

**Francesco Flavoni - ingegnere**

Via Monte Acuto n.7, Foligno (Pg) - cel. 328.8988911  
e-mail [ing.flavoni@gmail.com](mailto:ing.flavoni@gmail.com) - p.e.c. [francesco.flavoni@ingpec.eu](mailto:francesco.flavoni@ingpec.eu)

# TRIBUNALE DI SPOLETO

Giudice

**Dott. ALBERTO CAPPELINI**

Ruolo:

**R.G.E. n.73/2023**

Promossa da:

**PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.**

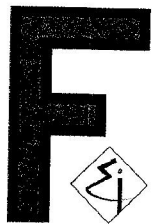
Contro:

**Foligno, 14 febbraio 2024**

**PERIZIA**

II C.T.U.

Ing. Francesco Flavoni



## INDICE

INDICE.....	2
1 PREMESSA .....	4
2 VERIFICA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.....	4
3 INTEGRAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE MANCANTE .....	5
4 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE .....	5
5 VINCOLI O ONERI CONDOMINIALI E SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE RELATIVE ALL'ULTIMO BIENNIO (ART. 63 C. 2° C.C.).....	6
6 ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O DI SERVITÙ PUBBLICHE), O USI CIVICI, CON EVIDENZIAMENTO DEGLI ONERI DI AFFRANCAZIONE O RISCATTO.....	7
7 FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI DA CANCELLARE O CHE COMUNQUE OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.....	7
8 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	7
8.1 Dati ubicativi generali dei beni immobili pignorati .....	7
8.2 Individuazione catastale dei singoli beni .....	7
8.3 Storia catastale .....	8
8.4 Caratteristiche generali del bene.....	9
8.5 Caratteristiche del bene .....	10
8.6 Determinazione della superficie commerciale.....	13
9 CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO.....	14
10 AGGIORNAMENTI CATASTALI .....	14
11 UTILIZZAZIONE PREVISTA DELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE .....	14
12 CONFORMITÀ URBANISTICA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO.....	14
12.1 Accesso agli atti .....	14
12.2 Rispondenza ai titoli abitativi rilasciati o eventuale descrizione degli abusi rilevati.....	14
12.3 Sanabilità degli abusi rilevati.....	14
12.4 Costi di sanatoria o ripristino dello status quo-ante, per renderlo agibile.....	15
13 STATO DI POSSESSO.....	15
14 ALTRE INFORMAZIONI UTILI (STATO CIVILE, ECC.).....	15
15 IMMOBILE OCCUPATO/NON OCCUPATO .....	16
16 CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI (E EVENTUALI COSTI DI ADEGUAMENTO).....	16
17 DIVISIBILITÀ DEI BENI IMMOBILIARI E INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA .....	16
18 STIMA DEI BENI.....	16



18.1	Determinazione del valore unitario .....	17
18.2	Determinazione del valore di mercato.....	17
19	CASO DI IMMOBILE PIGNORATO IN SOLA PRO-QUOTA.....	17
20	CASO DI IMMOBILE PIGNORATO PER LA SOLA NUDA PROPRIETÀ O PER IL SOLO DIRITTO DI USUFRUTTO (O IMMOBILE GRAVATO DAL DIRITTO DI ABITAZIONE).....	18
21	CASO DI IMMOBILI ABUSIVI E NON SANABILI .....	18
22	CONCLUSIONI .....	18



## 1 PREMESSA

Con Decreto del 24 luglio 2023 l'ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott. Alberto Cappellini nominava C.T.U. per l'esecuzione immobiliare n.73/2023 l'ing. Francesco Flavoni, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A2695 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Spoleto nella sez. Ingegneri al n. 20.

Ai fini e per gli effetti dell'art. 68 c.p.c., il C.T.U. in data 04/08/2023 depositava telematicamente dichiarazione di giuramento con incarico di redigere una relazione tecnica estimativa dei beni oggetto di pignoramento relativi alla predetta procedura promossa da PRELIOS Credit Solutions s.p.a. contro la \_\_\_\_\_, per i beni siti nel Comune di Spello (Pg) in via Navello n.2 così accatastati

- fg. 20, part. 423 – cat. D/8,
- fg. 20, part. 462 – cat. F/1.

Al fine di rispondere ai quesiti posti dall'ill.mo Giudice, il C.T.U. ha esaminato la documentazione di cui agli atti, ai sensi dell'art. 567 c.p.c. e, come indicato nella dichiarazione di giuramento depositata, il giorno **25/09/2023** alle ore 9:00 si è recato presso il luogo sede dei beni pignorati.

Il giorno del sopralluogo nessuno era presente per permettere al C.T.U. l'accesso ai luoghi. Il C.T.U. produsse documentazione fotografica del solo esterno e un verbale di sopralluogo dove veniva indicata come data per un nuovo sopralluogo il giorno 02/10/2023 alle ore 9:00. Detto verbale venne inviato a mezzo pec agli avvocati delle parti e all'Istituto Vendite Giudiziarie dell'Umbria in qualità di custode nominato dal Giudice. L'I.V.G. con comunicazione del 26/09/2023 chiese di spostare il sopralluogo alle ore 14:20 e così fu fatto.

Il giorno **02/10/2023** alla presenza del sig. Alessio Panfilì per I.V.G. e del sig.

\_\_\_\_\_ – che aveva la disponibilità delle chiavi dell'immobile in virtù di un comodato in essere con l'esecutato – ci fu l'accesso ai luoghi e si verificò l'attuale destinazione, occupazione e stato di conservazione; si effettuarono inoltre i rilievi metrici e fotografici dell'immobile (*all. n. 1 - verbali operazioni peritali*).

## 2 VERIFICA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

A seguito della verifica della completezza della documentazione ipocatastale e la certificazione notarile ex art.567 C.P.C. del 04/09/2023 a firma della dott.ssa Viviana Frediani, notaio in Alba (Cn), il Custode segnalò al Giudice che non risultava depositato l'avviso ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c.. Tale comunicazione è stata fatta dall'avvocato del precedente in data 12/02/2024 ed inviata a mezzo pec al sottoscritto il 13/02/2024. (*all. n. 2 – Scheda di verifica completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.*).





