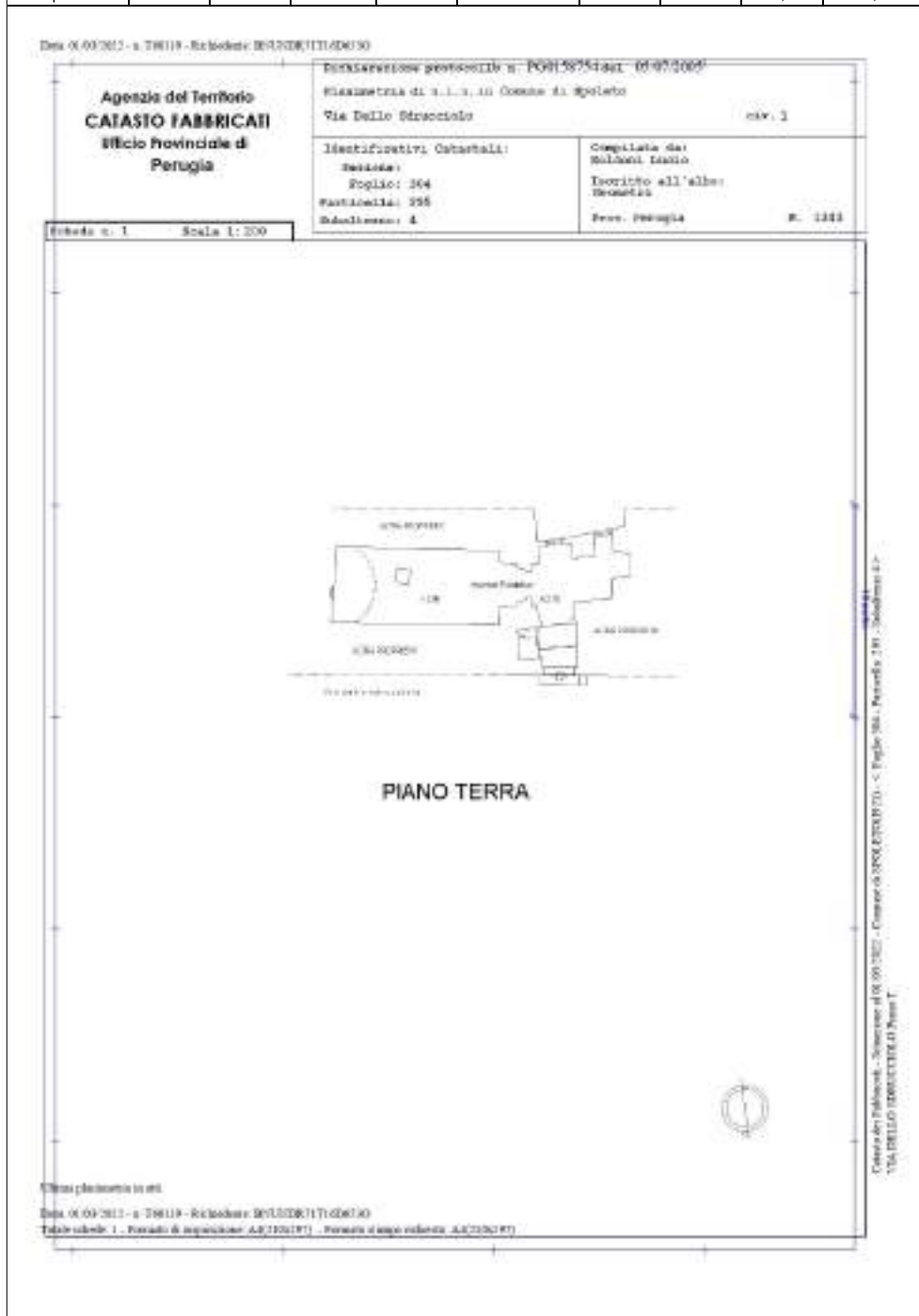


# Individuazione catastale attuale del LOTTO 1

comune	catasto	foglio	particella	sub. porz.	categoria qualità	classe	cons.	superf.	rendita reddito dominicale
Spoleto	Fabbricati	304	295	4	C/1	8	0	43,00	532,98 €

## PLANIMETRIA CATASTALE

comune	catasto	foglio	particella	sub. porz.	categoria o qualità	classe	cons.	superf.	rendita o reddito dominicale
Spoleto	Fabbricati	304	295	4	C/1	8	0	43,00	532,98 €



## Diritto e quota pignorati del LOTTO 1

comune	catasto	foglio	particella	sub/por.	cat/qual.	classe	cons.	superf.	rend/r.d.	
Spoleto	Fabbricati	304	295	4	C/1	8	0	43,00	532,98 €	
opz	intestatario/cointestataro		diritto					quota		
X	Debitore/esecutato		proprietà					1	/	1

## Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale e dal P.R.G. - LOTTO 1

Estratto del P.R.G. del Comune di

Spoleto



Legenda estratto del P.R.G. del Comune di

Spoleto

	Laghi		Elaborazione R.T.N. 150 KV
	Corri d'acqua		Elaborazione R.T.N. 150 KV_interna
	Viastrada esistente	<b>Elaborazione R.T.N. 150 KV_essenziale</b>	
	Arbitri di salvaguardia stabiliti di progetto	<b>DISTANZA</b>	
	Macrozone		15 m.
	MAG - Manutenzione delle Conservazioni		30 m.
	SNL - Insediamenti esistenti con valore storico culturale, centri storici		
	MCR - Macrozone di Consolidamento (prevalentemente residenziali)		
	MCR* - Macrozone di Consolidamento di nuova individuazione (prevalentemente residenziali)		
	MCRB - Macrozone di Consolidamento di nuova individuazione periferica (prevalentemente residenziali)		
	MTR - Macrozone della Trasformazione (prevalentemente residenziali)		
	MTRP - Macrozone della Trasformazione assoggettate a processi di perequazione (prevalentemente residenziali)		
	Aree agricole utilizzate per nuovi insediamenti		
	MCP - Macrozone di Consolidamento (prevalentemente produttive)		
	MCP* - Macrozone di Consolidamento (prevalentemente produttive)		
	MCP* - Macrozone di Consolidamento e di Trasformazione (prevalentemente produttive)		
	MCP* - Macrozone di Consolidamento di nuova individuazione (prevalentemente produttive)		
	MTP - Macrozone della Trasformazione (prevalentemente produttive)		
	sdS - Macrozone di Consolidamento prevalente servizi e servizi		
	sdS - Macrozone della Trasformazione prevalentemente a servizi		

**Vincoli e/o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (Art. 63 co. 2° c.c.)**

L'immobile pignorato ed oggetto di esecuzione NON è in condominio

**Esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche), o usi civici, con evidenziazione degli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.**

Sull'immobile pignorato ed oggetto di esecuzione NON è presente nessun vincolo demaniale.

**Precedenti edilizi/titoli abilitativi**

Precedenti edilizi				
n.	tipo di autorizzazione	n.	data	oggetto
1	Permesso di Costruire	52682	21/06/2005	Ristrutturazione di un locale con cambio di destinazione d'uso da fondo ad Internet Point Bar.

L'immobile oggetto della presente relazione di valutazione è conforme all'ultimo titolo abilitativo assentito.

**Esistenza o meno di dichiarazione di agibilità'.**

Agli atti NON è stata trovata la certificazione di agibilità relativa agli ultimi titoli.

**Rispondenza ai titoli abilitativi rilasciati o eventuale descrizione degli abusi.**

L'immobile oggetto della presente stima è conforme all'ultimo titolo abilitativo assentito.

**Provenienza dei beni immobili pignorati nel periodo di venti anni antecedenti alla data di trascrizione del pignoramento. LOTTO 1**

dal		07/03/2002		all'attualità per:				
X	Atto pubblico di compravendita	del		rep.				
		a rogito del Notaio:						
		proprietà		per la quota di		1 / 1		
		nuda proprietà		per la quota di		/ /		
usufrutto		per la quota di		/ /				
Su immobili		comune	catasto	fg	part	sub	cat/qual	rend/r.dom.
		Spoletto	Fabbricati	304	295	4	C/1	532,98 €
In favore di								
Contro								

dal		09/05/1975		al		07/03/2002		per:	
X	Successione testamentaria	trascritta il		22/01/1976 al n		217/171 a		Spoletto	
		aperta il		09/05/1975 in morte di					
	Accettazione eredità in caso di successione	X non presente accettazione eredità							
		accettazione eredità espressa		del		n.			
		accettazione eredità tacita (superamento dei 10 anni)							
		accettazione eredità con beneficio d'inventario							
Per il diritto di	proprietà		per la quota di		1 / 1				
	nuda proprietà		per la quota di		/ /				
	usufrutto		per la quota di		/ /				
Su immobili		comune	catasto	fg	part	sub	cat/qual	rend/r.dom.	
		Spoletto	Fabbricati	304	295	4	C/1	532,98 €	
In favore di									
Contro									

**Stato di possesso LOTTO 1**

L'immobile al momento del sopralluogo e secondo quanto riferito dall'esecutato risulta essere libero. Esiste però un contratto di affitto di ramo d'azienda del 04/04/2011 per il quale non risulta né un rinnovo né una disdetta.

**CASO DI IMMOBILE PIGNORATO IN SOLO PRO-QUOTA**

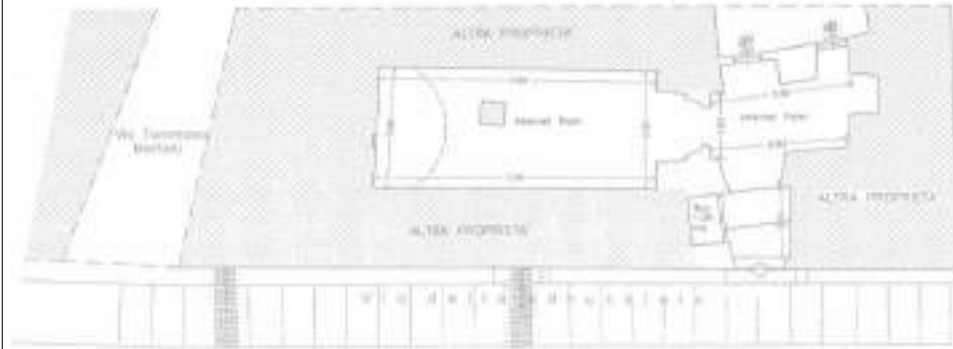
L'immobile che costituisce il lotto 1 oggetto di esecuzione sono pignorati:

per la quota dell'intera proprietà 1/1

**CASO DI IMMOBILE PIGNORATO PER LA SOLA NUDA PROPRIETA' O PER IL SOLO DIRITTO DI USUFRUTTO (O IMMOBILE GRAVATO DAL DIRITTO DI ABITAZIONE)**

Il caso non si pone per la presente esecuzione

**LOTTO 1 - PIANTA DEL PIANO TERRA - INFO POINT BAR - fuori scala**

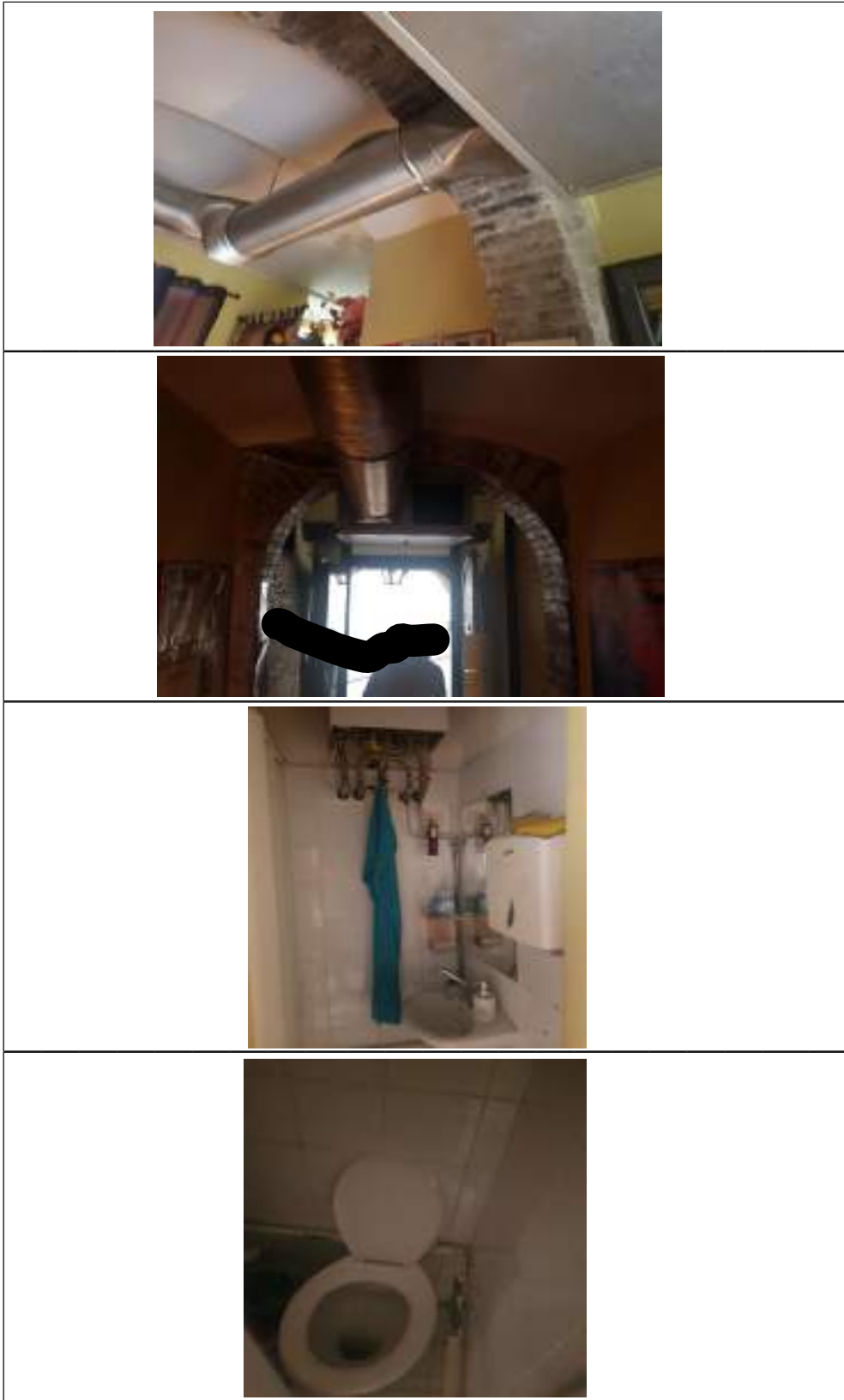


**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 1**



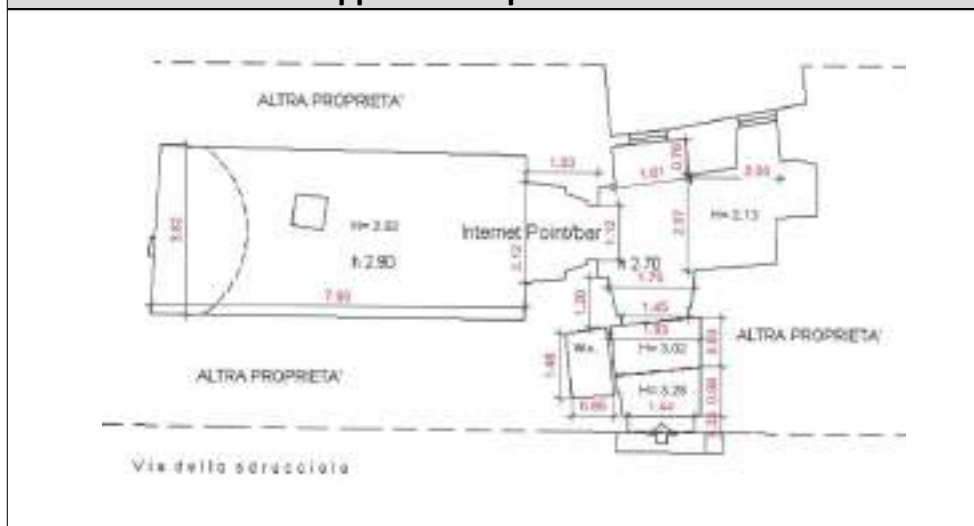








## Sviluppo delle superfici LOTTO 1



### Superfici coperte

loc. n.	descrizione	altezza vani	lung. ml.		larg. ml.		superf. mq.	somma parziale	eventuali annotazioni
	Negozio Via sdrucchiolo			x		=	0,00		
1	Ingresso	3,28	1,44	x	0,35	=	0,50		
2		3,28	1,66	x	0,98	=	1,63		
3		3,02	1,93	x	0,93	=	1,79		
4	Disimpegno	2,71	1,58	x	1,20	=	1,89		
5		2,7	2,07	x	1,66	=	3,44		
6			1,61	x	0,76	=	1,22		
7		2,13	2,07	x	2,00	=	4,14		
8	saletta	2,92	7,93	x	3,62	=	28,71		
9			1,62	x	1,53	=	2,48		
10	wc		1,48	x	0,85	=	1,26		
<b>Sommano superfici coperte</b>							<b>47,06</b>	<b>metri quadrati</b>	

## DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO 1

### METODO ESTIMATIVO ADOTTATO.

In considerazione dell'aspetto economico e lo scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello **sintetico comparativo**.

Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili oggetto di esecuzione, lo scrivente ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori, notai ed esperti della zona ove insiste l'immobile, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale, infatti i valori rilevati sono stati successivamente perequati dallo scrivente in relazione alle caratteristiche degli immobili ed ai comodi e scomodi di cui godono.

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato per la stima è stato definito nella superficie commerciale o virtuale ponderata espressa in metri quadrati.

Valore al metro quadrato individuato e ponderato dallo scrivente

**1 650,00 €**

**DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL  
LOTTO 1**

<b>Determinazione del valore di stima</b>			
descrizione	superficie ponderata o commerciale	valore euro/mq.	valore di stima
Info Point Bar - Lotto 1	47,06	1 650,00 €	<b>77 649,00 €</b>

<b>detrazioni</b>	
detrazioni per spese intese come obblighi di fare a carico della procedura ovvero dell'assegnatario relativamente alla cancellazione delle trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli	-400,00 €
Abbattimento forfettario del 10% per assenza di garanzia per vizi, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per eventuale differenza di consistenza dei beni e per eventuali ulteriori criticità che dovessero insorgere anche in merito a sanatorie sfuggite all'estimatore	-7 764,90 €

Valore a base d'asta	69 484,10 €
<b>Valore di 1/2 della quota di proprietà per la base d'asta arrotondato</b>	<b>69 500,00 €</b>

## LOTTO 2

### Descrizione del LOTTO 2

Il Lotto 2 è costituito da una porzione di capannone destinata ad uso magazzino della superficie di mq. 94 circa. La porzione di magazzino è parte di un edificio (capannone) più ampio. Al suo interno è stato realizzato un servizio igienico ed un soppalco senza titoli abilitativi. Per quanto riguarda il bagno esso si può sanare con una semplice pratica di accertamento di conformità, più difficile invece risulta la sanatoria del soppalco che, qualora non possibile, dovrà essere rimosso.

### Dati ubicativi generali del LOTTO 2

comune	indirizzo	catasto	foglio	particella	sub. porz.	categoria qualità	rendita reddito dominicale
Spoleto	Frazione Santo Chiodo snc	Fabbricati	123	1954	8	C/2	178,49 €

### Foto satellitare

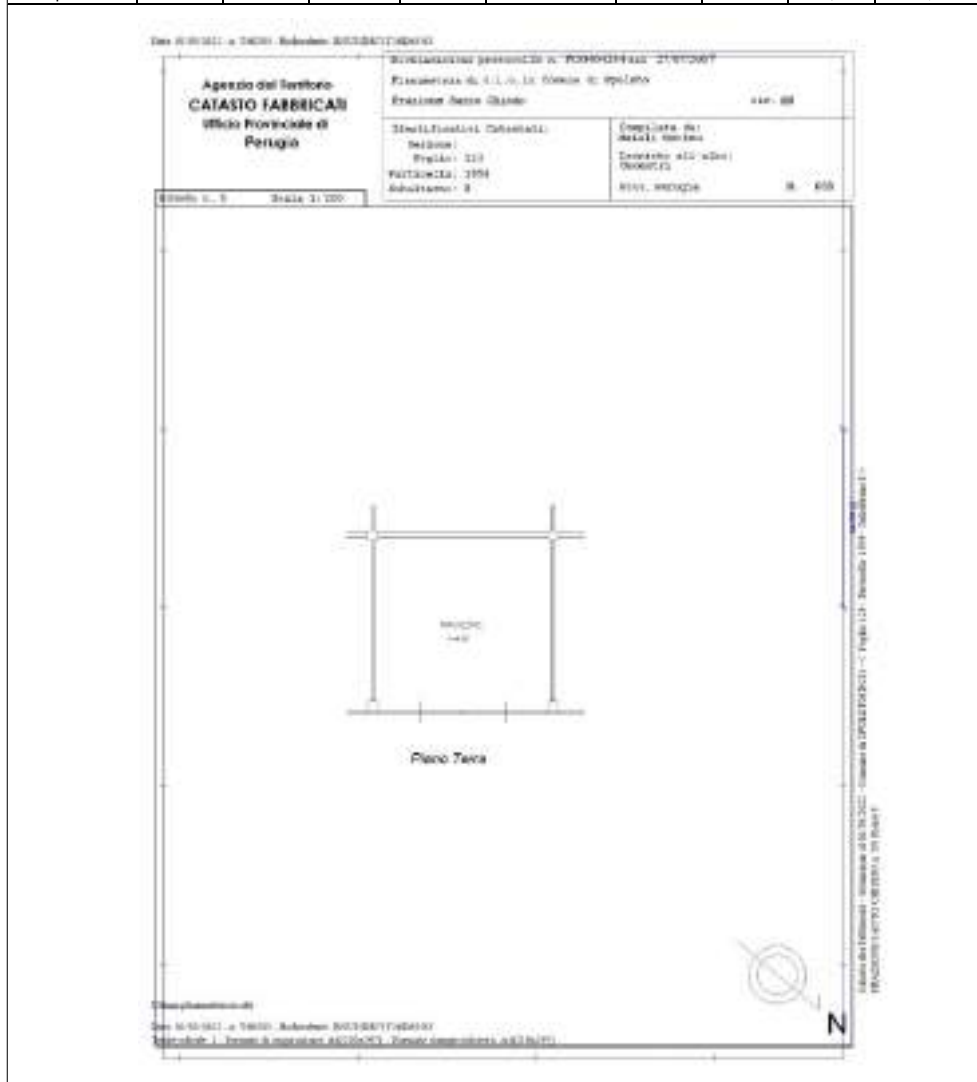


## Individuazione catastale attuale del LOTTO 2

comune	catasto	foglio	particella	sub. porz.	categoria qualità	classe	cons.	superf.	rendita reddito dominicale
Spoletto	Fabbricati	123	1954	8	C/2	3	0	96,00	178,49 €

## PLANIMETRIA CATASTALE

comune	catasto	foglio	particella	sub. porz.	categoria o qualità	classe	cons.	superf.	rendita o reddito dominicale
Spoletto	Fabbricati	123	1954	8	C/2	3	0	96,00	178,49 €



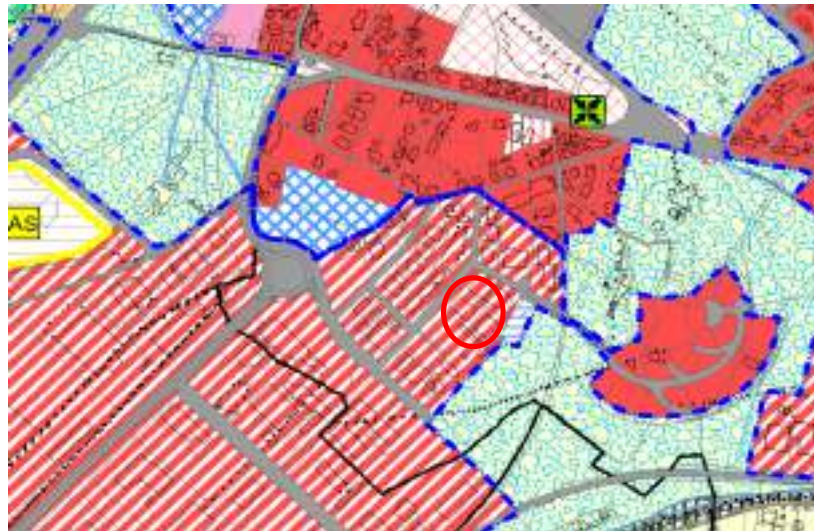
## Diritto e quota pignorati del LOTTO 2

comune	catasto	foglio	particella	sub/porz.	cat/qual.	classe	cons.	superf.	rend/r. d.	
Spoletto	Fabbricati	123	1954	8	C/2	3	0	96,00	178,49 €	
opz	intestataro/cointestataro			diritto				quota		
X	Debitore/esecutato			proprietà				1	/	1

## Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale e dal P.R.G. - LOTTO 2

Estratto del P.R.G. del Comune di

Spoletto



Legenda estratto del P.R.G. del Comune di

Spoletto

	Laghi		Elettrodotti R.T.F. 150 KV
	Costi-fonchi		Elettrodotti R.T.F. 150 KV_Interrati
	Via della salubrità		Elettrodotti R.T.N. 100 KV_fasce
	Arbitri di salvaguardia stabilità di progetto		DISTANZA
	Macrozone		15 m.
	MAC - Macrozone della Conservazione		30 m.
	SRI - Insediamenti esistenti con valore storico culturale, centri storici		
	MCR - Macrozone di Consolidamento (precedentemente residenziali)		
	MCR* - Macrozone di Consolidamento di nuova individuazione (previa attuazione urbanistica)		
	MCRB - Macrozone di Consolidamento di nuova individuazione paritetica (precedentemente residenziali)		
	MTR - Macrozone della Trasformazione (precedentemente residenziali)		
	MTRB - Macrozone della Trasformazione assoggettata a processi di perequazione (precedentemente residenziali)		
	Aree agricole utilizzabili per nuclei insediamenti		
	MCP - Macrozone di Consolidamento (precedentemente produttive)		
	MCP* - Macrozone di Consolidamento (precedentemente produttive)		
	MCP+ - Macrozone di Consolidamento e di trasformazione (precedentemente produttive)		
	MCP+ - Macrozone di Consolidamento di nuova individuazione (precedentemente produttive)		
	MTP - Macrozone della Trasformazione (precedentemente produttive)		
	SRB - Macrozone di Consolidamento previa cementa e servizi		
	SRB - Macrozone della Trasformazione prevalentemente a servizi		

## Vincoli e/o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (Art. 63 co. 2° c.c.)

L'immobile pignorato ed oggetto di esecuzione NON è in condominio

**Esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche), o usi civici, con evidenziazione degli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.**

Sull'immobile pignorato ed oggetto di esecuzione NON è presente nessun vincolo demaniale.

**Precedenti edilizi/titoli abilitativi - LOTTO 2**

Precedenti edilizi				
n.	tipo di autorizzazione	n.	data	oggetto
1	Permesso di costruire	2037	27/07/2006	Costruzione intero capannone
2	D.I.A. in variante presentata	26157	01/06/2007	Per varianti non sostanziali

L'immobile oggetto della presente relazione di valutazione NON è conforme all'ultimo titolo abilitativo assentito, è stato realizzato un bagno con anti-bagno per i quale è necessario procedere con un accertamento di conformità, inoltre è stato realizzato un piano soppalcato per il quale sarà necessaria una sanatoria oppure, qualora non sanabile, lo smontaggio e la messa in pristino.

**Esistenza o meno di dichiarazione di agibilità'.**

Agli atti NON è stata trovata la certificazione di agibilità relativa agli ultimi titoli.

**Rispondenza ai titoli abilitativi rilasciati o eventuale descrizione degli abusi.**

L'immobile oggetto della presente stima NON è conforme all'ultimo titolo abilitativo assentito, è stato realizzato un bagno con antibagno al piano terra per il quale è necessario procedere con un accertamento di conformità, inoltre è necessaria una sanatoria o la rimozione degli abusi presenti, qualora non sanabili, quali il piano soppalcato.

**Costi di sanatoria o di messa in pristino LOTTO 2**

Per la determinazione del costo dell'accertamento di conformità si stimano 1.000,00 euro accessori ed IVA compresa per gli onorari tecnici e 1.200,00 euro per la sanzione, per un totale di

<b>totale costi per sanatoria bagno</b>	<b>2 200,00 €</b>
---	-------------------

Per quanto riguarda la sanatoria del piano soppalcato o la rimozione dell'abuso qualora non sanabile, si stima un'importo di

<b>totale costi sanatoria o rimozione soppalco</b>	<b>5 500,00 €</b>
--	-------------------

**Provenienza dei beni immobili pignorati nel periodo di venti anni antecedenti alla data di trascrizione del pignoramento. LOTTO 2**

dal		<b>16/01/2013</b>		all'attualità per:				
<b>X</b>	Atto pubblico di conferimento	del <b>16/01/2013</b> rep. <b>24988</b>		a rogito del Notaio: [REDACTED]				
		proprietà		per la quota di		1	/	1
		nuda proprietà		per la quota di			/	
		usufrutto		per la quota di			/	
Su immobili	comune	catasto	fg	part	sub	cat/qual	rend/r.dom.	
	Spoletto	Fabbricati	123	1954	8	C/2	178,49 €	
In favore di		[REDACTED]						
Contro		[REDACTED]						

dal		<b>02/08/2007</b>		al		<b>16/01/2013</b>		per:	
<b>X</b>	Atto pubblico di compravendita	del <b>02/08/2007</b> rep. <b>313</b>		a rogito del Notaio: [REDACTED]					
		proprietà		per la quota di		1	/	1	
		nuda proprietà		per la quota di			/		
		usufrutto		per la quota di			/		
Su immobili	comune	catasto	fg	part	sub	cat/qual	rend/r.dom.		
	Spoletto	Fabbricati	123	1954	8	C/2	178,49 €		
In favore di		[REDACTED]							
Contro		[REDACTED]							

dal		<b>06/04/2006</b>		al		<b>02/08/2007</b>		per:	
<b>X</b>	Atto pubblico di compravendita	del <b>06/04/2006</b> rep. <b>14917</b>		a rogito del Notaio: [REDACTED]					
		proprietà		per la quota di		1	/	1	
		nuda proprietà		per la quota di			/		
		usufrutto		per la quota di			/		
Su immobili	comune	catasto	fg	part	sub	cat/qual	rend/r.dom.		
	Spoletto	Fabbricati	123	1954	8	C/2	178,49 €		
In favore di		[REDACTED]							
Contro		[REDACTED]							

dal		<b>04/07/2002</b>		al		<b>06/04/2006</b>		per:	
<b>X</b>	Atto pubblico di compravendita	del <b>04/07/2002</b> rep. <b>147033</b>		a rogito del Notaio: [REDACTED]					
		proprietà		per la quota di		1	/	1	
		nuda proprietà		per la quota di			/		
		usufrutto		per la quota di			/		
Su immobili	comune	catasto	fg	part	sub	cat/qual	rend/r.dom.		
	Spoletto	Fabbricati	123	1954	8	C/2	178,49 €		
In favore di		[REDACTED]							
Contro		[REDACTED]							

dal		<b>22/02/2002</b>		al		<b>04/07/2002</b>		per:	
<input checked="" type="checkbox"/>	Atto pubblico di divisione/permuta	del 22/02/2002 rep. 2286/653							
		a rogito del Notaio: [REDACTED]							
Per il diritto di		proprietà			per la quota di		1	/	1
		nuda proprietà			per la quota di			/	
		usufrutto			per la quota di			/	
Su immobili	comune	catasto	fg	part	sub	cat/qual	rend/r.dom.		
	Spoletto	Fabbricati	123	1954	8	C/2	178,49 €		
In favore di		[REDACTED]							
Contro		[REDACTED]							

dal		<b>20/06/1994</b>		al		<b>22/02/2002</b>		per:	
<input checked="" type="checkbox"/>	Atto pubblico di compravendita	del 20/06/1994 rep. 27003							
		a rogito del Notaio: [REDACTED]							
Per il diritto di	<input checked="" type="checkbox"/>	proprietà			per la quota di		1	/	2
		nuda proprietà			per la quota di			/	
		usufrutto			per la quota di			/	
Su immobili	comune	catasto	fg	part	sub	cat/qual	rend/r.dom.		
	Spoletto	Fabbricati	123	1954	8	C/2	178,49 €		
In favore di		[REDACTED]							
Contro		[REDACTED]							

### Stato di possesso LOTTO 2

L'immobile oggetto della presente esecuzione risulta essere:

<input checked="" type="checkbox"/>	Occupato dall'esecutato.
<input type="checkbox"/>	Libero, nessuno occupa l'immobile;
<input type="checkbox"/>	Occupato dal coniuge separato/divorziato art. 337 sexies c.c.;
<input type="checkbox"/>	Occupato dal coniuge superstite (diritto di abitazione);
<input type="checkbox"/>	Occupato da soggetti terzi con titolo;
<input type="checkbox"/>	Occupato da soggetti terzi senza titolo;

### CASO DI IMMOBILE PIGNORATO IN SOLO PRO-QUOTA

L'immobile che costituisce il lotto 1 oggetto di esecuzione sono pignorati:

per la quota dell'intera proprietà 1/1

### CASO DI IMMOBILE PIGNORATO PER LA SOLA NUDA PROPRIETA' O PER IL SOLO DIRITTO DI USUFRUTTO (O IMMOBILE GRAVATO DAL DIRITTO DI ABITAZIONE)

Il caso non si pone per la presente esecuzione



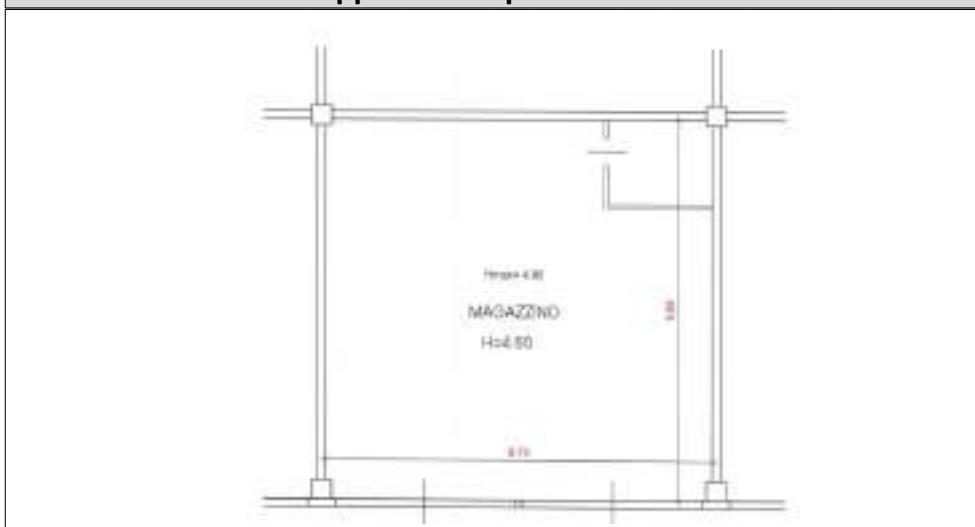
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 2







### Sviluppo delle superfici LOTTO 2



Superfici coperte									
loc. n.	descrizione	altezza vani	lung. ml.		larg. ml.		superf. mq.	somma parziale	eventuali annotazioni
	porzione capannone			x		=	0,00		
1		4,9	9,75	x	9,66	=	94,19		
2				x		=	0,00		
3				x		=	0,00		
4				x		=	0,00		
5				x		=	0,00		
6				x		=	0,00		
7				x		=	0,00		
8				x		=	0,00		
9				x		=	0,00		
10				x		=	0,00		
<b>Sommano superfici coperte</b>							<b>94,19</b>	<b>metri quadrati</b>	

## DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO 2

### METODO ESTIMATIVO ADOTTATO.

In considerazione dell'aspetto economico e lo scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello **sintetico comparativo**.

Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili oggetto di esecuzione, lo scrivente ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori, notai ed esperti della zona ove insiste l'immobile, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale, infatti i valori rilevati sono stati successivamente perequati dallo scrivente in relazione alle caratteristiche degli immobili ed ai comodi e scomodi di cui godono.

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato per la stima è stato definito nella superficie commerciale o virtuale ponderata espressa in metri quadrati.