### 3 INTEGRAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE MANCANTE

---

Nel corso delle operazioni si è provveduto ad integrare la documentazione mancante ed aggiornare quella presente presso gli uffici competenti, in particolare presso:

- ✓ l'Agenzia delle Entrate (Servizio Catasto), al fine di estrarre visure catastali, planimetrie e estratto di mappa degli immobili di cui trattasi (*all. n. 3 - documentazione catastale*);
- ✓ lo Sportello Unico per l'Edilizia - Settore Urbanistica del Comune di Spello, al fine di accertare, verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità; reperire tutti i documenti e/o istanze dei titoli abilitativi; verificare l'esistenza di eventuali istanze di condono e quant'altro necessario (*all. n. 4 - documentazione edilizia*);
- ✓ l'Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei RR.II., al fine di estrarre visure ipocatastali e trascrizioni pregiudizievoli dei beni di cui trattasi (*all. n. 5 - certificati ipocatastali*);
- ✓ l'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale di Perugia), al fine di estrarre copia di eventuali contratti d'affitto dei beni di cui trattasi (*all. n. 6 - contratto locazione*).

### 4 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

---

Al fine di ben evadere l'incarico affidato si è fatta richiesta all'Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei RR.II., di estrarre documentazione del compendio dei beni di cui trattasi (*all. n. 5 - certificati ipocatastali*).

Si certifica come, a tutto il 14 febbraio 2024 i diritti immobiliari in oggetto risultano liberi da pesi, oneri, vincoli, limitazioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da iscrizioni ipotecarie, privilegi o altri gravami comunque pregiudizievoli, fatta eccezione per quanto di seguito riportato:

#### 1) Iscrizione Ipotecaria del 01/07/2014 nn. 1764/13780

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario al rogito del notaio Antonio Fabi di Gualdo Tadino (Pg) in data 26/06/2014, repertorio 84854/31562, per complessive € 266.062,00 di cui € 133.030,43 per capitale, durata 12 anni;
- a favore: Banca Popolare di Ancona Società per azioni, c.f. 00078240421, con sede in Jesi;
- contro: \_\_\_\_\_, con sede in Spello;

Grava il diritto di intera piena proprietà su

- immobili: immobili nel Comune di Spello (Pg) in Traversa di via Navello n.2,
  - NCEU fg 20 part. 423 nat. D/8,



- NCEU fg. 20 part. 462 nat. CO,
- NCEU fg. 20 part. 462 nat. EU.

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

## 2) Iscrizione Ipotecaria del 03/04/2018 nn. 1206/8295

- Decreto ingiuntivo del Tribunale di Perugia del 12/02/2017 n. 333/2017 per complessivi € 10.159,80 di cui € 10.159,80 per capitale;
- a favore: Orazi e Turchetti snc, c.f. 00180250540, con sede a Perugia (Pg);
- contro.

Grava il diritto di intera piena proprietà su

- immobili: immobili nel Comune di Spello (Pg) in Traversa di via Navello n.2,
  - NCEU fg 20 part. 423 nat. D/8,
  - NCEU fg. 20 part. 462 nat. F/1.

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

## 3) Trascrizione del 02/02/2023 nn. 2138/3006 - Verbale di pignoramento immobili

- Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Spoleto del 09/01/2023 repertorio n. 1238;
- a favore: Groggu SPV srl, c.f. 05197150260, con sede in Conegliano (Tv);
- contro:

Grava il diritto di intera piena proprietà su

- immobili: immobili nel Comune di Spello (Pg) in Traversa di via Navello n.2,
  - NCEU fg 20 part. 423 nat. D/8,
  - NCEU fg 20 part. 423 nat. EU,
  - NCEU fg. 20 part. 462 nat. F/1 (area urbana),
  - NCEU fg 20 part. 462 nat. EU.

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

## 5 VINCOLI O ONERI CONDOMINIALI E SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE RELATIVE ALL'ULTIMO BIENNIO (ART. 63 C. 2° C.C.)

Non sono stati riscontrati oneri di natura condominiale e pertanto non risultano spese condominiali insolute nell'ultimo biennio.



## 6 ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O DI SERVITÙ PUBBLICHE), O USI CIVICI, CON EVIDENZIAMENTO DEGLI ONERI DI AFFRANCAZIONE O RISCATTO

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o di uso civico.

## 7 FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI DA CANCELLARE O CHE COMUNQUE OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE

- 1) Iscrizione Ipotecaria del 03/04/2018 nn. 1206/8295
  - € 35,00 per tassa fissa ipotecaria
- 2) Atto di pignoramento Immobiliare del 02/02/2023 nn. 2138/3006:
  - € 35,00 per tassa fissa ipotecaria
  - € 59,00 per bolli
  - € 200,00 per imposta fissa

Gli eventuali costi di cancellazioni definitivi saranno forniti dall'ufficio della Conservatoria solo all'atto della loro presentazione.

**Per un totale di costi fissi preventivati per la cancellazione delle trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli pari ad € 329,00.**

## 8 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

### 8.1 DATI UBICATIVI GENERALI DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

(all. n° 8 – aggiornamento toponomastico)

Provincia	Comune	Loc./Fraz./Via	N° Civ.	Piano	Scala	Interno
PERUGIA	SPELLO	TRAVERSA DI VIA NAVELLO	2	T	---	---

### 8.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI SINGOLI BENI

(all. n° 2 - documentazione catastale)

Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Const.	Sup. Catastale	Rendita
20	423	-	D/8	-	-	-	€ 2.208,00
20	462	-	F/1	-	-	-	-



Il C.T.U. dichiara che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta non essere conforme tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi rilevandosi notevoli difformità circa la distribuzione interna, la realizzazione di un soppalco abitabile e – all'esterno – di una grande tettoia con struttura in acciaio.

### 8.3 STORIA CATASTALE

La **part. 423** del fg. 20 censita al Comune di Spello è stata costituita il 03/05/1996 (inserita in atti il 03/12/1996). Con variazione del 23/12/1996 la particella fu frazionata per trasferimento di diritti corte esclusiva area urbana e classificata come D/7; conseguentemente la rendita catastale proposta fu convalidata (in atti dal 23/12/1998). Con variazione del 01/12/2005 (prat. n. PG0275917 in atti dal 01/12/2005) è stata destinata ad "attività produttiva-laboratorio e vendita" e con variazione del 29/12/2005 fu variata la classificazione in D/8.