Valore al metro quadrato individuato e ponderato dallo scrivente	<b>550,00 €</b>
--	-----------------

## DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 2

### Determinazione del valore di stima

descrizione	superficie ponderata o commerciale	valore euro/mq.	valore di stima
Sub 8 porzione di capannone - lotto 2	94,19	550,00 €	<b>51 804,50 €</b>

### detrazioni

detrazioni per spese intese come obblighi di fare a carico della procedura ovvero dell'assegnatario relativamente alla cancellazione delle trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli	-400,00 €
Abbattimento forfettario del 10% per assenza di garanzia per vizi, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per eventuale differenza di consistenza dei beni e per eventuali ulteriori criticità che dovessero insorgere anche in merito a sanatorie sfuggite all'estimatore	-5 180,45 €
detrazione per accertamento di conformità per sanatoria bagno	-2 200,00 €
detrazione per sanatoria e/o messa in pristino piano soppalcato	-5 500,00 €

Valore a base d'asta	38 524,05 €
<b>Valore per la base d'asta arrotondato</b>	<b>38 500,00 €</b>
Si intendono compresi nel valore anche i diritti sulle parti comuni	

## LOTTO 3

### Descrizione del LOTTO 3

Il Lotto 3 è costituito da una porzione di capannone destinata ad uso magazzino della superficie di mq. 45 circa. La porzione di magazzino è parte di un edificio (capannone) più ampio. Al suo interno non è presente alcun servizio igienico.

### Dati ubicativi generali del LOTTO 3

comune	indirizzo	catasto	foglio	particella	sub. porz.	categoria qualità	rendita reddito dominicale
Spoleto	Frazione Santo Chiodo snc	Fabbricati	123	1954	7	C/2	85,53 €

#### Foto satellitare

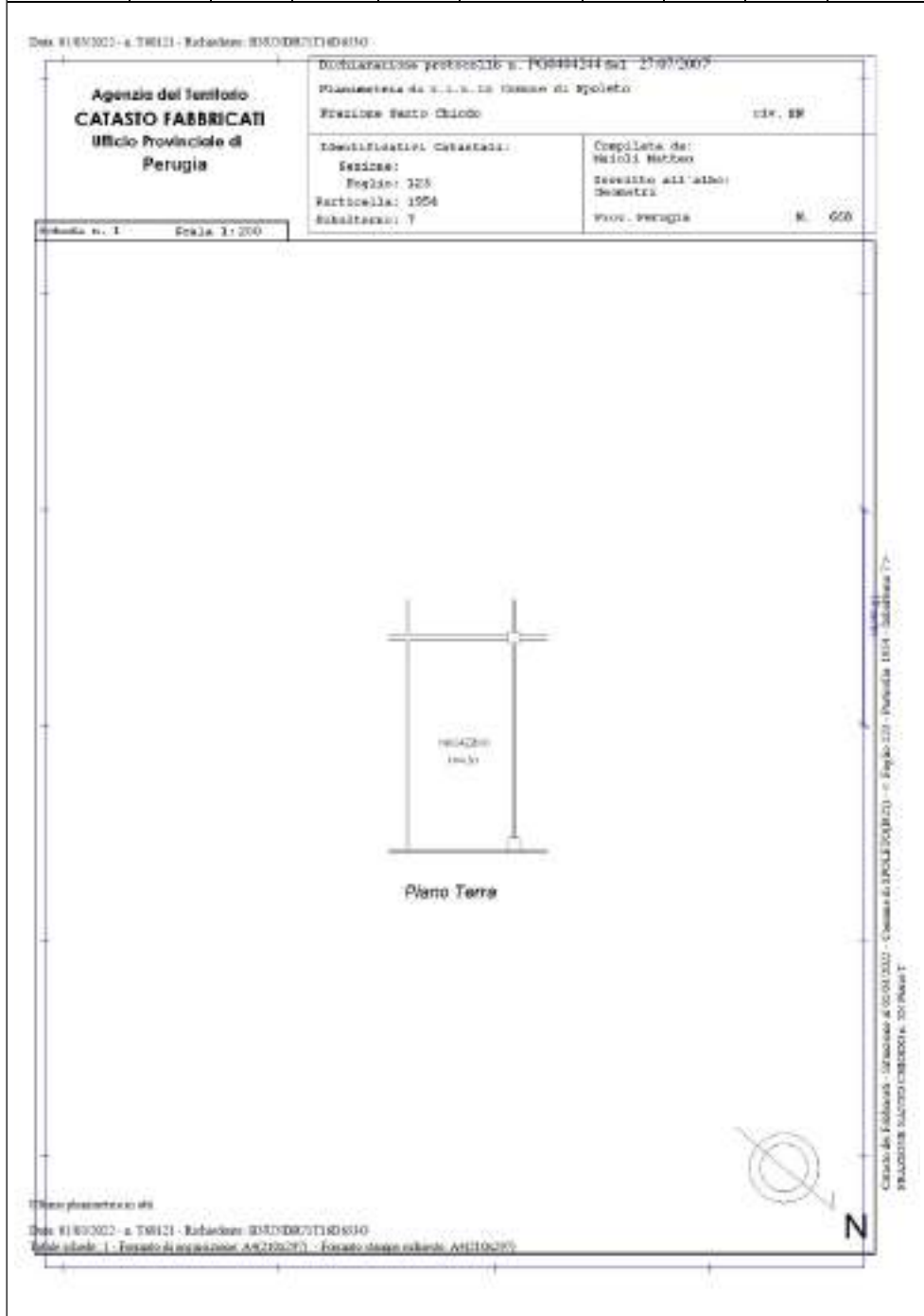


## Individuazione catastale attuale del LOTTO 3

comune	catasto	foglio	particella	sub. porz.	categoria qualità	classe	cons.	superf.	rendita reddito dominicale
Spoletto	Fabbricati	123	1954	7	C/2	3	0	46,00	85,53 €

### PLANIMETRIA CATASTALE

comune	catasto	foglio	particella	sub. porz.	categoria o qualità	classe	cons.	superf.	rendita o reddito dominicale
Spoletto	Fabbricati	123	1954	7	C/2	3	0	46,00	85,53 €

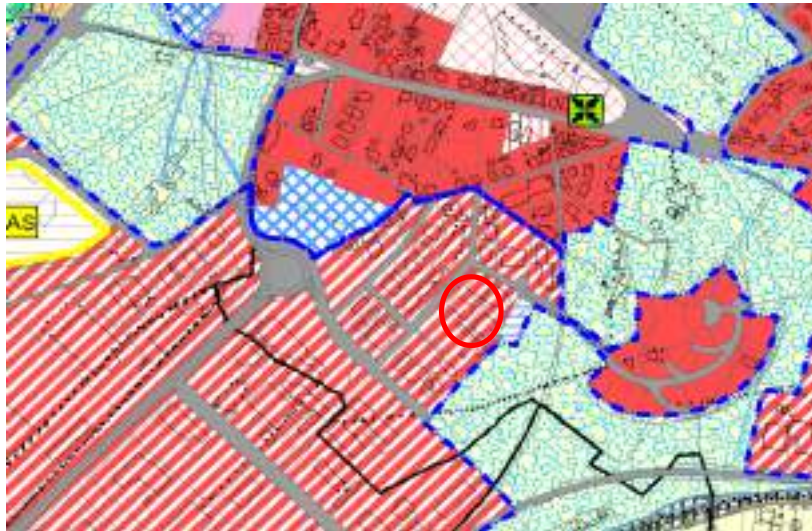


### Diritto e quota pignorati del LOTTO 3

comune	catasto	foglio	particella	sub/por.	cat/qual.	classe	cons.	superf.	rend/r.d.	
Spoletto	Fabbricati	123	1954	7	C/2	3	0	46,00	85,53 €	
opz	intestatario/cointestatario			diritto				quota		
X	Debitore/esecutato			proprietà				1	/	1

### Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale e dal P.R.G. - LOTTO 3

#### Estratto del P.R.G. del Comune di Spoletto



#### Legenda estratto del P.R.G. del Comune di Spoletto

	LAGP		Eletrodotto R.T.N. 150 KV
	Coni d'acqua		Eletrodotto R.T.N. 150 KV_interrati
	Via della esistente		Eletrodotto R.T.N. 150 KV_Tasseo
	Ambiti di salvaguardia stabili di progetto		DISTANZA
	Macrozone		10 m.
	MAC - Macrozone della Conservazione		20 m.
	SAI - Insediamenti esistenti con valore storico culturale, centri storici		
	MCCE - Macrozone di Consolidamento (prevalentemente residenziali)		
	MCCE* - Macrozone di Consolidamento di nuova insediazione (prevalentemente residenziali)		
	MCCEB - Macrozone di Consolidamento di nuova insediazione periferica (prevalentemente residenziali)		
	MTB - Macrozone della Trasformazione (prevalentemente residenziali)		
	MTBB - Macrozone della Trasformazione assoggettate a processi di perequazione (prevalentemente residenziali)		
	Aree agricole utilizzabili per nuclei insediativi		
	MCP - Macrozone di Consolidamento (prevalentemente produttive)		
	MCPT - Macrozone di Consolidamento (prevalentemente industriali)		
	MCP* - Macrozone di Consolidamento e di trasformazione (prevalentemente produttive)		
	MCP* - Macrozone di Consolidamento di nuova insediazione (prevalentemente produttive)		
	MTF - Macrozone della Trasformazione (prevalentemente produttive)		
	SAE - Macrozone di Consolidamento prevalente servizi e servizi		
	SAE - Macrozone della Trasformazione prevalentemente a servizi		

**Vincoli e/o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (Art. 63 co. 2° c.c.)**

L'immobile pignorato ed oggetto di esecuzione NON è in condominio

**Esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche), o usi civici, con evidenziazione degli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.**

Sull'immobile pignorato ed oggetto di esecuzione NON è presente nessun vincolo demaniale.

**Precedenti edilizi/titoli abilitativi LOTTO 3**

**Precedenti edilizi**

n.	tipo di autorizzazione	n.	data	oggetto
1	Permesso di costruire	2037	27/07/2006	Costruzione intero capannone
2	D.I.A. in variante presentata	26157	01/06/2007	Per varianti non sostanziali

L'immobile oggetto della presente relazione di valutazione è conforme all'ultimo titolo abilitativo assentito.

**Esistenza o meno di dichiarazione di agibilità'.**

Agli atti NON è stata trovata la certificazione di agibilità relativa agli ultimi titoli.

**Rispondenza ai titoli abilitativi rilasciati o eventuale descrizione degli abusi.**

L'immobile oggetto della presente stima è conforme all'ultimo titolo abilitativo assentito.



**Provenienza dei beni immobili pignorati nel periodo di venti anni antecedenti alla data di trascrizione del pignoramento. LOTTO 3**

dal		<b>06/08/2010</b>		all'attualità per:				
<b>X</b>	Atto pubblico di compravendita	del <b>06/08/2010</b> rep. <b>21673</b>		a rogito del Notaio: [REDACTED]				
		proprietà		per la quota di		1	/	1
		nuda proprietà		per la quota di			/	
		usufrutto		per la quota di			/	
Su immobili	comune	catasto	fg	part	sub	cat/qual	rend/r.dom.	
	Spoletto	Fabbricati	123	1954	7	C/2	85,53 €	
In favore di		[REDACTED]						
Contro		[REDACTED]						

dal		<b>13/09/2007</b>		al		<b>06/08/2010</b>		per:	
<b>X</b>	Atto pubblico di compravendita	del <b>13/09/2007</b> rep. <b>17264</b>		a rogito del Notaio: [REDACTED]					
		proprietà		per la quota di		1	/	1	
		nuda proprietà		per la quota di			/		
		usufrutto		per la quota di			/		
Su immobili	comune	catasto	fg	part	sub	cat/qual	rend/r.dom.		
	Spoletto	Fabbricati	123	1954	7	C/2	85,53 €		
In favore di		[REDACTED]							
Contro		[REDACTED]							

dal		<b>06/04/2006</b>		al		<b>13/09/2007</b>		per:	
<b>X</b>	Atto pubblico di compravendita	del <b>06/04/2006</b> rep. <b>14917</b>		a rogito del Notaio: [REDACTED]					
		proprietà		per la quota di		1	/	1	
		nuda proprietà		per la quota di			/		
		usufrutto		per la quota di			/		
Su immobili	comune	catasto	fg	part	sub	cat/qual	rend/r.dom.		
	SPOLETO	Fabbricati	123	1954	7	C/2	85,53 €		
In favore di		[REDACTED]							
Contro		[REDACTED]							

dal		<b>04/07/2002</b>		al		<b>06/04/2006</b>		per:	
<b>X</b>	Atto pubblico di compravendita	del <b>04/07/2002</b> rep. <b>147033</b>		a rogito del Notaio: [REDACTED]					
		proprietà		per la quota di		1	/	1	
		nuda proprietà		per la quota di			/		
		usufrutto		per la quota di			/		
Su immobili	comune	catasto	fg	part	sub	cat/qual	rend/r.dom.		
	Spoletto	Fabbricati	123	1954	7	C/2	85,53 €		
In favore di		[REDACTED]							
Contro		[REDACTED]							

dal		<b>22/02/2002</b>		al		<b>04/07/2002</b>		per:	
<b>X</b>	Atto pubblico di divisione/permuta	del 22/02/2002 rep. 2286/653							
		a rogito del Notaio: [REDACTED]							
Per il diritto di		proprietà			per la quota di		1	/	1
		nuda proprietà			per la quota di			/	
		usufrutto			per la quota di			/	
Su immobili	comune	catasto	fg	part	sub	cat/qual	rend/r.dom.		
	Spoletto	Fabbricati	123	1954	7	C/2	85,53 €		
In favore di	[REDACTED]								
Contro	[REDACTED]								

dal		<b>20/06/1994</b>		al		<b>04/07/2002</b>		per:	
<b>X</b>	Atto pubblico di compravendita	del 20/06/1994 rep. 27003							
		a rogito del Notaio: [REDACTED]							
Per il diritto di		proprietà			per la quota di		1	/	1
		nuda proprietà			per la quota di			/	
		usufrutto			per la quota di			/	
Su immobili	comune	catasto	fg	part	sub	cat/qual	rend/r.dom.		
	Spoletto	Fabbricati	123	1954	7	C/2	85,53 €		
In favore di	[REDACTED]								
Contro	[REDACTED]								

### CASO DI IMMOBILE PIGNORATO IN SOLO PRO-QUOTA

L'immobile che costituisce il lotto 1 oggetto di esecuzione sono pignorati:

per la quota dell'intera proprietà 1/1

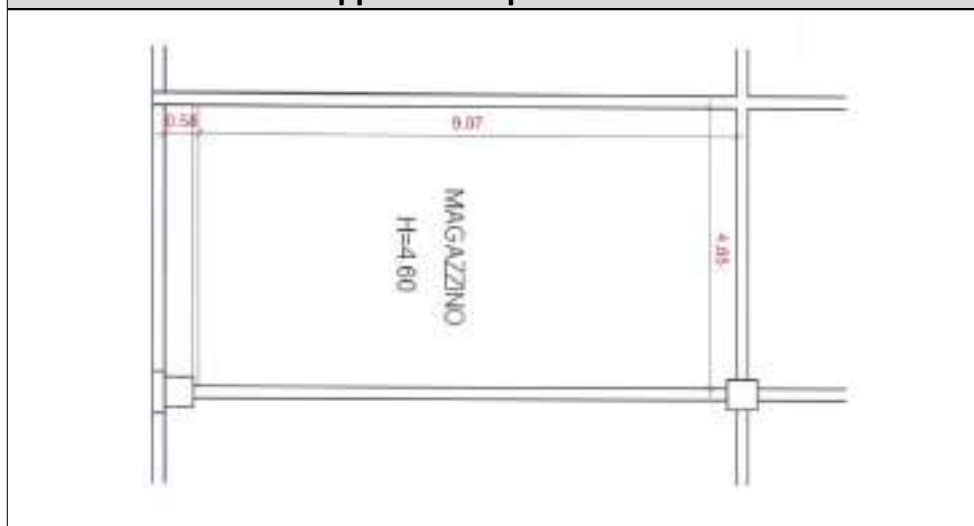
### CASO DI IMMOBILE PIGNORATO PER LA SOLA NUDA PROPRIETA' O PER IL SOLO DIRITTO DI USUFRUTTO (O IMMOBILE GRAVATO DAL DIRITTO DI ABITAZIONE)

Il caso non si pone per la presente esecuzione

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 3**



### Sviluppo delle superfici LOTTO 3



Superfici coperte									
loc. n.	descrizione	altezza vani	lung. ml.		larg. ml.		superf. mq.	somma parziale	eventuali annotazioni
	Magazzino Lotto 3			x		=	0,00		
1			9,65	x	4,65	=	44,87		
2				x		=	0,00		
3				x		=	0,00		
4				x		=	0,00		
5				x		=	0,00		
6				x		=	0,00		
7				x		=	0,00		
8				x		=	0,00		
9				x		=	0,00		
10				x		=	0,00		
<b>Sommano superfici coperte</b>							<b>44,87</b>	<b>metri quadrati</b>	

### DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO 3

#### METODO ESTIMATIVO ADOTTATO.

In considerazione dell'aspetto economico e lo scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello **sintetico comparativo**.

Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili oggetto di esecuzione, lo scrivente ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori, notai ed esperti della zona ove insiste l'immobile, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale, infatti i valori rilevati sono stati successivamente perequati dallo scrivente in relazione alle caratteristiche degli immobili ed ai comodi e scomodi di cui godono.

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato per la stima è stato definito nella superficie commerciale o virtuale ponderata espressa in metri quadrati.

Valore al metro quadrato individuato e ponderato dallo scrivente	<b>650,00 €</b>
--	-----------------

**DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL  
LOTTO 3**

<b>Determinazione del valore di stima</b>			
descrizione	superficie ponderata o commerciale	valore euro/mq.	valore di stima
lotto 3	44,87	650,00 €	<b>29 165,50 €</b>

<b>detrazioni</b>	
detrazioni per spese intese come obblighi di fare a carico della procedura ovvero dell'assegnatario relativamente alla cancellazione delle trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli	-400,00 €
Abbattimento forfettario del 10% per assenza di garanzia per vizi, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per eventuale differenza di consistenza dei beni e per eventuali ulteriori criticità che dovessero insorgere anche in merito a sanatorie sfuggite all'estimatore	-2 916,55 €

Valore a base d'asta	25 848,95 €
<b>Valore di 1/2 della quota di proprietà per la base d'asta arrotondato</b>	<b>25 850,00 €</b>
Si intendono compresi nel valore anche i diritti sulle parti comuni	

## LOTTO 4

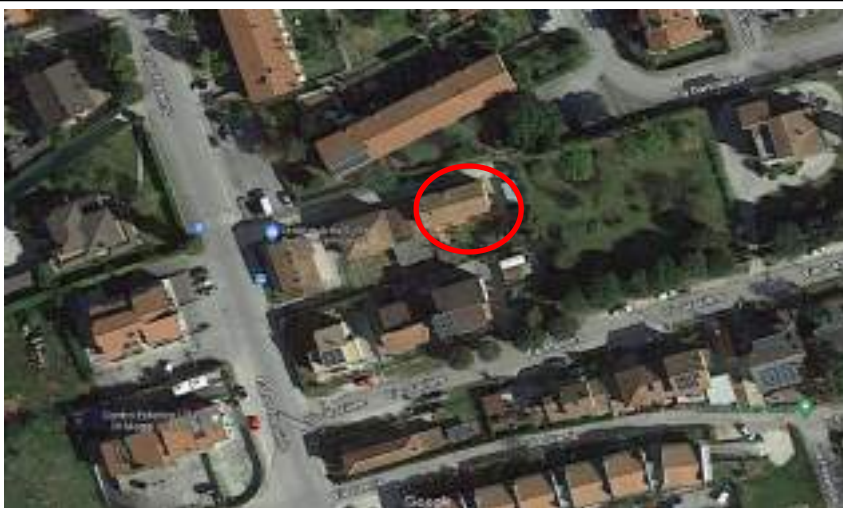
### Descrizione del LOTTO 4

Il lotto 4 è costituito da una porzione di immobile sita al piano terra con destinazione residenziale. Si tratta di un edificio in muratura portante di vecchia edificazione, modificato negli anni, la porzione oggetto della presente esecuzione ha una superficie di circa 80 mq. Sono presenti all'esterno degli accessori che con molta probabilità non sono stati autorizzati, i quali vanno sanati e/o rimossi. L'unità immobiliare si presenta bene, è ben rifinita ed ha una dotazione impiantistica essenziale.

### Dati ubicativi generali del LOTTO 4

comune	indirizzo	catasto	foglio	particella	sub. porz.	categoria qualità	rendita reddito dominicale
Spoleto	Fraz. S. Giacomo Loc. Alzatura	Fabbricati	66	903	1	A/4	162,68 €

### Foto satellitare



## Individuazione catastale attuale del LOTTO 4

comune	catasto	foglio	particella	sub. porz.	categoria qualità	classe	cons.	superf.	rendita reddito dominicale
Spoletto	Fabbricati	66	903	1	A/4	3	3,5	58,00	162,68 €

### PLANIMETRIA CATASTALE

comune	catasto	foglio	particella	sub. porz.	categoria o qualità	classe	cons.	superf.	rendita o reddito dominicale
Spoletto	Fabbricati	66	903	1	A/4	3	3,5 vani	58,00	162,68 €

Data catastale: 28/10/1951 - Data: 01/01/2012 - a. 2012B - Riferimento: 001/0001/11/00010

**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI EDILIZI URBANI**  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Provincia di Spoleto - Comune di Spoleto - Via San Francesco  
 N. 100001 - M. 001 - P. 001/0001/11/00010  
 Alloggio alla destinazione prevalente di abitazione - Tracce di piano di progetto

Piantina

Scala di 1:1000

Foglio riservato per le annotazioni edilizie

Data: 28/10/1951  
 Anno: 1951

Completato dal: *[Signature]*  
 Accanto all'atto del: *[Signature]*  
 della Provincia di Spoleto  
 del: 11/1951  
 Firmato: *[Signature]*

Copione del Pubblico - Istruzione di 05/05/1951 - Comune di Spoleto (001/0001/11/00010) - Foglio 66 - Particella 903 - Subdivisione 1 - P. 001/0001/11/00010

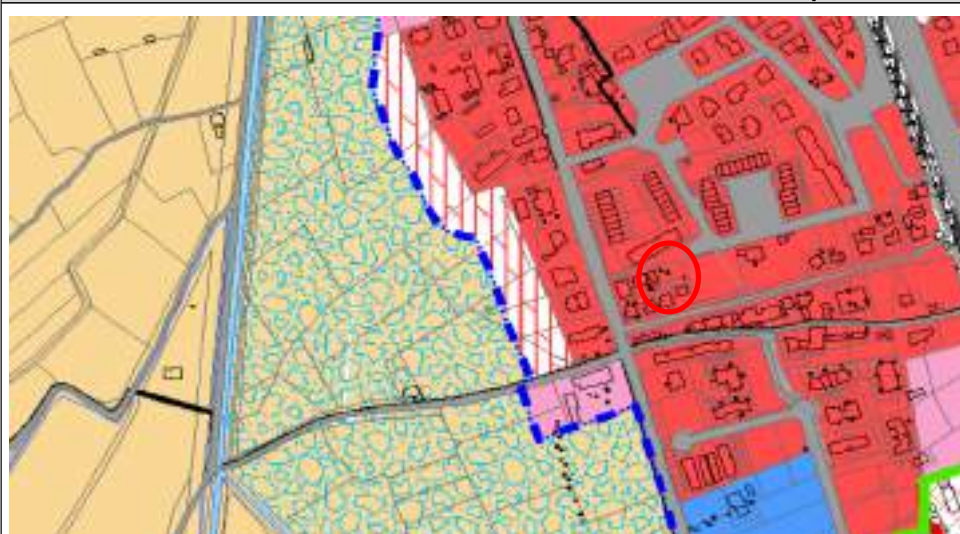
Data catastale: 28/10/1951 - Data: 01/01/2012 - a. 2012B - Riferimento: 001/0001/11/00010  
 Titolo edicola: 1 - Forme di assegnazione: AN(2011/01) - Forme e usanze edilizie: AA(1)00297

## Diritto e quota pignorati del LOTTO 4

comune	catasto	foglio	particella	sub/por.	cat/qual.	classe	cons.	superf.	rend/r.d.	
Spoletto	Fabbricati	66	903	1	A/4	3	3,5	58,00	162,68 €	
opz	intestatario/cointestatario		diritto					quota		
X	Debitore/esecutato		proprietà					1	/	2
X	Debitore/esecutato		proprietà					1	/	2

## Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale e dal P.R.G. - LOTTO 4

**Estratto del P.R.G. del Comune di Spoletto**



**Legenda estratto del P.R.G. del Comune di Spoletto**

	LAGV		Eletrodotta R.T.N. 150 KV
	Corri d'acqua		Eletrodotta R.T.N. 150 KV_interrata
	Vie/strade esistenti		Eletrodotta R.T.N. 150 KV_fascia
	Area di salvaguardia subitò di progetto		DISTANZA
	Macrozone		10 m.
	MAC - Macrozone della Conservazione		20 m.
	SMI - Interventi esistenti con valore storico culturale, centri storici		
	MCR - Macrozone di Consolidamento (prevalentemente residenzi)		
	MCR* - Macrozone di Consolidamento di nuova insediazione (prevalentemente residenzi)		
	MCRB - Macrozone di Consolidamento di nuova insediazione periferica (prevalentemente residenzi)		
	MTR - Macrozone della Trasformazione (prevalentemente residenzi)		
	MTRB - Macrozone della Trasformazione assegnate a processi di perequazione (prevalentemente residenzi)		
	Area agricole utilizzabili per nuclei insediamenti		
	MCP - Macrozone di Consolidamento (prevalentemente produttive)		
	MCP* - Macrozone di Consolidamento (prevalentemente produttive)		
	MCPB - Macrozone di Consolidamento e di trasformazione (prevalentemente produttive)		
	MCP* - Macrozone di Consolidamento di nuova insediazione (prevalentemente produttive)		
	MTP - Macrozone della Trasformazione (prevalentemente produttive)		
	SDS - Macrozone di Consolidamento prevalente servizi a servizi		
	SDS - Macrozone della Trasformazione prevalentemente a servizi		



**Vincoli e/o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (Art. 63 co. 2° c.c.)**

L'immobile pignorato ed oggetto di esecuzione NON è in condominio

**Esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche), o usi civici, con evidenziazione degli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.**

Sull'immobile pignorato ed oggetto di esecuzione NON è presente nessun vincolo demaniale.

**Precedenti edilizi/titoli abilitativi LOTTO 4**

Precedenti edilizi				
n.	tipo di autorizzazione	n.	data	oggetto
1	Concessione edilizia	1437	07/05/1997	
2	Concessione edilizia	10796	03/08/2000	
3	Permesso di costruire	10828	02/10/2003	
4	Permesso di costruire	60520	21/09/2007	
5	Permesso di costruire	46318	06/11/2007	Ampliamento di un fabbricato di civile abitazione sito in Spoleto Fraz. S.Giacomo e in sanatoria la modifica delle divisioni interne e delle aperture sul medesimo edificio.

L'immobile oggetto della presente relazione di valutazione è conforme all'ultimo titolo abilitativo assentito, tuttavia non risultano in progetto gli accessori esterni adiacenti all'edificio principale che con molta probabilità sono abusivi.

**Esistenza o meno di dichiarazione di agibilità'.**

Agli atti NON è stata trovata la certificazione di agibilità relativa agli ultimi titoli.

## Rispondenza ai titoli abilitativi rilasciati o eventuale descrizione degli abusi. LOTTO 4

L'immobile oggetto della presente stima è conforme all'ultimo titolo abilitativo assentito, è necessario però procedere con una sanatoria degli accessori esterni adiacenti all'edificio principale, o per la messa in pristino qualora non siano sanabili.

### PIANTA DEL PIANO TERRA - INDIVIDUAZIONE DEGLI ACCESSORI ABUSIVI



### Costi di sanatoria o di messa in pristino.

L'eventuale costo della sanatoria oppure della messa in pristino qualora gli accessoi non siano sanabili, è stimato in **euro 5.500,00**.

### Provenienza dei beni immobili pignorati nel periodo di venti anni antecedenti alla data di trascrizione del pignoramento. LOTTO 4

dal		07/03/2002		all'attualità per:			
<b>X</b>	Atto pubblico di compravendita	del 07/03/2002 rep. 48636					
		a rogito del Notaio: [REDACTED]					
Per il diritto di	proprietà			per la quota di		1	/ 1
	nuda proprietà			per la quota di			/
	usufrutto			per la quota di			/
Su immobili	comune	catasto	fg	part	sub	cat/qual	rend/r.dom.
	Spoletto	Fabbricati	304	295	4	C/1	532,98 €
In favore di		[REDACTED]					
Contro		[REDACTED]					

dal		09/05/1975		al		07/03/2002		per:	
<b>X</b>	Successione testamentaria	trascritta il 22/01/1976 al n. 217/171 a		Spoletto					
		aperta il 09/05/1975 in morte di		[REDACTED]					
	Accettazione eredità in caso di successione	<b>X</b> non presente accettazione eredità							
		accettazione eredità espressa		del		n.			
		accettazione eredità tacita (superamento dei 10 anni)							
		accettazione eredità con beneficio d'inventario							
Per il diritto di	proprietà			per la quota di		1	/ 1		
	nuda proprietà			per la quota di			/		
	usufrutto			per la quota di			/		
Su immobili	comune	catasto	fg	part	sub	cat/qual	rend/r.dom.		
	Spoletto	Fabbricati	304	295	4	C/1	532,98 €		
In favore di		[REDACTED]							
Contro		[REDACTED]							

### **CASO DI IMMOBILE PIGNORATO IN SOLO PRO-QUOTA**

L'immobile che costituisce il lotto 1 oggetto di esecuzione sono pignorati:

per la quota dell'intera proprietà 1/1

### **CASO DI IMMOBILE PIGNORATO PER LA SOLA NUDA PROPRIETA' O PER IL SOLO DIRITTO DI USUFRUTTO (O IMMOBILE GRAVATO DAL DIRITTO DI ABITAZIONE)**

Il caso non si pone per la presente esecuzione

### **20) CASO DI IMMOBILI ABUSIVI E NON SANABILI.**

Si faccia riferimento a quanto relazionato precedentemente.

#### **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 4**





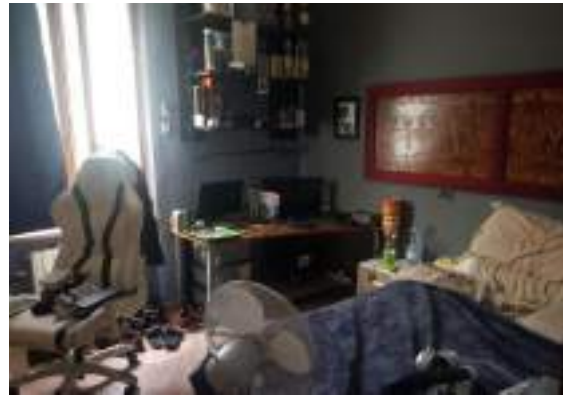






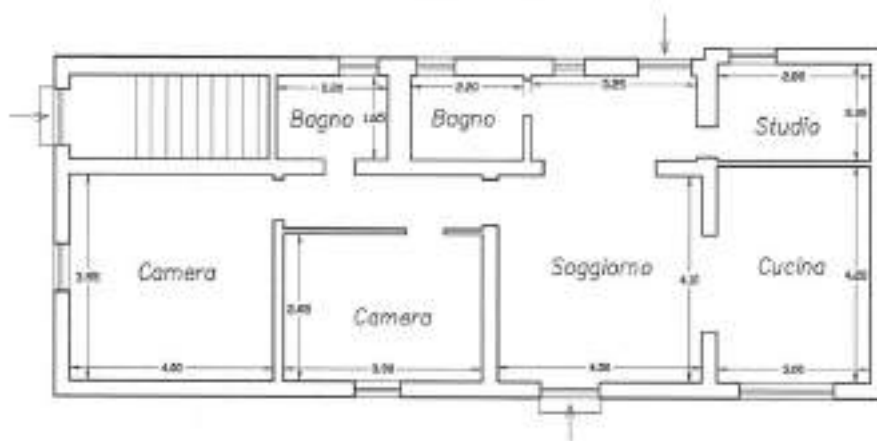






## Sviluppo delle superfici LOTTO 4

*Piano Terra*



### Superfici coperte

loc. n.	descrizione	altezza vani	lung. ml.		larg. ml.		superf. mq.	somma parziale	eventuali annotazioni
	lotto 4			x		=	0,00		
1	Ingresso	2,96	3,25	x	1,65	=	5,36		
2			2,20	x	0,35	=	0,77		
3	soggiorno	2,96	4,10	x	4,00	=	16,40		
4	cucina	2,49	4,20	x	3,00	=	12,60		
5	studio		2,85	x	2,00	=	5,70		
6	corridoio		4,20	x	1,00	=	4,20		
7	camera		3,90	x	2,85	=	11,12		
8	camera		4,00	x	3,95	=	15,80		
9	bagno		2,20	x	1,65	=	3,63		
10	bagno		2,20	x	1,65	=	3,63		
<b>Sommano superfici coperte</b>							<b>79,21</b>	<b>metri quadrati</b>	

## DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO 4

### METODO ESTIMATIVO ADOTTATO.

In considerazione dell'aspetto economico e lo scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello **sintetico comparativo**.

Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili oggetto di esecuzione, lo scrivente ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori, notai ed esperti della zona ove insiste l'immobile, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale, infatti i valori rilevati sono stati successivamente perequati dallo scrivente in relazione alle caratteristiche degli immobili ed ai comodi e scomodi di cui godono.

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato per la stima è stato definito nella superficie commerciale o virtuale ponderata espressa in metri quadrati.

Valore al metro quadrato individuato e ponderato dallo scrivente	<b>750,00 €</b>
--	-----------------

## DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 4

### Determinazione del valore di stima

descrizione	superficie ponderata o commerciale	valore euro/mq.	valore di stima
lotto 4	79,21	750,00 €	<b>59 407,50 €</b>

### detrazioni

detrazioni per spese intese come obblighi di fare a carico della procedura ovvero dell'assegnatario relativamente alla cancellazione delle trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli	-400,00 €
Abbattimento forfettario del 10% per assenza di garanzia per vizi, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per eventuale differenza di consistenza dei beni e per eventuali ulteriori criticità che dovessero insorgere anche in merito a sanatorie sfuggite all'estimatore	-5 940,75 €
Detrazione per sanatoria e rimozione degli abusi non sanabili	-5 500,00 €

Valore a base d'asta	47 566,75 €
<b>Valore di 1/1 della quota di proprietà per la base d'asta arrotondato</b>	<b>47 600,00 €</b>
Si intendono compresi nel valore anche i diritti sulle parti comuni	

<b>6) RIEPILOGO IMPORTI</b>	
lotto 1 valore stimato	69 500,00 €
lotto 2 valore stimato	38 500,00 €
lotto 3 valore stimato	25 850,00 €
lotto 4 valore stimato	47 600,00 €
<b>IMPORTO COMPLETTIVO STIMATO</b>	<b>181 450,00 €</b>

<b>7) Notifica della relazione di stima alle parti</b>	
La relazione di stima è stata inviata alle seguenti parti:	
In data <b>13/06/2023</b> è stata inviata la relazione di stima ai seguenti soggetti:	
██████████	
██████████	
██████████	
██████████	██████████
██████████	██████████
██████████	
██████████	
██████████	██████████

**8) ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA CONSULENZA TECNICA**

**Allegato 1** Comunicazione sopralluogo immobili

**Allegato 2** Visure Catastali

**Allegato 3** Ispezioni ipotecarie

**Allegato 4** atti di provenienza e titoli abilitativi contr. Affitto lotto 1

**Allegato 5** atti di provenienza lotto 2

**Allegato 6** atti di provenienza lotto 3

**Allegato 7** Notifica relazione alle parti

Con la sottoscrizione della presente, il nominato Esperto ritiene di aver espletato l'incarico ricevuto, con rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, avendo dato riscontro a tutti i quesiti posti, in fede, per obiettività e nel solo interesse di giustizia.

Si ringrazia la S.V. ill.ma per la fiducia accordata rassegnando la presente relazione scritta costituita da:

52 pagine oltre a 7 allegati

e n. 1 predisposizione del bando di vendita presente da pag. 53.

Trevi 13 giugno 2023

L'ESPERTO  
Geom. Andrea Buono

**- LOTTO 1 DI VENDITA -**

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO**  
**Procedura Esecutiva Immobiliare rubricata al numero di**  
**R.G.E. 67/2020**

**PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1**

**SU:**

**LOTTO 1**

**Descrizione del LOTTO 1**

Il Lotto 1 è costituito da un piccolo locale commerciale di circa 47 mq. sito nel centro storico di Spoleto in Via dello Sdrucchiolo. Il locale è piccolo ma molto caratteristico, con il soffitto a volta e pietra a facciavista, è ben rifinito e completo di impianto per il ricambio d'aria poiché scarso di aperture.