Detta particella ha avuto le seguenti modifiche:

- 1) la particella è stata costituita in data 03/05/1996, in atti dal 03/12/1996 (n. 9125.1/1996) e intestata la piena proprietà (1/1) a
  - CASTELLAMI Armando (c.f. CSTRND34A01I888N);
- 2) a seguito di **compravendita** con atto **del 23/12/1996 rep. n. 111192** del notaio Angelo Frillici di Foligno (Pg), in atti dal 27/10/1998 (n. 13699.1/2006) si trasferiva la proprietà (1/1) a
  - CECCOLI Erica (c.f. CCCRCE64S54F911G);
- 3) con **voltura del 23/12/1996 rep. n. 111192** del notaio Angelo Frillici di Foligno (Pg), in atti dal 07/11/2001 (n. 1038.1/1997) si trasferiva la piena proprietà (1/1) a
  - DIFFUSION ARTE PROFUMO REGALO IMPORT DI CECCOLI ERICA;
- 4) con **voltura d'ufficio del 23/12/1996 prot. PG0182811**, in atti dal 25/06/2014, rett. intest.ist.182769/14 (n. 9291.1/2014) si trasferiva la piena proprietà (1/1) a
  - CECCOLI Erica (c.f. CCCRCE64S54F911G);
- 5) a seguito di **compravendita** con atto **del 26/06/2014 rep. n. 84853** del notaio Antonio Fabi di Gualdo Tadino (Pg), in atti dal 02/07/2014 (n. 10567.1/2014) si trasferiva la proprietà (1/1) a
  -

La **part. 462** del fg. 20 censita al Comune di Spello è stata costituita il 03/05/1996 (inserita in atti il 03/12/1996). Con variazione del 23/12/1996 la particella fu frazionata per trasferimento di diritti corte esclusiva area urbana e classificata come D/7; conseguentemente la rendita catastale proposta fu convalidata (in atti dal 23/12/1998).

Detta particella ha avuto le seguenti modifiche:

- 1) la particella è stata costituita in data 03/05/1996, in atti dal 03/12/1996 (n. 9125.1/1996) e intestata la piena proprietà (1/1) a
  - CASTELLAMI Armando (c.f. CSTRND34A01I888N);



- 2) a seguito di **compravendita** con atto **del 23/12/1996 rep. n. 111192** del notaio Angelo Frillici di Foligno (Pg), in atti dal 27/10/1998 (n. 438.1/1997) si trasferiva la proprietà (1/1) a
  - CECCOLI Erica (c.f. CCCRCE64S54F911G);
- 3) con **voltura del 23/12/1996 rep. n. 111192** del notaio Angelo Frillici di Foligno (Pg), in atti dal 07/11/2001 (n. 1038.1/1997) si trasferiva la piena proprietà (1/1) a
  - DIFFUSION ARTE PROFUMO REGALO IMPORT DI CECCOLI ERICA;
- 4) con **voltura d'ufficio del 23/12/1996 prot. PG0182811**, in atti dal 25/06/2014, rett. intest.ist.182811/14 (n. 9291.1/2014) si trasferiva la piena proprietà (1/1) a
  - CECCOLI Erica (c.f. CCCRCE64S54F911G);
- 5) a seguito di **compravendita** con atto **del 26/06/2014 rep. n. 84853** del notaio Antonio Fabi di Gualdo Tadino (Pg), in atti dal 02/07/2014 (n. 10567.1/2014) si trasferiva la proprietà (1/1) a

#### 8.4 CARATTERISTICHE GENERALI DEL BENE

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento della presente relazione peritale sorge nella periferia del Comune di Spello, in Traversa di via del Brogolino n.2.

Spello è un comune italiano dell'Umbria in provincia di Perugia di 8.274 abitanti; è una città collinare dell'Umbria. Spello è situata sull'estremo declivio del monte Subasio, sopra un'affluente di destra del Topino, a 219 m sul livello del mare e dista 4 Km da Foligno e 35 da Perugia; antichissima è la sua origine storica che secondo gli storici più accreditati si vuole sia stata fondata dagli Umbri. Fu denominata "Hispellum" dai romani che la fecero Municipio e la scrissero alla tribù Lemonia.

L'edificio sede dell'unità oggetto di esecuzione si trova nella zona artigianale di Spello, nelle immediate vicinanze della Strada Statale 75 nel tratto che congiunge Spello a Capodacqua. L'unità immobiliare fa parte di un edificio più ampio a vocazione artigianale; detta unità immobiliare ha accesso indipendente ed è circondata su tre lati da una pertinenza esterna esclusiva.

Al fine della migliore identificazione dell'ubicazione del fabbricato si propongono di seguito due immagini.





### 8.5 CARATTERISTICHE DEL BENE

L'unità immobiliare, di circa 345m<sup>2</sup>, consta di due ambienti, una zona espositiva con degli uffici ed una zona destinata ad officina oltre che di una zona soppalcata nella parte espositiva. Si precisa che quest'ultima area non risulta negli elaborati estratti presso i pubblici uffici. Detta unità risulta libera su tre lati mentre su uno confina con un'altra unità immobiliare. All'esterno è presente una grande corte esclusiva di circa 660m<sup>2</sup> dove, nella parte posteriore, è presente una grande tettoia realizzata con struttura metallica. Si precisa che quest'ultima area non risulta negli elaborati estratti presso i pubblici uffici.



Entrando al piano terra si accede alla zona espositiva composta da un grande open-space, da un ufficio – diviso in due ambienti lavorativi – e da servizi igienici. Per mezzo di un ampio disimpegno, dove in uno spazio ricavato sotto una scala si trova un piccolo ripostiglio (entrambi non risultanti nei documenti estratti presso il Comune), si accede alla zona destinata a officina. Tutti gli ambienti, ad eccezione dell'open-space che ha un'altezza netta di 4,56m, hanno un'altezza netta di 2,37m.

L'officina consta in un ampio spazio a tutt'altezza (h=4,56m) con una zona destinata a servizi igienici. Sopra questo ambiente è stato ricavato un ripostiglio (non risultante nei documenti estratti presso il Comune) al quale si accede tramite una porta ma che non è dotato di scala di accesso. Accedendo dalla zona espositiva a quella ad officina sulla destra si trova una porta che permette, per mezzo di una stretta scala, di accedere agli ambienti realizzati perlopiù sopra gli uffici dell'aria espositiva e aventi altezza netta di 1,97 m. Detti ambienti consistono in un magazzino, un'area living dove è presente una cucina, due ripostigli e un bagno dotato di finestra (*non presente nei prospetti autorizzati*). Nell'ambiente in cui sono state le scale di accesso al soppalco è presente una porta verso l'esterno del fabbricato (*non presente nei prospetti autorizzati*). Si ribadisce che tali ambienti non risultano nei documenti estratti presso il Comune. (all. n° 7 - rilievo fotografico).