**Dati ubicativi generali del LOTTO 1**

comune	indirizzo	catasto	foglio	particella	sub. porz.	categoria qualità	rendita reddito dominicale
Spoleto	Via dello Sdrucchiolo	Fabbricati	304	295	4	C/1	532,98 €

**Foto satellitare**

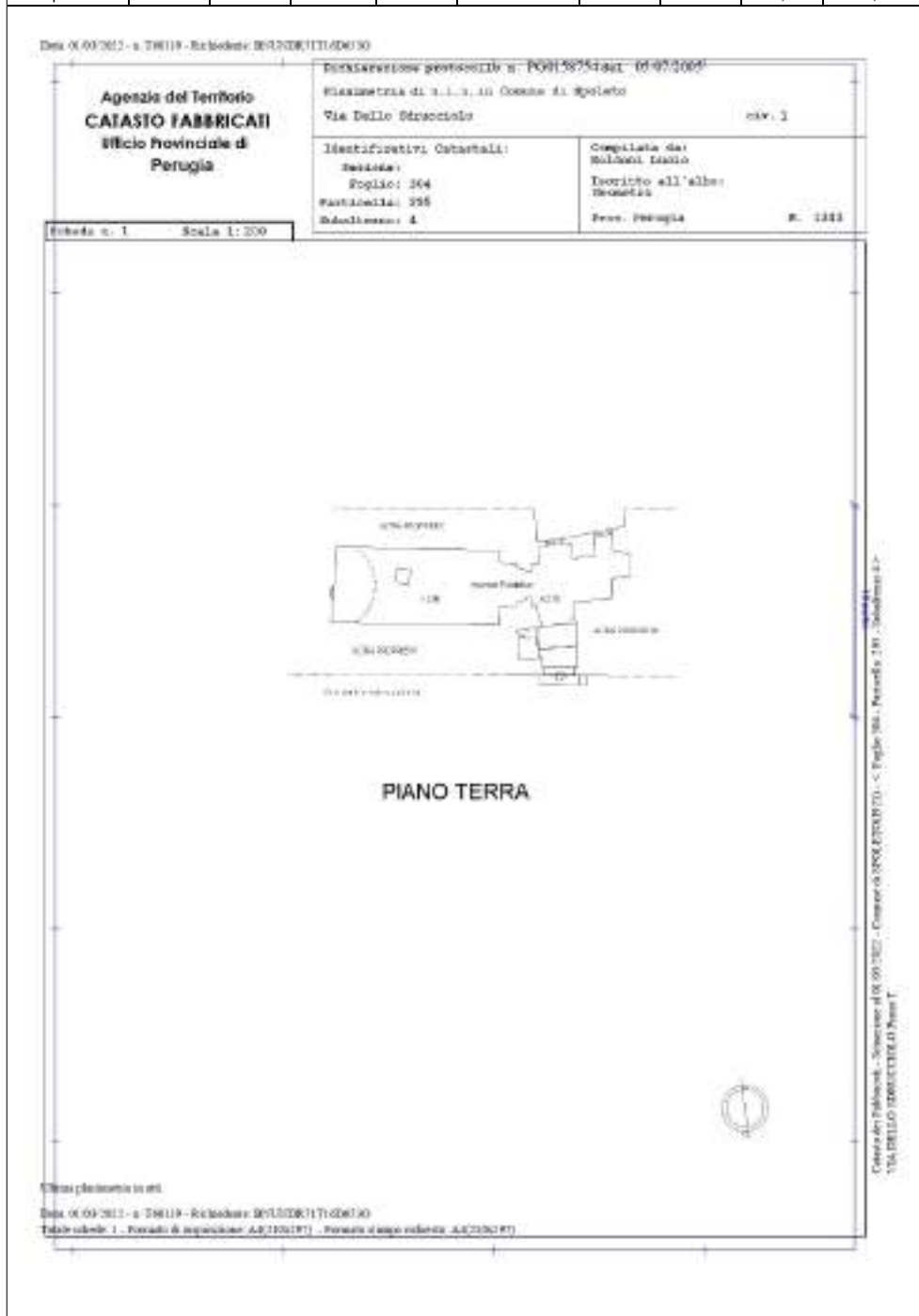


# Individuazione catastale attuale del LOTTO 1

comune	catasto	foglio	particella	sub. porz.	categoria qualità	classe	cons.	superf.	rendita reddito dominicale
Spoleto	Fabbricati	304	295	4	C/1	8	0	43,00	532,98 €

## PLANIMETRIA CATASTALE

comune	catasto	foglio	particella	sub. porz.	categoria o qualità	classe	cons.	superf.	rendita o reddito dominicale
Spoleto	Fabbricati	304	295	4	C/1	8	0	43,00	532,98 €



## Diritto e quota pignorati del LOTTO 1

comune	catasto	foglio	particella	sub/por.	cat/qual.	classe	cons.	superf.	rend/r.d.	
Spoleto	Fabbricati	304	295	4	C/1	8	0	43,00	532,98 €	
opz	intestatario/cointestataro		diritto					quota		
X	Debitore/esecutato		proprietà					1	/	1

## Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale e dal P.R.G. - LOTTO 1

**Estratto del P.R.G. del Comune di**

**Spoleto**



**Legenda estratto del P.R.G. del Comune di**

**Spoleto**

<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightblue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Laghi</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px solid blue; margin-right: 5px;"></span> Corsi d'acqua</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Viabilità esistente</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px dashed red; margin-right: 5px;"></span> Arretrati di salvaguardia stabiliti di progetto</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border: 1px dashed blue; margin-right: 5px;"></span> Macrozone</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #808000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> MAC - Manutenzione delle Conservazioni</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #808080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> SMI - Insediamenti esistenti con valore storico culturale, centri storici</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> MCR - Manutenzione di Consolidamento (prevalentemente residenziali)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: pink; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> MCR* - Manutenzione di Consolidamento di nuova insediazione (prevalentemente residenziali)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: orange; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> MCRB - Manutenzione di Consolidamento di nuova insediazione periferica (prevalentemente residenziali)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: blue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> MTR - Manutenzione della Trasformazione (prevalentemente residenziali)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> MTRP - Manutenzione della Trasformazione assoggettata a processi di perequazione (prevalentemente residenziali)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Aree agricole utilizzate per nuclei insediamenti</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FF0000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> MCP - Manutenzione di Consolidamento (prevalentemente produttive)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #00FF00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> MCP* - Manutenzione di Consolidamento (prevalentemente produttive)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FF00FF; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> MCP** - Manutenzione di Consolidamento e di Trasformazione (prevalentemente produttive)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FF0000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> MCP*** - Manutenzione di Consolidamento di nuova insediazione (prevalentemente produttive)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #0000FF; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> MTP - Manutenzione della Trasformazione (prevalentemente produttive)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FF0000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> SdS - Manutenzione di Consolidamento prevalente servizi e servizi</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #0000FF; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> SdS* - Manutenzione della Trasformazione prevalentemente a servizi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px solid red; margin-right: 5px;"></span> Elettrodotto R.T.N. 150 KV</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px solid blue; margin-right: 5px;"></span> Elettrodotto R.T.N. 150 KV_interrati</li> <li><b>Elettrodotto R.T.N. 150 KV_linea</b></li> <li><b>DISTANZA</b></li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 15 m.</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FF0000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 30 m.</li> </ul>
---	---

**Vincoli e/o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (Art. 63 co. 2° c.c.)**

L'immobile pignorato ed oggetto di esecuzione NON è in condominio

**Esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche), o usi civici, con evidenziazione degli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.**

Sull'immobile pignorato ed oggetto di esecuzione NON è presente nessun vincolo demaniale.

**Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili.**

a)	<b>Atto amministrativo</b>	Atto notarile pubblico Notaio [redacted] del 06/08/2010					
		Nota di iscrizione del	09/08/2010	Reg. gen.	4029	Reg. part.	822
	<b>Oggetto</b>	Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario - mutuo 400.000,00 euro durata 15 anni ed ripoteca per 800.000,00 euro					
	<b>A favore</b>	Banca Popolare di Spoleto S.p.A.					
	<b>Contro</b>	[redacted]					
	<b>Gravante su immobili</b>	gravante sui seguenti immobili:					
		comune	catasto	foglio	particella	subalterno	
	Spoletto	Fabbricati	304	295	4		
	Spoletto	Fabbricati	123	1954	7		
	Spoletto	Fabbricati	123	1954	8		
	<b>Eventuali note</b>						
b)	<b>Atto amministrativo</b>	Pignoramento n. 398 del 16/06/2020					
		Nota di iscrizione del	02/07/2020	Reg. gen.	2031	Reg. part.	1523
	<b>Oggetto</b>	Pignoramento					
	<b>A favore</b>	2 World Srl					
	<b>Contro</b>	[redacted]					
	<b>Gravante su immobili</b>	gravante sui seguenti immobili:					
		comune	catasto	foglio	particella	subalterno	
		Spoletto	Fabbricati	304	295	4	
		Spoletto	Fabbricati	66	903	1	
		Spoletto	Fabbricati	123	1954	7	
	Spoletto	Fabbricati	123	1954	8		
	0	0	0	0	0		
	0	0	0	0	0		
	<b>Eventuali note</b>						



## Precedenti edilizi/titoli abilitativi

Precedenti edilizi				
n.	tipo di autorizzazione	n.	data	oggetto
1	Permesso di Costruire	52682	21/06/2005	Ristrutturazione di un locale con cambio di destinazione d'uso da fondo ad Internet Point Bar.

L'immobile oggetto della presente relazione di valutazione è conforme all'ultimo titolo abilitativo assentito.

## Esistenza o meno di dichiarazione di agibilità'.

Agli atti NON è stata trovata la certificazione di agibilità relativa agli ultimi titoli.

## Rispondenza ai titoli abilitativi rilasciati o eventuale descrizione degli abusi.

L'immobile oggetto della presente stima è conforme all'ultimo titolo abilitativo assentito.

## Provenienza dei beni immobili pignorati nel periodo di venti anni antecedenti alla data di trascrizione del pignoramento. LOTTO 1

	dal	<b>07/03/2002</b>	all'attualità per:				
<b>X</b>	Atto pubblico di compravendita	del	07/03/2002	rep.	48636		
		a rogito del Notaio:	[REDACTED]				
Per il diritto di		proprietà				per la quota di	1 / 1
		nuda proprietà				per la quota di	/
		usufrutto				per la quota di	/
Su immobili		comune	catasto	fg	part	sub	cat/qual
		Spoletto	Fabbricati	304	295	4	C/1
							rend/r.dom.
							532,98 €
In favore di	[REDACTED]						
Contro	[REDACTED]						

	dal	09/05/1975	al	07/03/2002	per:		
<b>X</b>	Successione testamentaria	trascritta il		22/01/1976	al n	217/171 a Spoleto	
		aperta il		09/05/1975	in morte di [REDACTED]		
	Accettazione eredità in caso di successione	<b>X</b>	non presente accettazione eredità				
			accettazione eredità espressa	del		n.	
			accettazione eredità tacita ( <i>superamento dei 10 anni</i> )				
			accettazione eredità con beneficio d'inventario				
Per il diritto di	proprietà			per la quota di	1	/	1
	nuda proprietà			per la quota di		/	
	usufrutto			per la quota di		/	
Su immobili	comune	catasto	fg	part	sub	cat/qual	rend/r.dom.
	Spoletto	Fabbricati	304	295	4	C/1	532,98 €
In favore di	[REDACTED]						
Contro	[REDACTED]						

### Stato di possesso LOTTO 1

L'immobile al momento del sopralluogo e secondo quanto riferito dall'esecutato risulta essere libero. Esiste però un contratto di affitto di ramo d'azienda del 04/04/2011 per il quale non risulta né un rinnovo né una disdetta.

#### CASO DI IMMOBILE PIGNORATO IN SOLO PRO-QUOTA

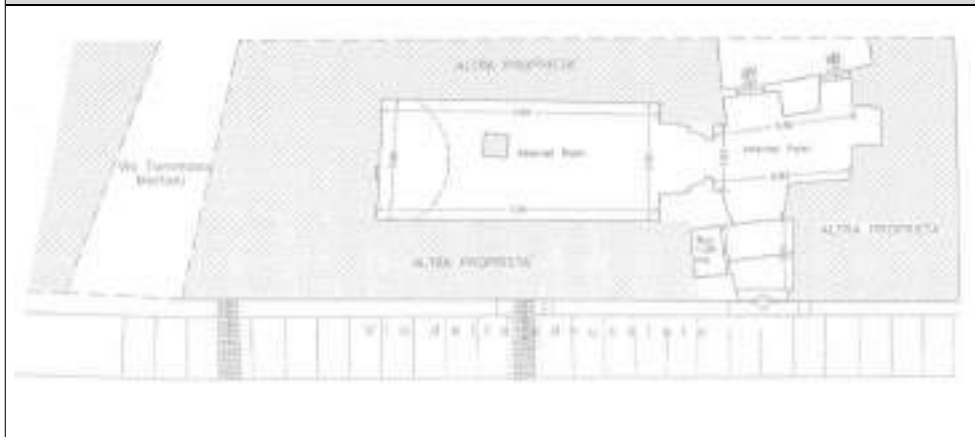
L'immobile che costituisce il lotto 1 oggetto di esecuzione sono pignorati:

per la quota dell'intera proprietà 1/1

#### CASO DI IMMOBILE PIGNORATO PER LA SOLA NUDA PROPRIETA' O PER IL SOLO DIRITTO DI USUFRUTTO (O IMMOBILE GRAVATO DAL DIRITTO DI ABITAZIONE)

Il caso non si pone per la presente esecuzione

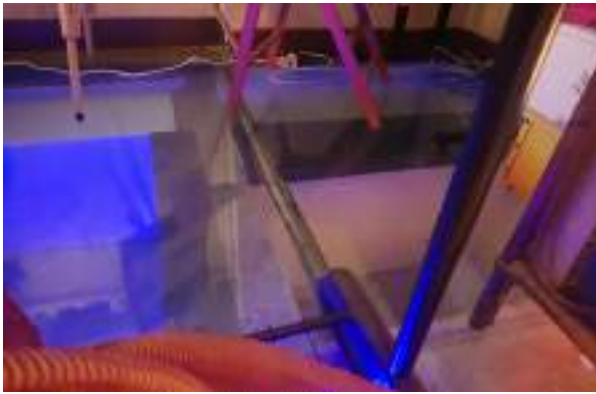
LOTTO 1 - PIANTA DEL PIANO TERRA - INFO POINT BAR - fuori scala



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 1

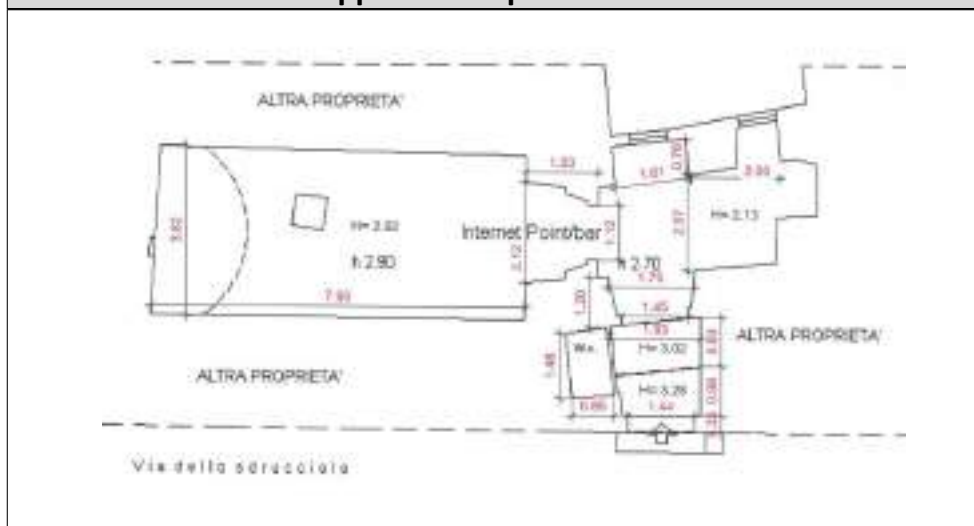








## Sviluppo delle superfici LOTTO 1



### Superfici coperte

loc. n.	descrizione	altezza vani	lung. ml.		larg. ml.		superf. mq.	somma parziale	eventuali annotazioni	
	Negozio Via sdruciolato			x		=	0,00			
1	Ingresso	3,28	1,44	x	0,35	=	0,50			
2		3,28	1,66	x	0,98	=	1,63			
3		3,02	1,93	x	0,93	=	1,79			
4	Disimpegno	2,71	1,58	x	1,20	=	1,89			
5		2,7	2,07	x	1,66	=	3,44			
6			1,61	x	0,76	=	1,22			
7		2,13	2,07	x	2,00	=	4,14			
8	saletta	2,92	7,93	x	3,62	=	28,71			
9			1,62	x	1,53	=	2,48			
10	wc		1,48	x	0,85	=	1,26			
<b>Sommano superfici coperte</b>							<b>47,06</b>	<b>metri quadrati</b>		

## DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO 1

### METODO ESTIMATIVO ADOTTATO.

In considerazione dell'aspetto economico e lo scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello **sintetico comparativo**.

Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili oggetto di esecuzione, lo scrivente ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori, notai ed esperti della zona ove insiste l'immobile, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale, infatti i valori rilevati sono stati successivamente perequati dallo scrivente in relazione alle caratteristiche degli immobili ed ai comodi e scomodi di cui godono.

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato per la stima è stato definito nella superficie commerciale o virtuale ponderata espressa in metri quadrati.