DESCRIZIONE	
<b>Caratteristiche strutturali</b>	
- Fondazioni	non rilevabile
- Solai	latero-cemento (presunta)
- Struttura	struttura prefabbricata in cemento armato precompresso (presunta)
<b>Componenti edilizie</b>	
- Cortile	esclusivo
- Infissi esterni	non presenti
- Infissi interni	ante a battente in alluminio
- Vetro	vetro doppio
- Manto di copertura	pannelli prefabbricati in lamiera appoggiati su travi in cemento armato
- Pareti esterne	pannelli prefabbricati in cemento armato precompresso (presunta)
- Pavimentazione interna	gress e cemento
- Portone d'ingresso	metallo
- Porte interne	legno tamburato
- Scala interna	legno e ferro
- Tramezzature interne	laterizio e cartongesso (intonacate e tinteggiate)



<b>Caratteristiche impianti</b>	
- Elettrico	realizzato in parte sottotraccia ed in parte a vista, con presenza di punti luce e punti di comando.
- Allarme	non presente
- Idrico-sanitario	sottotraccia allacciato in pubblica fognatura, dotato di sanitari in ceramica e rubinetterie.
- Termico	non presente
- Impianto GAS	non presente
<b>Stato di conservazione</b>	<b>Sufficiente</b> (da approfondire lo stato di conservazione del tetto)

Di seguito si riportano le superfici calpestabili di ciascun ambiente (*all. n. 8 – planimetria stato attuale*).

<b>SUPERFICIE CALPESTABILE RILEVATA</b>	
<b>Destinazione</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>part 423</b>	
area espositiva	121,81
wc 1	6,13
dis.	1,69
ufficio	20,54
area officina	198,88
wc 2	6,95
bagno	4,64
scale*	5,42
living*	27,83
rip.1*	8,94
rip.2*	8,88
wc 3*	8,49
magazzino*	17,78
rip.3*	7,22
<b>Totale</b>	<b>445,20</b>
di cui	
✓ autorizzati	360,64
✓ non autorizzati	84,56

\* ambienti non risultanti dalla documentazione estratta in Comune





## 8.6 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è stata determinata al lordo delle murature perimetrali dei locali principali e accessori e comprende:

- 100% delle superfici utili calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 50% delle superfici delle pareti perimetrali (nel caso di superfici confinanti) sino ad uno spessore max. di 25 cm.

Alle porzioni di unità, definibili accessorie o per le quali si dovrà necessariamente apportare una ponderazione che inciderà sul valore unitario di stima ricercato, si applicheranno i seguenti adeguamenti della superficie:

- 10% della superficie dell'intercapedine (in quanto urbanisticamente non è utilizzabile come vano accessorio, ma solo come spazio chiuso di isolamento rispetto al terrapieno);
- 50% della superficie del garage.
- 25% della superficie dei terrazzi e del portico.

Il valore della corte su cui insistono i fabbricati, considerata al 100% della superficie utile calpestabile e la vocazione artigianale del fabbricato, viene attribuito in maniera indipendente rispetto a quella del fabbricato.

part.	DESTINAZIONE	PIANO	SUP. LORDA	COEFF. DI PONDERAZIONE	SUP. CONVENZIONALE
423	abitazione	T	360,64	100%	445,20
<b>Totale</b>					<b>445,20</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>					<b>445,20</b>

part.	DESTINAZIONE	PIANO	SUP. LORDA	COEFF. DI PONDERAZIONE	SUP. CONVENZIONALE
462	area esterna	-	660,0	100%	660,00
<b>Totale</b>					<b>660,00</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>					<b>660,00</b>



## **9 CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO**

---

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

## **10 AGGIORNAMENTI CATASTALI**

---

Vista la diversa suddivisione degli ambienti interni rispetto a quella riscontrata in fase di sopralluogo sarà necessario procedere ad un aggiornamento catastale.

## **11 UTILIZZAZIONE PREVISTA DELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE**

---

Il fabbricato si ritiene conforme agli strumenti urbanistici vigenti; si rimanda comunque all'Ufficio Urbanistica del Comune di Spello per ulteriori approfondimenti.

## **12 CONFORMITÀ URBANISTICA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO**

---

### **12.1 ACCESSO AGLI ATTI**

In virtù dell'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Spello è stato possibile reperire i seguenti titoli edilizi (*all. n° 3 – documentazione edilizia*):

- 1) Concessione Edilizia n. 186 del 19/05/1994,
- 2) Concessione Edilizia n. 390 del 02/12/1995,
- 3) Concessione Edilizia in variante n. 72 del 19/02/1997,
- 4) Agibilità del 21/03/2000,
- 5) Denuncia di inizio Attività n. 25/04 del 05/03/2004.

**In risposta al quesito posto dal giudice, il sottoscritto C.T.U. dichiara che l'immobili in questione sono legittimati sotto il profilo urbanistico.**

### **12.2 RISPONDEZZA AI TITOLI ABITATIVI RILASCIATI O EVENTUALE DESCRIZIONE DEGLI ABUSI RILEVATI**

I beni oggetto di pignoramento rispondono ai titoli abilitativi acquisiti.

### **12.3 SANABILITÀ DEGLI ABUSI RILEVATI**

Nei beni oggetto di pignoramento sussistono abusi edilizi consistenti

- nella realizzazione di un soppalco abitabile nonché delle scale per raggiungerlo (zona espositiva),
- nell'apertura di una porta verso l'esterno,



- nell'apertura di una finestra,
- nella realizzazione di una tettoia con struttura metallica,
- nella realizzazione di un piccolo soppalco (zona officina).

Per quanto riguarda le aperture realizzate, queste possono essere inquadrate, al livello strutturale, come abuso locale e pertanto sanate come intervento locale mettendo in opera elementi di rinforzo ed eseguendo una procedura di valutazione della sicurezza presso il Genio civile. Dal punto di vista edilizio urbanistico va fatto un accertamento di conformità, pagando una sanzione, condizionato dal rilascio dell'autorizzazione di cui sopra.

Per quanto riguarda i soppalchi, anche per questi, va sempre fatta una sanatoria urbanistica con aggiornamento dell'accatastamento, mentre dal punto di vista strutturale, date le dimensioni, si rende necessaria una valutazione della sicurezza che dimostri l'adeguatezza cui la struttura è preposta che non potrà essere in ogni caso abitabile.