Valore al metro quadrato individuato e ponderato dallo scrivente

**1 650,00 €**

**DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL  
LOTTO 1**

<b>Determinazione del valore di stima</b>			
descrizione	superficie ponderata o commerciale	valore euro/mq.	valore di stima
Info Point Bar - Lotto 1	47,06	1 650,00 €	<b>77 649,00 €</b>

<b>detrazioni</b>	
detrazioni per spese intese come obblighi di fare a carico della procedura ovvero dell'assegnatario relativamente alla cancellazione delle trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli	-400,00 €
Abbattimento forfettario del 10% per assenza di garanzia per vizi, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per eventuale differenza di consistenza dei beni e per eventuali ulteriori criticità che dovessero insorgere anche in merito a sanatorie sfuggite all'estimatore	-7 764,90 €

Valore a base d'asta	69 484,10 €
<b>Valore di 1/2 della quota di proprietà per la base d'asta arrotondato</b>	<b>69 500,00 €</b>



**- LOTTO 2 DI VENDITA -**

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO**

**Procedura Esecutiva Immobiliare rubricata al numero di  
R.G.E. 67/2020**

**PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1**

**SU:**

**LOTTO 2**

**Descrizione del LOTTO 2**

Il Lotto 2 è costituito da una porzione di capannone destinata ad uso magazzino della superficie di mq. 94 circa. La porzione di magazzino è parte di un edificio (capannone) più ampio. Al suo interno è stato realizzato un servizio igienico ed un soppalco senza titoli abilitativi. Per quanto riguarda il bagno esso si può sanare con una semplice pratica di accertamento di conformità, più difficile invece risulta la sanatoria del soppalco che, qualora non possibile, dovrà essere rimosso.

**Dati ubicativi generali del LOTTO 2**

comune	indirizzo	catasto	foglio	particella	sub. porz.	categoria qualità	rendita reddito dominicale
Spoleto	Frazione Santo Chiodo snc	Fabbricati	123	1954	8	C/2	178,49 €

**Foto satellitare**

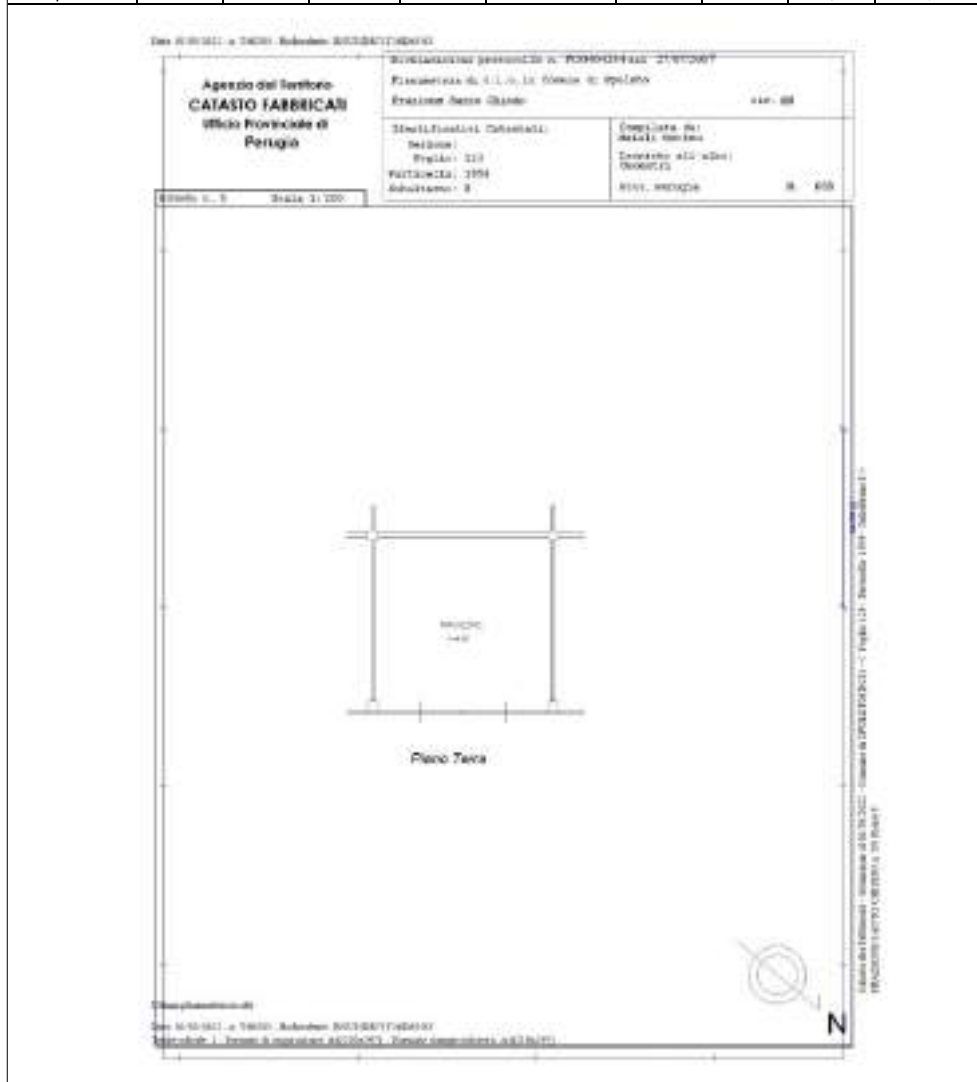


## Individuazione catastale attuale del LOTTO 2

comune	catasto	foglio	particella	sub. porz.	categoria qualità	classe	cons.	superf.	rendita reddito dominicale
Spoletto	Fabbricati	123	1954	8	C/2	3	0	96,00	178,49 €

## PLANIMETRIA CATASTALE

comune	catasto	foglio	particella	sub. porz.	categoria o qualità	classe	cons.	superf.	rendita o reddito dominicale
Spoletto	Fabbricati	123	1954	8	C/2	3	0	96,00	178,49 €



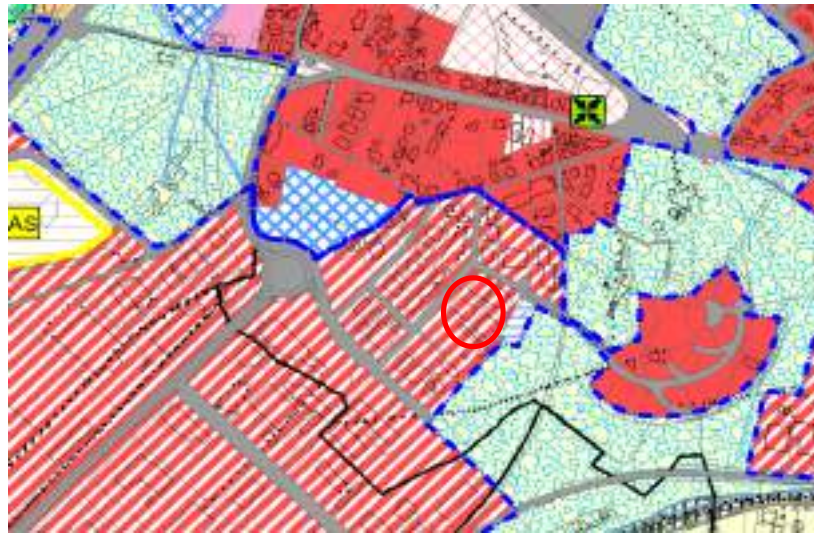
## Diritto e quota pignorati del LOTTO 2

comune	catasto	foglio	particella	sub/porz.	cat/qual.	classe	cons.	superf.	rend/r. d.	
Spoletto	Fabbricati	123	1954	8	C/2	3	0	96,00	178,49 €	
opz	intestataro/cointestataro			diritto				quota		
X	Debitore/esecutato			proprietà				1	/	1

**Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale e dal P.R.G. - LOTTO 2**

Estratto del P.R.G. del Comune di

Spoletto



Legenda estratto del P.R.G. del Comune di

Spoletto

	Laghi		Eletrodotta R.T.F. 150 KV
	Costi-fonchi		Eletrodotta R.T.F. 150 KV_Interrata
	Vialetti esultante		Eletrodotta R.T.N. 100 KV_fasce
	Arbitri di salvaguardia stabiliti di progetto		DISTANZA
	Macrozoni		15 m.
	MAC - Macrozone della Conservazione		30 m.
	SRI - Insediamenti esistenti con valore storico culturale, centri storici		
	MCR - Macrozone di Consolidamento (precedentemente residenziali)		
	MCR* - Macrozone di Consolidamento di nuova individuazione (previa eliminazione insediamenti)		
	MCRB - Macrozone di Consolidamento di nuova individuazione parzialmente (precedentemente residenziali)		
	MTR - Macrozone della Trasformazione (precedentemente residenziali)		
	MTRB - Macrozone della Trasformazione assoggettata a processi di perequazione (precedentemente residenziali)		
	Aree agricole utilizzabili per nuovi insediamenti		
	MCP - Macrozone di Consolidamento (precedentemente produttive)		
	MCP* - Macrozone di Consolidamento (precedentemente produttive)		
	MCP* - Macrozone di Consolidamento e di trasformazione (precedentemente produttive)		
	MCP* - Macrozone di Consolidamento di nuova individuazione (precedentemente produttive)		
	MTP - Macrozone della Trasformazione (precedentemente produttive)		
	SRB - Macrozone di Consolidamento previa eliminazione a servizi		
	SRB - Macrozone della Trasformazione prevalentemente a servizi		

**Vincoli e/o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (Art. 63 co. 2° c.c.)**

L'immobile pignorato ed oggetto di esecuzione NON è in condominio

**Esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche), o usi civici, con evidenziazione degli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.**

Sull'immobile pignorato ed oggetto di esecuzione NON è presente nessun vincolo demaniale.

**Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili.**

a)	<b>Atto amministrativo</b>	Atto notarile pubblico Notaio Di Russo Fabio del 06/08/2010					
		Nota di iscrizione del	09/08/2010	Reg. gen.	4029	Reg. part.	822
	<b>Oggetto</b>	Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario - mutuo 400.000,00 euro durata 15 anni ed ripoteca per 800.000,00 euro					
	<b>A favore</b>	[REDACTED]					
	<b>Contro</b>	[REDACTED]					
	<b>Gravante su immobili</b>	gravante sui seguenti immobili:					
		comune	catasto	foglio	particella	subalterno	
	Spoletto	Fabbricati	304	295	4		
	Spoletto	Fabbricati	123	1954	7		
	Spoletto	Fabbricati	123	1954	8		
	<b>Eventuali note</b>						
b)	<b>Atto amministrativo</b>	Pignoramento n. 398 del 16/06/2020					
		Nota di iscrizione del	02/07/2020	Reg. gen.	2031	Reg. part.	1523
	<b>Oggetto</b>	Pignoramento					
	<b>A favore</b>	2 World Srl					
	<b>Contro</b>	[REDACTED]					
	<b>Gravante su immobili</b>	gravante sui seguenti immobili:					
		comune	catasto	foglio	particella	subalterno	
		Spoletto	Fabbricati	304	295	4	
		Spoletto	Fabbricati	66	903	1	
		Spoletto	Fabbricati	123	1954	7	
	Spoletto	Fabbricati	123	1954	8		
	0	0	0	0	0		
	0	0	0	0	0		
	<b>Eventuali note</b>						

<b>Precedenti edilizi/titoli abilitativi - LOTTO 2</b>				
<b>Precedenti edilizi</b>				
n.	tipo di autorizzazione	n.	data	oggetto
1	Permesso di costruire	2037	27/07/2006	Costruzione intero capannone
2	D.I.A. in variante presentata	26157	01/06/2007	Per varianti non sostanziali

L'immobile oggetto della presente relazione di valutazione NON è conforme all'ultimo titolo abilitativo assentito, è stato realizzato un bagno con anti-bagno per il quale è necessario procedere con un accertamento di conformità, inoltre è stato realizzato un piano soppalcato per il quale sarà necessaria una sanatoria oppure, qualora non sanabile, lo smontaggio e la messa in pristino.

<b>Esistenza o meno di dichiarazione di agibilità'.</b>
Agli atti NON è stata trovata la certificazione di agibilità relativa agli ultimi titoli.

<b>Rispondenza ai titoli abilitativi rilasciati o eventuale descrizione degli abusi.</b>
L'immobile oggetto della presente stima <b>NON</b> è conforme all'ultimo titolo abilitativo assentito, è stato realizzato un bagno con antibagno al piano terra per il quale è necessario procedere con un accertamento di conformità, inoltre è necessaria una sanatoria o la rimozione degli abusi presenti, qualora non sanabili, quali il piano soppalcato.

<b>Costi di sanatoria o di messa in pristino LOTTO 2</b>	
Per la determinazione del costo dell'accertamento di conformità si stimano 1.000,00 euro accessori ed IVA compresa per gli onorari tecnici e 1.200,00 euro per la sanzione, per un totale di	
<b>totale costi per sanatoria bagno</b>	<b>2 200,00 €</b>
Per quanto riguarda la sanatoria del piano soppalcato o la rimozione dell'abuso qualora non sanabile, si stima un'importo di	
<b>totale costi sanatoria o rimozione soppalco</b>	<b>5 500,00 €</b>

**Provenienza dei beni immobili pignorati nel periodo di venti anni antecedenti alla data di trascrizione del pignoramento. LOTTO 2**

dal		<b>16/01/2013</b>		all'attualità per:			
<b>X</b>	Atto pubblico di conferimento	del <b>16/01/2013</b> rep. <b>24988</b>		a rogito del Notaio: [REDACTED]			
		proprietà		per la quota di		1	/ 1
		nuda proprietà		per la quota di			/
		usufrutto		per la quota di			/
Su immobili	comune	catasto	fg	part	sub	cat/qual	rend/r.dom.
	Spoletto	Fabbricati	123	1954	8	C/2	178,49 €
In favore di		[REDACTED]					
Contro		[REDACTED]					

dal		<b>02/08/2007</b>		al		<b>16/01/2013</b>		per:	
<b>X</b>	Atto pubblico di compravendita	del <b>02/08/2007</b> rep. <b>313</b>		a rogito del Notaio: [REDACTED]					
		proprietà		per la quota di		1	/ 1		
		nuda proprietà		per la quota di			/		
		usufrutto		per la quota di			/		
Su immobili	comune	catasto	fg	part	sub	cat/qual	rend/r.dom.		
	Spoletto	Fabbricati	123	1954	8	C/2	178,49 €		
In favore di		[REDACTED]							
Contro		[REDACTED]							

dal		<b>06/04/2006</b>		al		<b>02/08/2007</b>		per:	
<b>X</b>	Atto pubblico di compravendita	del <b>06/04/2006</b> rep. <b>14917</b>		a rogito del Notaio: [REDACTED]					
		proprietà		per la quota di		1	/ 1		
		nuda proprietà		per la quota di			/		
		usufrutto		per la quota di			/		
Su immobili	comune	catasto	fg	part	sub	cat/qual	rend/r.dom.		
	Spoletto	Fabbricati	123	1954	8	C/2	178,49 €		
In favore di		[REDACTED]							
Contro		[REDACTED]							

dal		<b>04/07/2002</b>		al		<b>06/04/2006</b>		per:	
<b>X</b>	Atto pubblico di compravendita	del <b>04/07/2002</b> rep. <b>147033</b>		a rogito del Notaio: [REDACTED]					
		proprietà		per la quota di		1	/ 1		
		nuda proprietà		per la quota di			/		
		usufrutto		per la quota di			/		
Su immobili	comune	catasto	fg	part	sub	cat/qual	rend/r.dom.		
	Spoletto	Fabbricati	123	1954	8	C/2	178,49 €		
In favore di		[REDACTED]							
Contro		[REDACTED]							

dal		<b>22/02/2002</b>			al		<b>04/07/2002</b>			per:	
<input checked="" type="checkbox"/>	Atto pubblico di divisione/permuta	del		22/02/2002		rep.		2286/653			
		a rogito del Notaio: [REDACTED]									
Per il diritto di	proprietà		per la quota di		1		/		1		
	nuda proprietà		per la quota di				/				
	usufrutto		per la quota di				/				
Su immobili	comune	catasto	fg	part	sub	cat/qual	rend/r.dom.				
	Spoletto	Fabbricati	123	1954	8	C/2	178,49 €				
In favore di		[REDACTED]									
Contro		[REDACTED]									

dal		<b>20/06/1994</b>			al		<b>22/02/2002</b>			per:	
<input checked="" type="checkbox"/>	Atto pubblico di compravendita	del		20/06/1994		rep.		27003			
		a rogito del Notaio: [REDACTED]									
Per il diritto di	<input checked="" type="checkbox"/>	proprietà		per la quota di		1		/		2	
		nuda proprietà		per la quota di				/			
		usufrutto		per la quota di				/			
Su immobili	comune	catasto	fg	part	sub	cat/qual	rend/r.dom.				
	Spoletto	Fabbricati	123	1954	8	C/2	178,49 €				
In favore di		[REDACTED]									
Contro		[REDACTED]									

### Stato di possesso LOTTO 2

L'immobile oggetto della presente esecuzione risulta essere:

<input checked="" type="checkbox"/>	Occupato dall'esecutato.
<input type="checkbox"/>	Libero, nessuno occupa l'immobile;
<input type="checkbox"/>	Occupato dal coniuge separato/divorziato art. 337 sexies c.c.;
<input type="checkbox"/>	Occupato dal coniuge superstite (diritto di abitazione);
<input type="checkbox"/>	Occupato da soggetti terzi con titolo;
<input type="checkbox"/>	Occupato da soggetti terzi senza titolo;

### CASO DI IMMOBILE PIGNORATO IN SOLO PRO-QUOTA

L'immobile che costituisce il lotto 1 oggetto di esecuzione sono pignorati:

per la quota dell'intera proprietà 1/1

### CASO DI IMMOBILE PIGNORATO PER LA SOLA NUDA PROPRIETA' O PER IL SOLO DIRITTO DI USUFRUTTO (O IMMOBILE GRAVATO DAL DIRITTO DI ABITAZIONE)

Il caso non si pone per la presente esecuzione

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 2

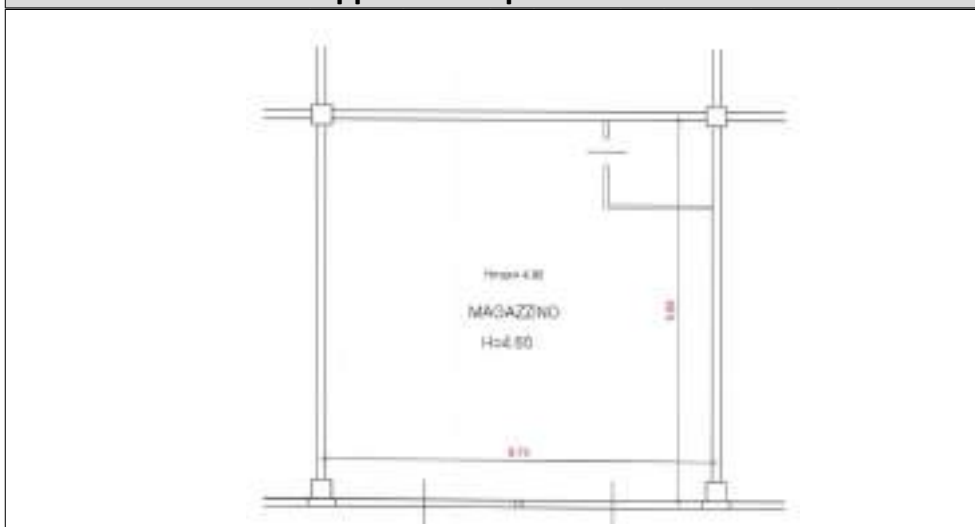








### Sviluppo delle superfici LOTTO 2



Superfici coperte									
loc. n.	descrizione	altezza vani	lung. ml.		larg. ml.		superf. mq.	somma parziale	eventuali annotazioni
	porzione capannone			x		=	0,00		
1		4,9	9,75	x	9,66	=	94,19		
2				x		=	0,00		
3				x		=	0,00		
4				x		=	0,00		
5				x		=	0,00		
6				x		=	0,00		
7				x		=	0,00		
8				x		=	0,00		
9				x		=	0,00		
10				x		=	0,00		
<b>Sommano superfici coperte</b>							<b>94,19</b>	<b>metri quadrati</b>	

## DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO 2

### METODO ESTIMATIVO ADOTTATO.

In considerazione dell'aspetto economico e lo scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello **sintetico comparativo**.

Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili oggetto di esecuzione, lo scrivente ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori, notai ed esperti della zona ove insiste l'immobile, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale, infatti i valori rilevati sono stati successivamente perequati dallo scrivente in relazione alle caratteristiche degli immobili ed ai comodi e scomodi di cui godono.

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato per la stima è stato definito nella superficie commerciale o virtuale ponderata espressa in metri quadrati.

Valore al metro quadrato individuato e ponderato dallo scrivente	<b>550,00 €</b>
--	-----------------

## DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 2

### Determinazione del valore di stima

descrizione	superficie ponderata o commerciale	valore euro/mq.	valore di stima
Sub 8 porzione di capannone - lotto 2	94,19	550,00 €	<b>51 804,50 €</b>

### detrazioni

detrazioni per spese intese come obblighi di fare a carico della procedura ovvero dell'assegnatario relativamente alla cancellazione delle trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli	-400,00 €
Abbattimento forfettario del 10% per assenza di garanzia per vizi, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per eventuale differenza di consistenza dei beni e per eventuali ulteriori criticità che dovessero insorgere anche in merito a sanatorie sfuggite all'estimatore	-5 180,45 €
detrazione per accertamento di conformità per sanatoria bagno	-2 200,00 €
detrazione per sanatoria e/o messa in pristino piano soppalcato	-5 500,00 €

Valore a base d'asta	38 524,05 €
<b>Valore per la base d'asta arrotondato</b>	<b>38 500,00 €</b>
Si intendono compresi nel valore anche i diritti sulle parti comuni	

**- LOTTO 3 DI VENDITA -**

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO**

**Procedura Esecutiva Immobiliare rubricata al numero di**

**R.G.E. 67/2020**

**PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1**

**SU:**

**LOTTO 3**

**Descrizione del LOTTO 3**

Il Lotto 3 è costituito da una porzione di capannone destinata ad uso magazzino della superficie di mq. 45 circa. La porzione di magazzino è parte di un edificio (capannone) più ampio. Al suo interno non è presente alcun servizio igienico.

**Dati ubicativi generali del LOTTO 3**

comune	indirizzo	catasto	foglio	particella	sub. porz.	categoria qualità	rendita reddito dominicale
Spoleto	Frazione Santo Chiodo snc	Fabbricati	123	1954	7	C/2	85,53 €

Foto satellitare

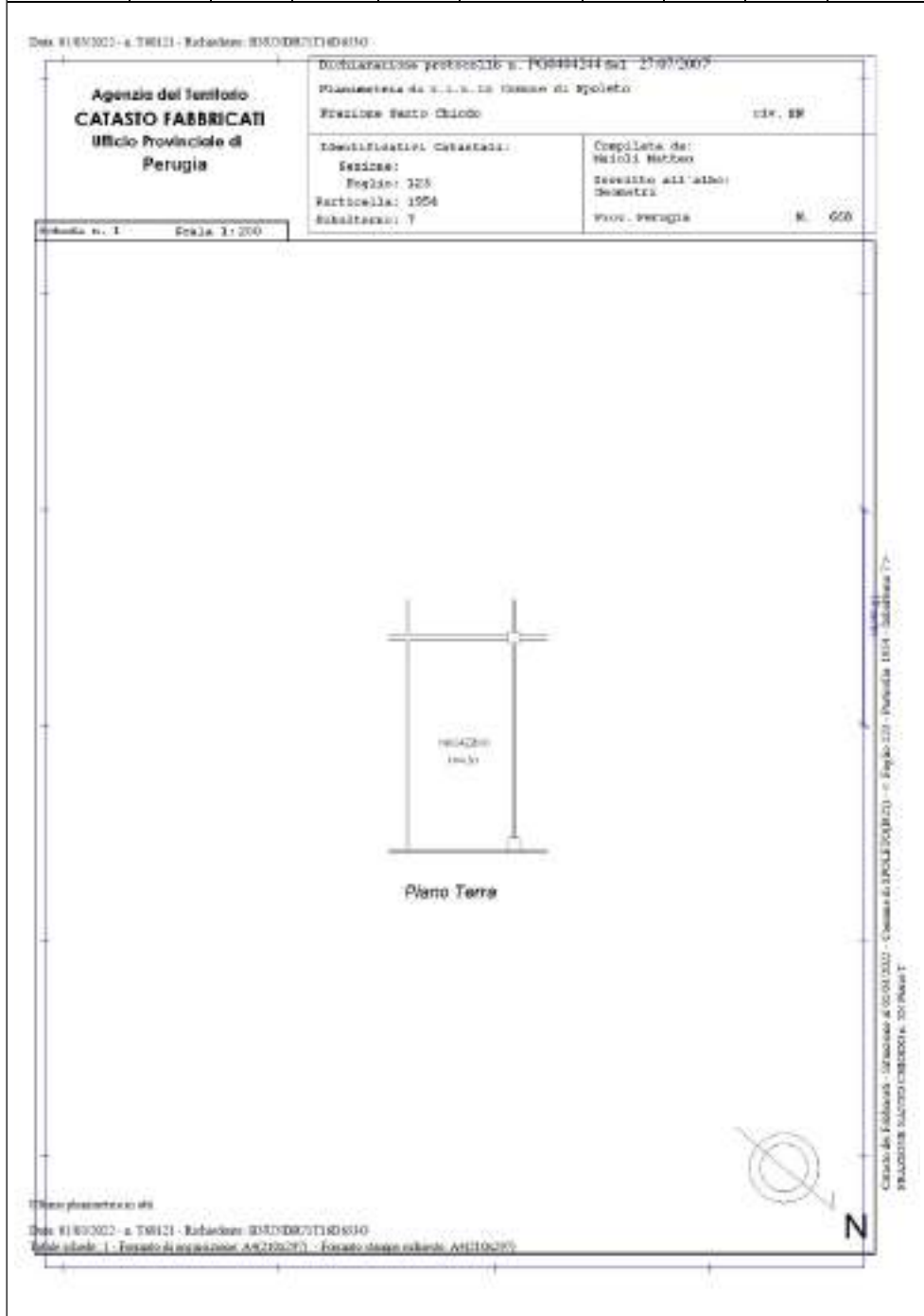


## Individuazione catastale attuale del LOTTO 3

comune	catasto	foglio	particella	sub. porz.	categoria qualità	classe	cons.	superf.	rendita reddito dominicale
Spoletto	Fabbricati	123	1954	7	C/2	3	0	46,00	85,53 €

### PLANIMETRIA CATASTALE

comune	catasto	foglio	particella	sub. porz.	categoria o qualità	classe	cons.	superf.	rendita o reddito dominicale
Spoletto	Fabbricati	123	1954	7	C/2	3	0	46,00	85,53 €

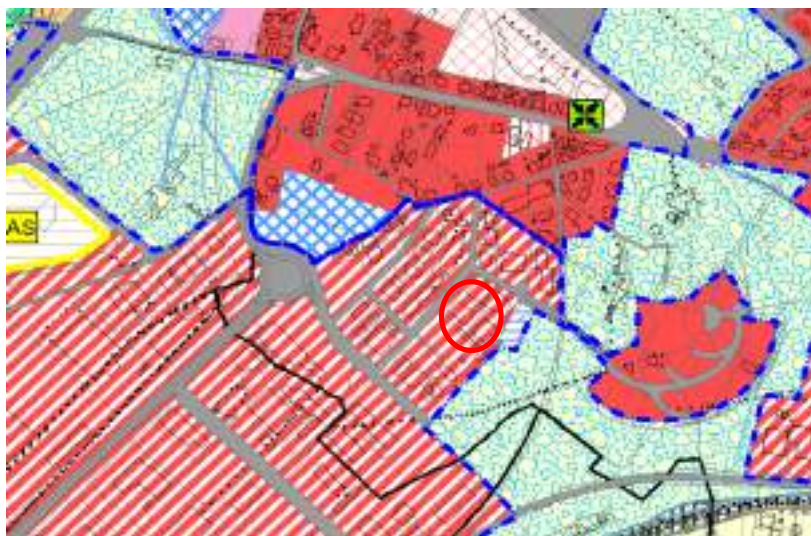


### Diritto e quota pignorati del LOTTO 3

comune	catasto	foglio	particella	sub/por.	cat/qual.	classe	cons.	superf.	rend/r.d.	
Spoletto	Fabbricati	123	1954	7	C/2	3	0	46,00	85,53 €	
opz	intestatario/cointestatario			diritto				quota		
X	Debitore/esecutato			proprietà				1	/	1

### Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale e dal P.R.G. - LOTTO 3

#### Estratto del P.R.G. del Comune di Spoletto



#### Legenda estratto del P.R.G. del Comune di Spoletto

	LAGP		Elettrodotto R.T.N. 150 KV
	Consi d'acqua		Elettrodotto R.T.N. 150 KV_interrati
	Vialetti esistenti		Elettrodotto R.T.N. 150 KV_asse
	Ambiti di salvaguardia stabili di progetto		DISTANZA
	Macrozone		10 m.
	MAC - Macrozone della Conservazione		20 m.
	SAI - Interventi esistenti con valore storico culturale, centri storici		
	MCCE - Macrozone di Consolidamento (prevalentemente residenziali)		
	MCCE* - Macrozone di Consolidamento di nuova insediazione (prevalentemente residenziali)		
	MCCEB - Macrozone di Consolidamento di nuova insediazione periferica (prevalentemente residenziali)		
	MTB - Macrozone della Trasformazione (prevalentemente residenziali)		
	MTBEP - Macrozone della Trasformazione assegnate a processi di perequazione (prevalentemente residenziali)		
	Aree agricole utilizzabili per nuclei insediativi		
	MCP - Macrozone di Consolidamento (prevalentemente produttive)		
	MCPT - Macrozone di Consolidamento (prevalentemente industriali)		
	MCP* - Macrozone di Consolidamento e di trasformazione (prevalentemente produttive)		
	MCP* - Macrozone di Consolidamento di nuova insediazione (prevalentemente produttive)		
	MTF - Macrozone della Trasformazione (prevalentemente produttive)		
	SAE - Macrozone di Consolidamento prevalente servizi e servizi		
	SAE - Macrozone della Trasformazione prevalentemente a servizi		

**Vincoli e/o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (Art. 63 co. 2° c.c.)**

L'immobile pignorato ed oggetto di esecuzione NON è in condominio

**Esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche), o usi civici, con evidenziazione degli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.**

Sull'immobile pignorato ed oggetto di esecuzione NON è presente nessun vincolo demaniale.

**Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili.**

<b>a)</b>	<b>Atto amministrativo</b>	Atto notarile pubblico Notaio [redacted] del 06/08/2010					
		Nota di iscrizione del	09/08/2010	Reg. gen.	4029	Reg. part.	822
	<b>Oggetto</b>	Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario - mutuo 400.000,00 euro durata 15 anni ed ripoteca per 800.000,00 euro					
	<b>A favore</b>	Banca Popolare di Spoleto S.p.A.					
	<b>Contro</b>	[redacted]					
	<b>Gravante su immobili</b>	gravante sui seguenti immobili:					
		comune	catasto	foglio	particella	subalterno	
	Spoletto	Fabbricati	304	295	4		
	Spoletto	Fabbricati	123	1954	7		
	Spoletto	Fabbricati	123	1954	8		
	<b>Eventuali note</b>						
<b>b)</b>	<b>Atto amministrativo</b>	Pignoramento n. 398 del 16/06/2020					
		Nota di iscrizione del	02/07/2020	Reg. gen.	2031	Reg. part.	1523
	<b>Oggetto</b>	Pignoramento					
	<b>A favore</b>	2 World Srl					
	<b>Contro</b>	[redacted]					
	<b>Gravante su immobili</b>	gravante sui seguenti immobili:					
		comune	catasto	foglio	particella	subalterno	
	Spoletto	Fabbricati	304	295	4		
	Spoletto	Fabbricati	66	903	1		
	Spoletto	Fabbricati	123	1954	7		
	Spoletto	Fabbricati	123	1954	8		
	0	0	0	0	0		
	0	0	0	0	0		
	<b>Eventuali note</b>						

### Precedenti edilizi/titoli abilitativi LOTTO 3

Precedenti edilizi				
n.	tipo di autorizzazione	n.	data	oggetto
1	Permesso di costruire	2037	27/07/2006	Costruzione intero capannone
2	D.I.A. in variante presentata	26157	01/06/2007	Per varianti non sostanziali

L'immobile oggetto della presente relazione di valutazione è conforme all'ultimo titolo abilitativo assentito.

### Esistenza o meno di dichiarazione di agibilita'.

Agli atti NON è stata trovata la certificazione di agibilità relativa agli ultimi titoli.

### Rispondenza ai titoli abilitativi rilasciati o eventuale descrizione degli abusi.

L'immobile oggetto della presente stima è conforme all'ultimo titolo abilitativo assentito.

### Provenienza dei beni immobili pignorati nel periodo di venti anni antecedenti alla data di trascrizione del pignoramento. LOTTO 3

dal <b>06/08/2010</b>		all'attualità per:						
<b>X</b>	Atto pubblico di compravendita	del <b>06/08/2010</b> rep. <b>21673</b>						
		a rogito del Notaio: [REDACTED]						
		proprietà		per la quota di		<b>1</b>	/	<b>1</b>
		nuda proprietà		per la quota di			/	
usufrutto		per la quota di			/			
Su immobili		comune	catasto	fg	part	sub	cat/qual	rend/r.dom.
		Spoletto	Fabbricati	123	1954	7	C/2	85,53 €
In favore di		[REDACTED]						
Contro		[REDACTED]						

dal <b>13/09/2007</b>		al <b>06/08/2010</b>		per:				
<b>X</b>	Atto pubblico di compravendita	del <b>13/09/2007</b> rep. <b>17264</b>						
		a rogito del Notaio: [REDACTED]						
		proprietà		per la quota di		<b>1</b>	/	<b>1</b>
		nuda proprietà		per la quota di			/	
usufrutto		per la quota di			/			
Su immobili		comune	catasto	fg	part	sub	cat/qual	rend/r.dom.
		Spoletto	Fabbricati	123	1954	7	C/2	85,53 €
In favore di		[REDACTED]						
Contro		[REDACTED]						



dal		06/04/2006		al		13/09/2007		per:							
X	Atto pubblico di compravendita	del 06/04/2006 rep. 14917													
		a rogito del Notaio:													
		proprietà		per la quota di		1		/		1					
Per il diritto di	nuda proprietà		per la quota di				/								
	usufrutto		per la quota di				/								
	comune		catasto		fg		part		sub		cat/qual		rend/r.dom.		
Su immobili		SPOLETO		Fabbricati		123		1954		7		C/2		85,53 €	
In favore di															
Contro															

dal		04/07/2002		al		06/04/2006		per:							
X	Atto pubblico di compravendita	del 04/07/2002 rep. 147033													
		a rogito del Notaio:													
		proprietà		per la quota di		1		/		1					
Per il diritto di	nuda proprietà		per la quota di				/								
	usufrutto		per la quota di				/								
	comune		catasto		fg		part		sub		cat/qual		rend/r.dom.		
Su immobili		Spoleto		Fabbricati		123		1954		7		C/2		85,53 €	
In favore di															
Contro															

dal		22/02/2002		al		04/07/2002		per:							
X	Atto pubblico di divisione/permuto	del 22/02/2002 rep. 2286/653													
		a rogito del Notaio:													
		proprietà		per la quota di		1		/		1					
Per il diritto di	nuda proprietà		per la quota di				/								
	usufrutto		per la quota di				/								
	comune		catasto		fg		part		sub		cat/qual		rend/r.dom.		
Su immobili		Spoleto		Fabbricati		123		1954		7		C/2		85,53 €	
In favore di															
Contro															

dal		20/06/1994		al		04/07/2002		per:							
X	Atto pubblico di compravendita	del 20/06/1994 rep. 27003													
		a rogito del Notaio:													
		proprietà		per la quota di		1		/		1					
Per il diritto di	nuda proprietà		per la quota di				/								
	usufrutto		per la quota di				/								
	comune		catasto		fg		part		sub		cat/qual		rend/r.dom.		
Su immobili		Spoleto		Fabbricati		123		1954		7		C/2		85,53 €	
In favore di															
Contro															

### CASO DI IMMOBILE PIGNORATO IN SOLO PRO-QUOTA

L'immobile che costituisce il lotto 1 oggetto di esecuzione sono pignorati:

per la quota dell'intera proprietà 1/1

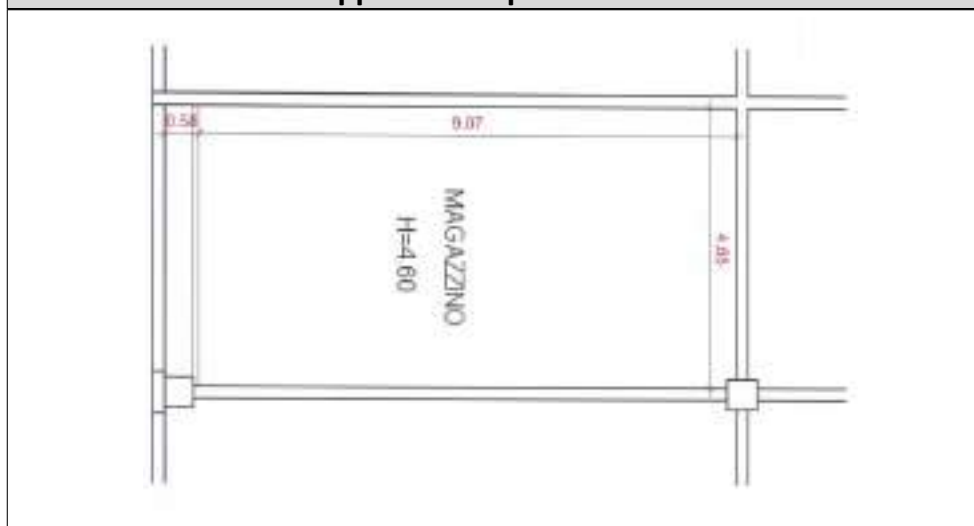
**CASO DI IMMOBILE PIGNORATO PER LA SOLA NUDA PROPRIETA' O PER IL SOLO DIRITTO DI USUFRUTTO (O IMMOBILE GRAVATO DAL DIRITTO DI ABITAZIONE)**

Il caso non si pone per la presente esecuzione

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 3**



### Sviluppo delle superfici LOTTO 3



### Superfici coperte

loc. n.	descrizione	altezza vani	lung. ml.		larg. ml.		superf. mq.	somma parziale	eventuali annotazioni
	Magazzino Lotto 3			x		=	0,00		
1			9,65	x	4,65	=	44,87		
2				x		=	0,00		
3				x		=	0,00		
4				x		=	0,00		
5				x		=	0,00		
6				x		=	0,00		
7				x		=	0,00		
8				x		=	0,00		
9				x		=	0,00		
10				x		=	0,00		
<b>Sommano superfici coperte</b>							<b>44,87</b>	<b>metri quadrati</b>	

### DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO 3

#### METODO ESTIMATIVO ADOTTATO.

In considerazione dell'aspetto economico e lo scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello **sintetico comparativo**.

Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili oggetto di esecuzione, lo scrivente ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori, notai ed esperti della zona ove insiste l'immobile, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale, infatti i valori rilevati sono stati successivamente perequati dallo scrivente in relazione alle caratteristiche degli immobili ed ai comodi e scomodi di cui godono.

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato per la stima è stato definito nella superficie commerciale o virtuale ponderata espressa in metri quadrati.

Valore al metro quadrato individuato e ponderato dallo scrivente	<b>650,00 €</b>
--	-----------------

**DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL  
LOTTO 3**

<b>Determinazione del valore di stima</b>			
descrizione	superficie ponderata o commerciale	valore euro/mq.	valore di stima
lotto 3	44,87	650,00 €	<b>29 165,50 €</b>

<b>detrazioni</b>	
detrazioni per spese intese come obblighi di fare a carico della procedura ovvero dell'assegnatario relativamente alla cancellazione delle trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli	-400,00 €
Abbattimento forfettario del 10% per assenza di garanzia per vizi, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per eventuale differenza di consistenza dei beni e per eventuali ulteriori criticità che dovessero insorgere anche in merito a sanatorie sfuggite all'estimatore	-2 916,55 €

Valore a base d'asta	25 848,95 €
<b>Valore di 1/2 della quota di proprietà per la base d'asta arrotondato</b>	<b>25 850,00 €</b>
Si intendono compresi nel valore anche i diritti sulle parti comuni	

**- LOTTO 4 DI VENDITA -**

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO**

**Procedura Esecutiva Immobiliare rubricata al numero di**

**R.G.E. 67/2020**

**PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1**

**SU:**

**LOTTO 4**

**Descrizione del LOTTO 4**

Il lotto 4 è costituito da una porzione di immobile sita al piano terra con destinazione residenziale. Si tratta di un edificio in muratura portante di vecchia edificazione, modificato negli anni, la porzione oggetto della presente esecuzione ha una superficie di circa 80 mq. Sono presenti all'esterno degli accessori che con molta probabilità non sono stati autorizzati, i quali vanno sanati e/o rimossi. L'unità immobiliare si presenta bene, è ben rifinita ed ha una dotazione impiantistica essenziale.

**Dati ubicativi generali del LOTTO 4**

comune	indirizzo	catasto	foglio	particella	sub. porz.	categoria qualità	rendita reddito dominicale
Spoletto	Fraz. S. Giacomo Loc. Alzatura	Fabbricati	66	903	1	A/4	162,68 €

**Foto satellitare**




## Individuazione catastale attuale del LOTTO 4

comune	catasto	foglio	particella	sub. porz.	categoria qualità	classe	cons.	superf.	rendita reddito dominicale
Spoletto	Fabbricati	66	903	1	A/4	3	3,5	58,00	162,68 €

### PLANIMETRIA CATASTALE

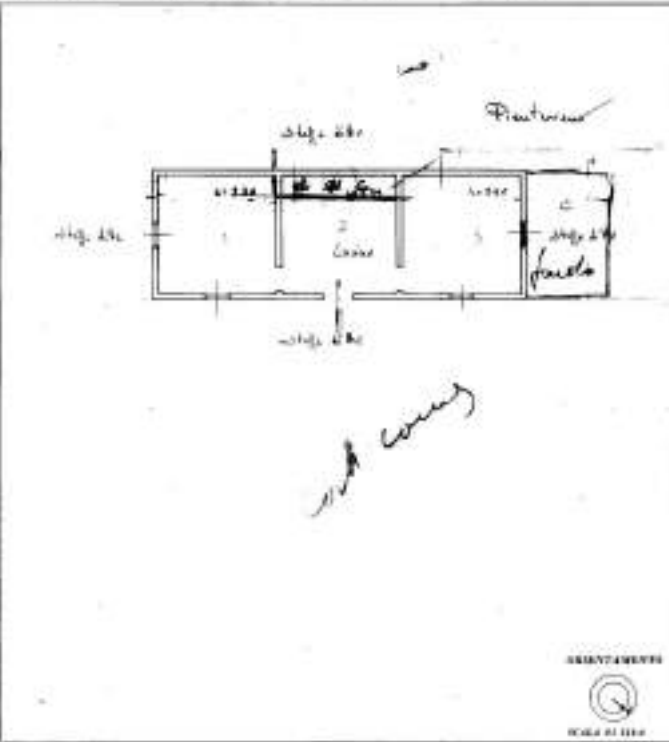
comune	catasto	foglio	particella	sub. porz.	categoria o qualità	classe	cons.	superf.	rendita o reddito dominicale
Spoletto	Fabbricati	66	903	1	A/4	3	3,5 vani	58,00	162,68 €

Data perimetrazione: 28/10/1951 - Data: 01/05/2022 - n. TR0138 - Ristrutturazione: 001/00007/IT/000010



**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI EPIDURALI**  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Ministero dell'Industria - Ufficio di Catasto di Spoleto - Via San Felice - Spoleto  
 Data: 01/05/2022 - M. A. DOMENICO  
 Ufficio alla deliberazione provvisoria dell'Ufficio - Spoleto - 1/1/2022



ORIENTAMENTO  
SCALA 1:1000

<p style="font-size: x-small;">Foglio riservato per le annotazioni d'ufficio</p> <p>DATA: 28/10/1951          DATA: 01/05/2022</p>	<p style="font-size: x-small;">Completato dal: <i>Giuseppe...</i></p> <p style="font-size: x-small;">Data: 01/05/2022          Ufficio di Spoleto          Data: 01/05/2022</p>
--	---

Data perimetrazione: 28/10/1951 - Data: 01/05/2022 - n. TR0138 - Ristrutturazione: 001/00007/IT/000010  
 Titolo scheda: 1 - Titolazione di assegnazione: ANCO/01/01 - Partenza stampa edilizia: AAZI/01/01

Catasto dei Fabbricati - Direzione di Spoleto - Comune di Spoleto (01052) - Foglio 66 - Particella 903 - Subalterno 1 - M. A. DOMENICO - DATA: 01/05/2022

## Diritto e quota pignorati del LOTTO 4

comune	catasto	foglio	particella	sub/por.	cat/qual.	classe	cons.	superf.	rend/r.d.	
Spoletto	Fabbricati	66	903	1	A/4	3	3,5	58,00	162,68 €	
opz	intestataro/cointestataro		diritto					quota		
X	Debitore/esecutato		proprietà					1	/	2
X	Debitore/esecutato		proprietà					1	/	2

## Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale e dal P.R.G. - LOTTO 4

Estratto del P.R.G. del Comune di

Spoletto



Legenda estratto del P.R.G. del Comune di

Spoletto

	Laghi		Electrodotto R.T.N. 150 KV
	Corsi d'acqua		Electrodotto R.T.N. 150 KV_interrati
	Viabilità esistente		Electrodotto R.T.N. 150 KV_tavola
	Areali di salvaguardia subitili di progetto		distanze
	Macrozone		15 m.
	MAG - Manutenzione delle Conservazioni		30 m.
	SNL - Insediamenti esistenti con valore storico culturale, centri storici		
	MCR - Macrozone di Consolidamento (prevalentemente residenziali)		
	MCR* - Macrozone di Consolidamento di nuova insediazione (prevalentemente residenziali)		
	MCRB - Macrozone di Consolidamento di nuova insediazione periferica (prevalentemente residenziali)		
	MTR - Macrozone della Trasformazione (prevalentemente residenziali)		
	MTRP - Macrozone della Trasformazione assoggettate a processi di perequazione (prevalentemente residenziali)		
	Aree agricole utilizzate per nuovi insediamenti		
	MCP - Macrozone di Consolidamento (prevalentemente produttive)		
	MCP* - Macrozone di Consolidamento (prevalentemente turistiche)		
	MCP* - Macrozone di Consolidamento e di Trasformazione (prevalentemente produttive)		
	MCP* - Macrozone di Consolidamento di nuova insediazione (prevalentemente produttive)		
	MTP - Macrozone della Trasformazione (prevalentemente produttive)		
	SDS - Macrozone di Consolidamento prevalente orientata a servizi		
	SDS - Macrozone della Trasformazione prevalentemente a servizi		

**Vincoli e/o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (Art. 63 co. 2° c.c.)**

L'immobile pignorato ed oggetto di esecuzione NON è in condominio

**Esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche), o usi civici, con evidenziazione degli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.**

Sull'immobile pignorato ed oggetto di esecuzione NON è presente nessun vincolo demaniale.

**Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili.**

<b>b)</b>	<b>Atto amministrativo</b>	Pignoramento n. 398 del 16/06/2020					
		Nota di iscrizione del	02/07/2020	Reg. gen.	2031	Reg. part.	1523
	<b>Oggetto</b>	Pignoramento					
	<b>A favore</b>	2 World Srl					
	<b>Contro</b>	[REDACTED]					
	<b>Gravante su immobili</b>	gravante sui seguenti immobili:					
			comune	catasto	foglio	particella	subalterno
			Spoletto	Fabbricati	304	295	4
			Spoletto	Fabbricati	66	903	1
			Spoletto	Fabbricati	123	1954	7
		Spoletto	Fabbricati	123	1954	8	
	0	0	0	0	0		
	0	0	0	0	0		
<b>Eventuali note</b>							



## Precedenti edilizi/titoli abilitativi LOTTO 4

Precedenti edilizi				
n.	tipo di autorizzazione	n.	data	oggetto
1	Concessione edilizia	1437	07/05/1997	
2	Concessione edilizia	10796	03/08/2000	
3	Permesso di costruire	10828	02/10/2003	
4	Permesso di costruire	60520	21/09/2007	
5	Permesso di costruire	46318	06/11/2007	Ampliamento di un fabbricato di civile abitazione sito in Spoleto Fraz. S.Giacomo e in sanatoria la modifica delle divisioni interne e delle aperture sul medesimo edificio.

L'immobile oggetto della presente relazione di valutazione è conforme all'ultimo titolo abilitativo assentito, tuttavia non risultano in progetto gli accessori esterni adiacenti all'edificio principale che con molta probabilità sono abusivi.

### Esistenza o meno di dichiarazione di agibilità'.

Agli atti NON è stata trovata la certificazione di agibilità relativa agli ultimi titoli.

### Rispondenza ai titoli abilitativi rilasciati o eventuale descrizione degli abusi. LOTTO 4

L'immobile oggetto della presente stima è conforme all'ultimo titolo abilitativo assentito, è necessario però procedere con una sanatoria degli accessori esterni adiacenti all'edificio principale, o per la messa in pristino qualora non siano sanabili.

#### PIANTA DEL PIANO TERRA - INDIVIDUAZIONE DEGLI ACCESSORI ABUSIVI



### Costi di sanatoria o di messa in pristino.

L'eventuale costo della sanatoria oppure della messa in pristino qualora gli accessoi non siano sanabili, è stimato in **euro 5.500,00**.

**Provenienza dei beni immobili pignorati nel periodo di venti anni antecedenti alla data di trascrizione del pignoramento. LOTTO 4**

dal		07/03/2002		all'attualità per:				
X	Atto pubblico di compravendita	del 07/03/2002 rep. 48636						
		a rogito del Notaio: [REDACTED]						
		proprietà		per la quota di		1 / 1		
		nuda proprietà		per la quota di		/		
usufrutto		per la quota di		/				
Su immobili		comune	catasto	fg	part	sub	cat/qual	rend/r.dom.
		Spoletto	Fabbricati	304	295	4	C/1	532,98 €
In favore di		[REDACTED]						
Contro		[REDACTED]						

dal		09/05/1975		al		07/03/2002		per:	
X	Successione testamentaria	trascritta il 22/01/1976 al n. 217/171 a		Spoletto					
		aperta il 09/05/1975 in morte di		[REDACTED]					
	Accettazione eredità in caso di successione	X non presente accettazione eredità							
		accettazione eredità espressa		del		n.			
		accettazione eredità tacita (superamento dei 10 anni)							
		accettazione eredità con beneficio d'inventario							
Per il diritto di	proprietà		per la quota di		1 / 1				
	nuda proprietà		per la quota di		/				
	usufrutto		per la quota di		/				
Su immobili		comune	catasto	fg	part	sub	cat/qual	rend/r.dom.	
		Spoletto	Fabbricati	304	295	4	C/1	532,98 €	
In favore di		[REDACTED]							
Contro		[REDACTED]							

**CASO DI IMMOBILE PIGNORATO IN SOLO PRO-QUOTA**

L'immobile che costituisce il lotto 1 oggetto di esecuzione sono pignorati:

per la quota dell'intera proprietà 1/1

**CASO DI IMMOBILE PIGNORATO PER LA SOLA NUDA PROPRIETA' O PER IL SOLO DIRITTO DI USUFRUTTO (O IMMOBILE GRAVATO DAL DIRITTO DI ABITAZIONE)**

Il caso non si pone per la presente esecuzione

**20) CASO DI IMMOBILI ABUSIVI E NON SANABILI.**

Si faccia riferimento a quanto relazionato precedentemente.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 4





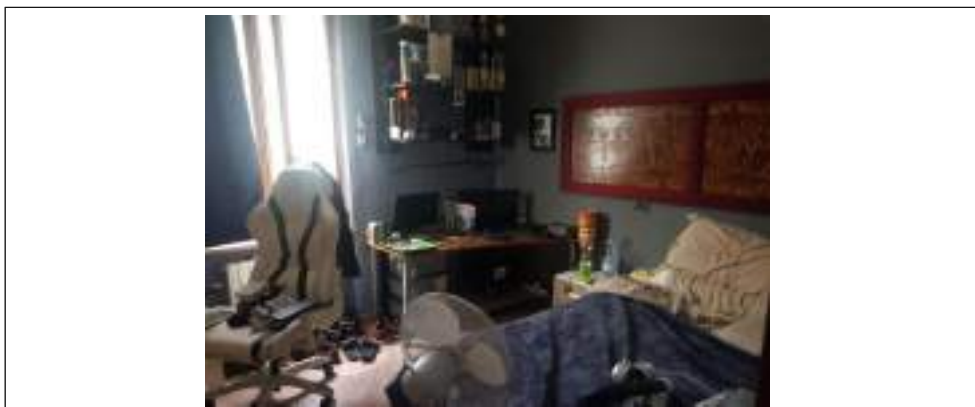












### Sviluppo delle superfici LOTTO 4



Superfici coperte										
loc. n.	descrizione	altezza vani	lung. ml.		larg. ml.		superf. mq.	somma parziale	eventuali annotazioni	
	lotto 4			x		=	0,00			
1	Ingresso	2,96	3,25	x	1,65	=	5,36			
2			2,20	x	0,35	=	0,77			
3	soggiorno	2,96	4,10	x	4,00	=	16,40			
4	cucina	2,49	4,20	x	3,00	=	12,60			
5	studio		2,85	x	2,00	=	5,70			
6	corridoio		4,20	x	1,00	=	4,20			
7	camera		3,90	x	2,85	=	11,12			
8	camera		4,00	x	3,95	=	15,80			
9	bagno		2,20	x	1,65	=	3,63			
10	bagno		2,20	x	1,65	=	3,63			
<b>Sommano superfici coperte</b>							<b>79,21</b>	<b>metri quadrati</b>		

## DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO 4

### METODO ESTIMATIVO ADOTTATO.

In considerazione dell'aspetto economico e lo scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello **sintetico comparativo**.

Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili oggetto di esecuzione, lo scrivente ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori, notai ed esperti della zona ove insiste l'immobile, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale, infatti i valori rilevati sono stati successivamente perequati dallo scrivente in relazione alle caratteristiche degli immobili ed ai comodi e scomodi di cui godono.

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato per la stima è stato definito nella superficie commerciale o virtuale ponderata espressa in metri quadrati.

Valore al metro quadrato individuato e ponderato dallo scrivente	<b>750,00 €</b>
--	-----------------

## DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 4

### Determinazione del valore di stima

descrizione	superficie ponderata o commerciale	valore euro/mq.	valore di stima
lotto 4	79,21	750,00 €	<b>59 407,50 €</b>

### detrazioni

detrazioni per spese intese come obblighi di fare a carico della procedura ovvero dell'assegnatario relativamente alla cancellazione delle trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli	-400,00 €
Abbattimento forfettario del 10% per assenza di garanzia per vizi, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per eventuale differenza di consistenza dei beni e per eventuali ulteriori criticità che dovessero insorgere anche in merito a sanatorie sfuggite all'estimatore	-5 940,75 €
Detrazione per sanatoria e rimozione degli abusi non sanabili	-5 500,00 €

Valore a base d'asta	47 566,75 €
<b>Valore di 1/1 della quota di proprietà per la base d'asta arrotondato</b>	<b>47 600,00 €</b>
Si intendono compresi nel valore anche i diritti sulle parti comuni	