Per quanto riguarda infine la struttura metallica esterna destinata a tettoia, questa andrà demolita poiché non rispetta le distanze minime di legge dai confini.

#### **12.4 COSTI DI SANATORIA O RIPRISTINO DELLO STATUS QUO-ANTE, PER RENDERLO AGIBILE**

Essendoci abusi edilizi nei beni oggetto di pignoramento i costi aggiuntivi per le opportune sanatorie possono essere stimati in € 4.500,00 (euro quattromilacinquecento/00) per spese professionali oltre ai costi accessori (marche da bollo, oneri di segreteria, pagamenti vari, ecc.) e alle sanzioni stimabili in circa € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00).

A quanto sopra vanno aggiunti i costi di demolizione e smaltimento della struttura in ferro esterna per circa € 8.000,00 (euro ottomila/00) e il costo degli eventuali elementi di rinforzo per le aperture stimabili in circa € 3.000,00 (euro tremila/00).

### **13 STATO DI POSSESSO**

---

Benché sia stata fatta richiesta all'Agenzia delle Entrate, l'Ente non ha comunicato le informazioni in suo possesso ma l'avv. Gennaro Esibizione, in qualità di nuovo avvocato dell'esecutato, ha comunicato al sottoscritto e al Custode il recesso da parte di un comodatario del contratto in essere e la disponibilità esclusiva dell'immobile

*all. n. 5 - contratto locazione)*

### **14 ALTRE INFORMAZIONI UTILI (STATO CIVILE, ECC.)**

---

Nulla da segnalare.



## **15 IMMOBILE OCCUPATO/NON OCCUPATO**

---

Gli immobili oggetto di pignoramento, come esplicitato al precedente capitolo 13, risultano essere liberi.

## **16 CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI (E EVENTUALI COSTI DI ADEGUAMENTO)**

---

Gli impianti presenti, benché vetusti, appaiono in grado di funzionare correttamente.

Si raccomanda comunque un esame approfondito e le verifiche tecniche del caso.

## **17 DIVISIBILITÀ DEI BENI IMMOBILIARI E INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA**

---

Vista la conformità e la tipologia del bene facente parte del compendio pignorato, il sottoscritto non ritiene opportuno frazionare lo stesso.

## **18 STIMA DEI BENI**

---

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato del lotto immobiliare oggetto di esecuzione.

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 in quanto consente di formulare un giudizio di stima su basi attendibili ed oggettive.

Le indagini sono state rivolte al mercato immobiliare residenziale del Comune di Spello per fabbricati artigianali. Le fonti di informazione sono state di tipo indiretto, desunte sia dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare dell'Umbria per i relativi centri di rilevazione, che da fonti ufficiose (Agenzie Immobiliari) ed infine tenendo in debito conto anche i valori unitari di riferimento relativi a compravendite di immobili con destinazioni d'uso simili.

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 (*capitolo 8, punto 8.6*).

Nella determinazione del valore di mercato del lotto si è tenuto conto delle aggiunte e detrazioni (*caratteristiche di straordinarietà*) a correzione della stima.



### 18.1 DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO

In base agli studi di cui al precedente punto, emerge che il prezzo di vendita adottabile come valore unitario al mq è:

- ✓ per la superficie coperta = **275,00 €/m<sup>2</sup>**,
- ✓ per le aree esterne = 10% di 275,00 €/m<sup>2</sup> = **27,50 €/m<sup>2</sup>**

### 18.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Dalle indagini eseguite, dalle verifiche dei luoghi e dai procedimenti di stima adottati sono emersi i seguenti valori (all. n° 13 – bando di vendita):

Superficie Convenzionale interna	mq	445,20
valore unitario	€/mq	275,00
Totale parziale		€ 122.430,00
Superficie Convenzionale esterna	mq	660,00
valore unitario	€/mq	27,50
Totale parziale		€ 18.150,00
<b>Totale</b>		<b>€ 140.580,00</b>
Riduzione assenza garanzia* [10%]		€ 14.058,00
Riduzione/aumento per stato di conservazione** [-5%]		€ 7.029,00
<b>VALORE DI MERCATO</b>		<b>€ 119.493,00</b>
Costi per la sanatoria		€ 18.000,00
Cancellazione delle trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli		€ 329,00
<b>VALORE FINALE</b>		<b>€ 101.164,00</b>

\* La riduzione applicata forfettariamente è causata dall'assenza di garanzia per vizi e differenza tra oneri tributari su base catastale e reale.

\*\* La riduzione/l'aumento è applicata/o forfettariamente in base allo stato di conservazione riscontrato dell'immobile

La valutazione degli immobili, così com'è stata definita, risente dell'attuale momento economico in cui le quotazioni segnano una flessione causata dalla caduta delle transazioni del mercato immobiliare.

## 19 CASO DI IMMOBILE PIGNORATO IN SOLA PRO-QUOTA

Il caso non si pone per la presente perizia.



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

---

Il caso non si pone per la presente perizia.

## 21 CASO DI IMMOBILI ABUSIVI E NON SANABILI

---

Il caso non si pone per la presente perizia.

## 22 CONCLUSIONI

---

Con la sottoscrizione della presente, il nominato C.T.U. 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 e si resta a disposizione per tutti i chiarimenti che si rendessero necessari.

*Con Osservanza.*

Foligno, 14 febbraio 2024.

Il C.T.U.

Ing. Francesco Flavoni




Elenco degli allegati alla presente perizia peritale:

1. [Fotografia]
2. [Fotografia]
3. [Fotografia]
4. Documentazione edilizia.
5. [Fotografia]
6. [Fotografia]
7. Rilievo fotografico.
8. Planimetria stato attuale.



# ALLEGATO 4

## DOCUMENTAZIONE EDILIZIA

R.G.E. n.73/2023

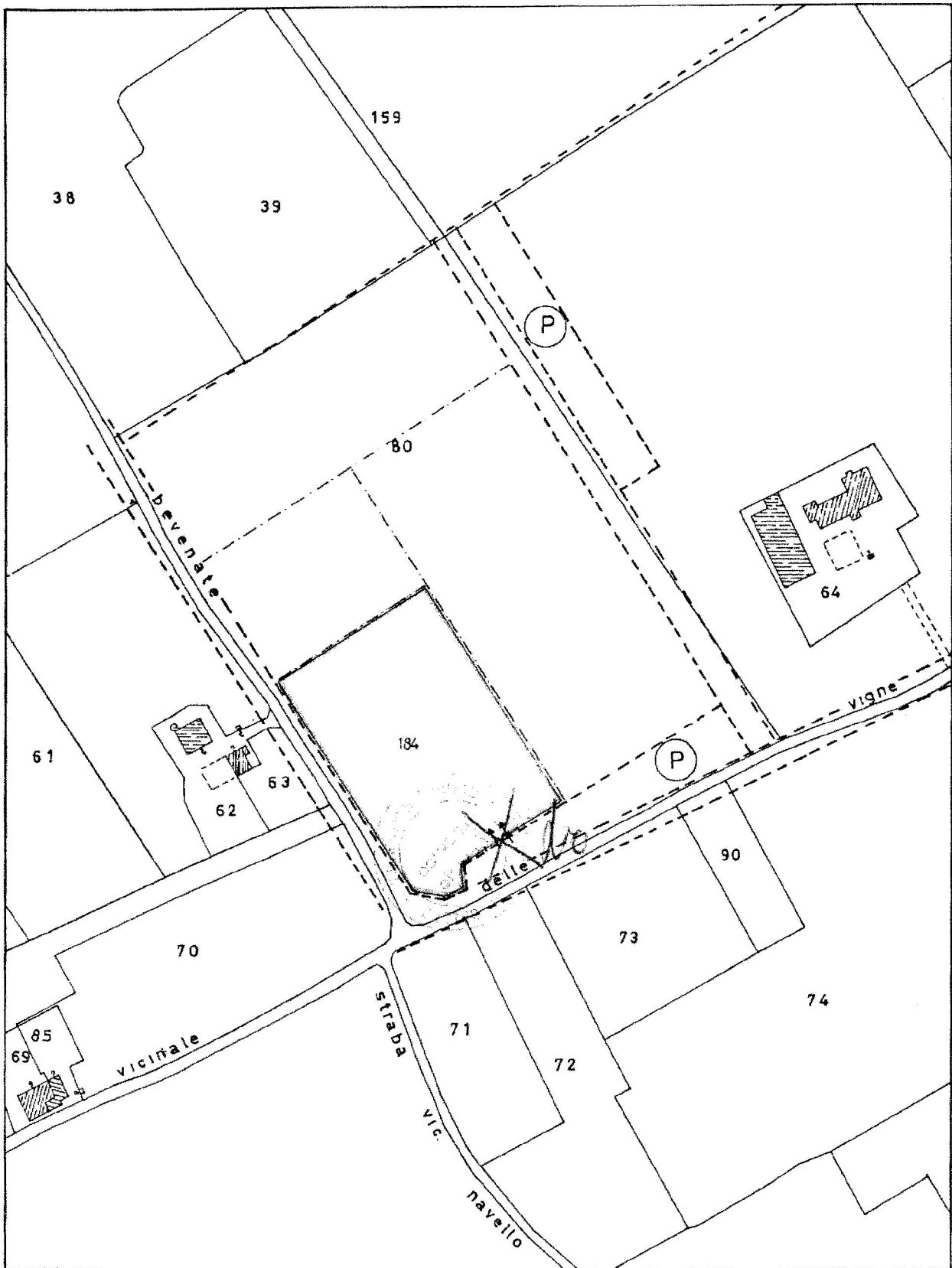




Faint, illegible text, possibly a header or footer, located in the lower-left quadrant of the page.

*Handwritten signature*

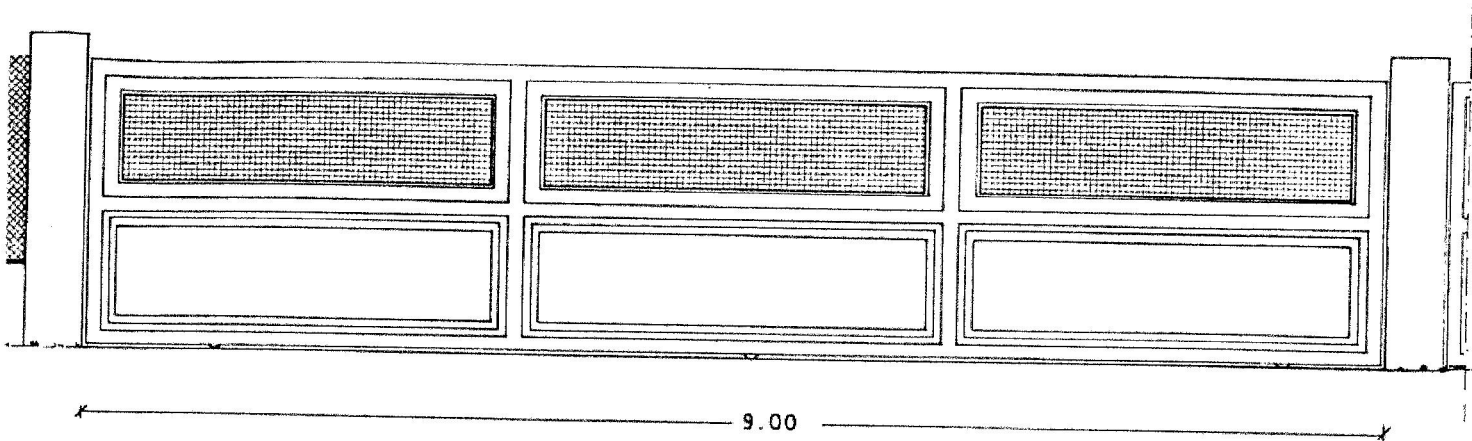




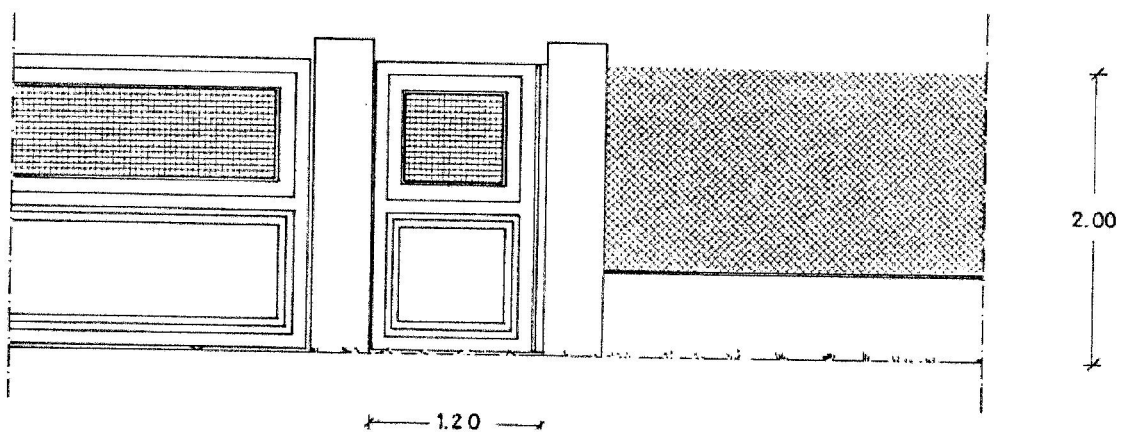
Planimetria Catastale scala 1:2000

Foglio n° 20 Particella n° 184

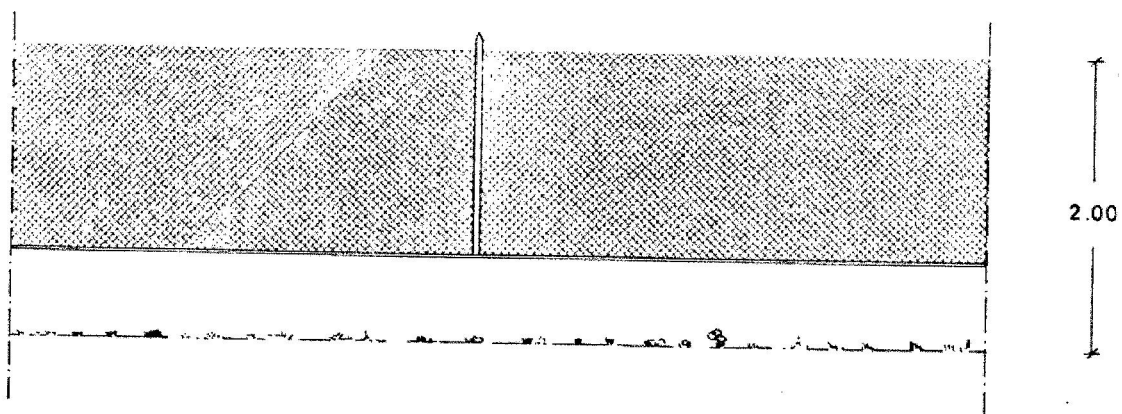




Particolare Cannello Carrabile scala 1:50



Particolare Cannello Pedonale scala 1:50



Particolare Recinzione scala 1:50



1

COMUNE DI SPELLO



prov. Perugia

Prot.n : 12553  
del. 04/10/95

PRATICA N°- 390  
del 02/12/95

## CONCESSIONE EDILIZIA

### IL SINDACO

Vista l'istanza presentata da CASTELLANI ARMANDO  
- codice fiscale: CSTRND34AQLT888N  
residente in SPELLO, prov. PG, via S. CRISPOLDI n. D,  
in data 04/10/95 prot.n. 12553, con gli elaborati progettuali allegati per  
l'esecuzione di opere di VARIANTE ALLA C.E. 315/95.

-  
in via POZZUOLO sull'area indentificata nel catasto t al F.n. 20  
partt. nn. 407 -

Accertato che il richiedente ha titolo per richiedere la suddetta con-  
cessione come risulta dalla documentazione esibita.

- Visto il parere della Commissione edilizia del 19/10/95
- Visto il parere dell'Uff. tecn. comunale del 18/10/95
- Visto il parere dell'Uff. Sanitario del 14/11/95
- Visto il parere relativo alla legge 1089/39 del / / 0
- Visto il parere relativo alla legge 1497/39 del / / 0
- Visto il parere relativo alla legge 431/85 del / / 0
- Visto il parere relativo al RD 3267/23 del / / 0
- Visti.
- il Regolamento Edilizio comunale vigente;
- il P. di F. annesso al M.R.E.;
- la legge 17.8.1942, n.1150 e successive modificazioni e integrazioni;
- la legge 28.1.1977, n. 10;

### CONCEDE

a: CASTELLANI ARMANDO, ,  
di eseguire le opere indicate nel progetto allegato alle condizioni seguen-  
ti e FATTI SALVI E RISERVATI I DIRITTI DI TERZI:

- 1 ) -Inizio lavori entro: 01/12/96 -Ultimazione lavori entro: 01/12/98
- 2 ) In corso d'opera NON potranno apportarsi modificazioni senza preventi-  
va autorizzazione del Comune;
- 3 ) Ai sensi e per gli effetti della legge 1086/71 relativa alle norme per  
la costruzione di opere in conglomerato cementizio armato, è fatto obbligo:  
-a- al costruttore, di presentare denuncia agli appositi uffici prima di  
iniziare i lavori inerenti il cemento armato;  
-b- al titolare della concessione, di presentare al Sindaco, al termine  
dei lavori, copia del certificato di collaudo rilasciato a norma di legge;
- 4 ) La ditta intestataria della presente concessione, a picchettazione av-  
venuta, e prima di dare inizio allo scavo delle fondazioni, dovrà darne co-  
municazione per iscritto al Sindaco.

Nella suindicata comunicazione dovrà essere specificato il nome della  
impresa costruttrice e del direttore dei lavori.



Il titolare della concessione dovrà dare per iscritto immediata notizia al Sindaco anche nel caso di sostituzione dell'impresa costruttrice o del direttore dei lavori.

-5 ) A norma del vigente R.E. nei cantieri deve essere esposta in modo ben visibile, una tabella recante tutte le notizie relative alla presente concessione: numero; data; oggetto; ditta intestataria; progettista; direttore dei lavori delle varie categorie di opere comprese quelle per gli impianti.

Ad ogni richiesta del personale di vigilanza o controllo, deve essere esibita copia della presente concessione con i relativi allegati.

-6 ) Non è consentito ingombrare vie, piazze e spazi pubblici.

Rendendosi necessaria l'occupazione del suolo pubblico, deve essere richiesta apposita autorizzazione al Sindaco. Gli spazi così occupati devono essere restituiti a lavori ultimati o prima nel pristino stato e nel rispetto dell'apposita autorizzazione.

-7 ) Eventuali manomissioni del suolo pubblico devono essere sempre esplicitamente autorizzate, si dovranno utilizzare tutte le cautele possibili onde evitare eventuali danni a persone e cose.

-8 ) I cantieri devono essere protetti e recintati nel rispetto degli artt. 58-59-60-61-62 del vigente Regolamento Edilizio con annesso P. di Fabbricazione.

-9 ) Ai sensi dell'art. 9 della legge n. 373 del 1976, prima di dare inizio agli impianti termici, si deve depositare il progetto degli stessi all'uff. Tecnico Comunale che rilascerà apposita attestazione.

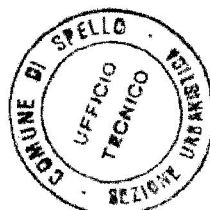
-10) La domanda di abitabilità o agibilità di quanto edificato, deve essere presentata al Sindaco con contemporaneo avviso di ultimazione lavori.

-11) Il TITOLARE della presente concessione edilizia, il DIRETTORE dei LAVORI e l'ASSUNTORE dei medesimi, SONO RESPONSABILI di ogni osservanza delle norme di legge, dei regolamenti, delle prescrizioni stabilite dalla Amministrazione comunale e delle modalità esecutive fissate nella presente concessione. L'INOSSERVANZA DEL PROGETTO APPROVATO E DELLE RELATIVE VARIANTI, COMPORTA L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALLA VIGENTE LEGISLAZIONE IN MATERIA URBANISTICA.

Spello li 02/12/95

IL SINDACO

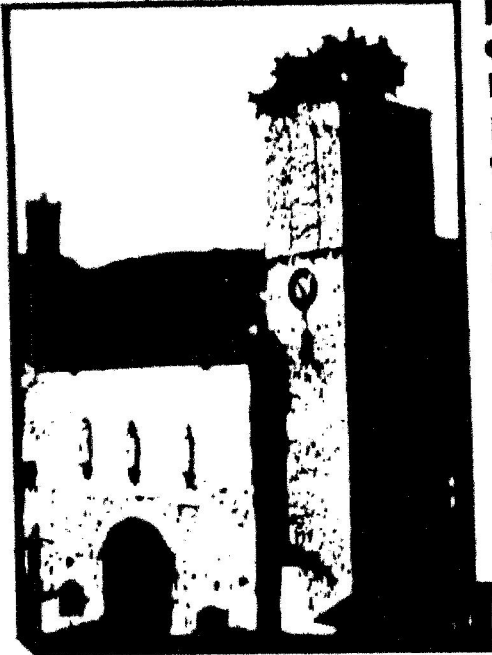
- 2 -



**COMUNE DI SPELLO**

**OGGETTO:** Variante al progetto per la  
costruzione di un capannone

**studio tecnico**



**PEP  
P  
O  
L  
O  
N  
I  
P  
A  
O  
L  
O**

**COMMITTENTE:**

CASTELLANI ARMANDO

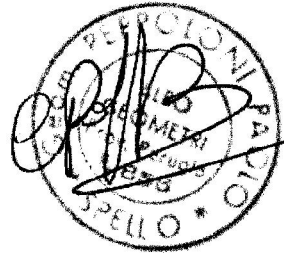
UNICA

SAV.

data	protocollo
11 Settembre '95	
rapp. scala 1:100	figg.

Geometra

PEPPOLONI PAOLO



**COMUNE DI SPELLO**

— PERUGIA —

**CONCESSIONE EDILIZIA**

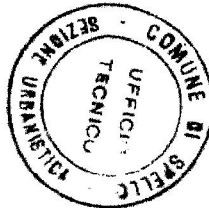
N. 390 Prot. 12553 del 2-12-95

IL SINDACO

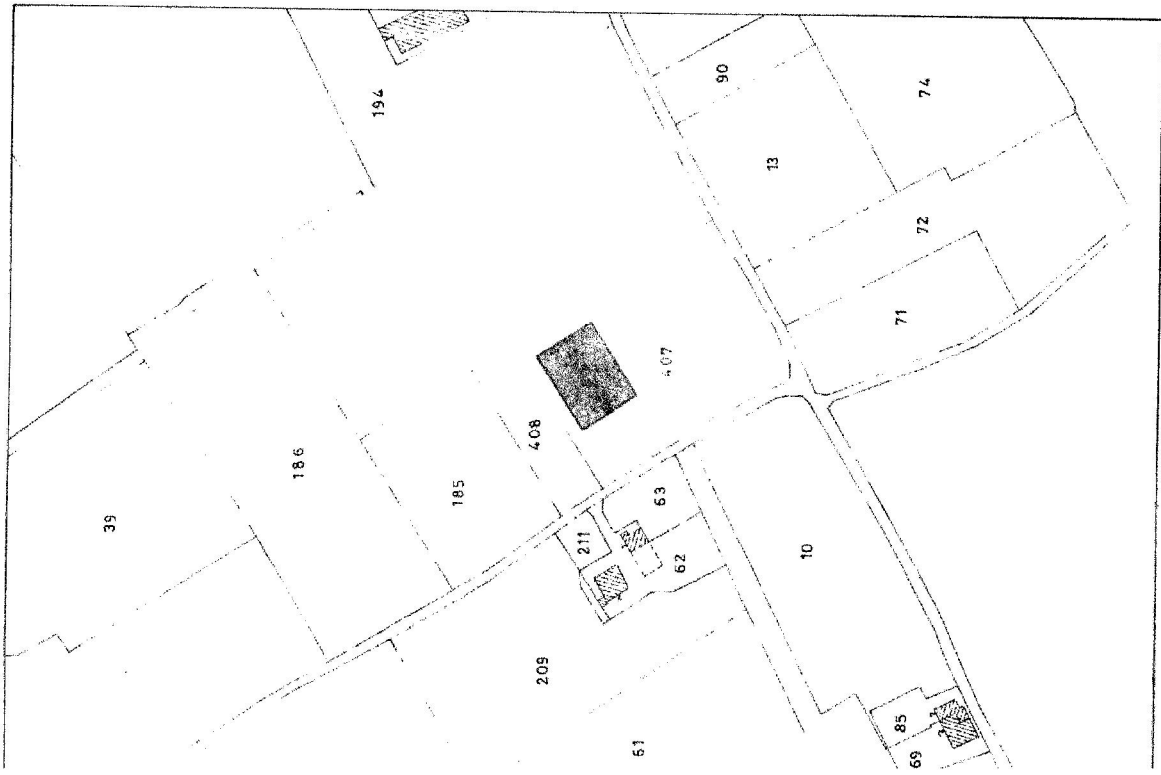
IL TECNICO COM.LE

Esaminato ed APPROVATO dalla  
Commissione Edilizia nella  
seduta del 19-10-95

IL SINDACO

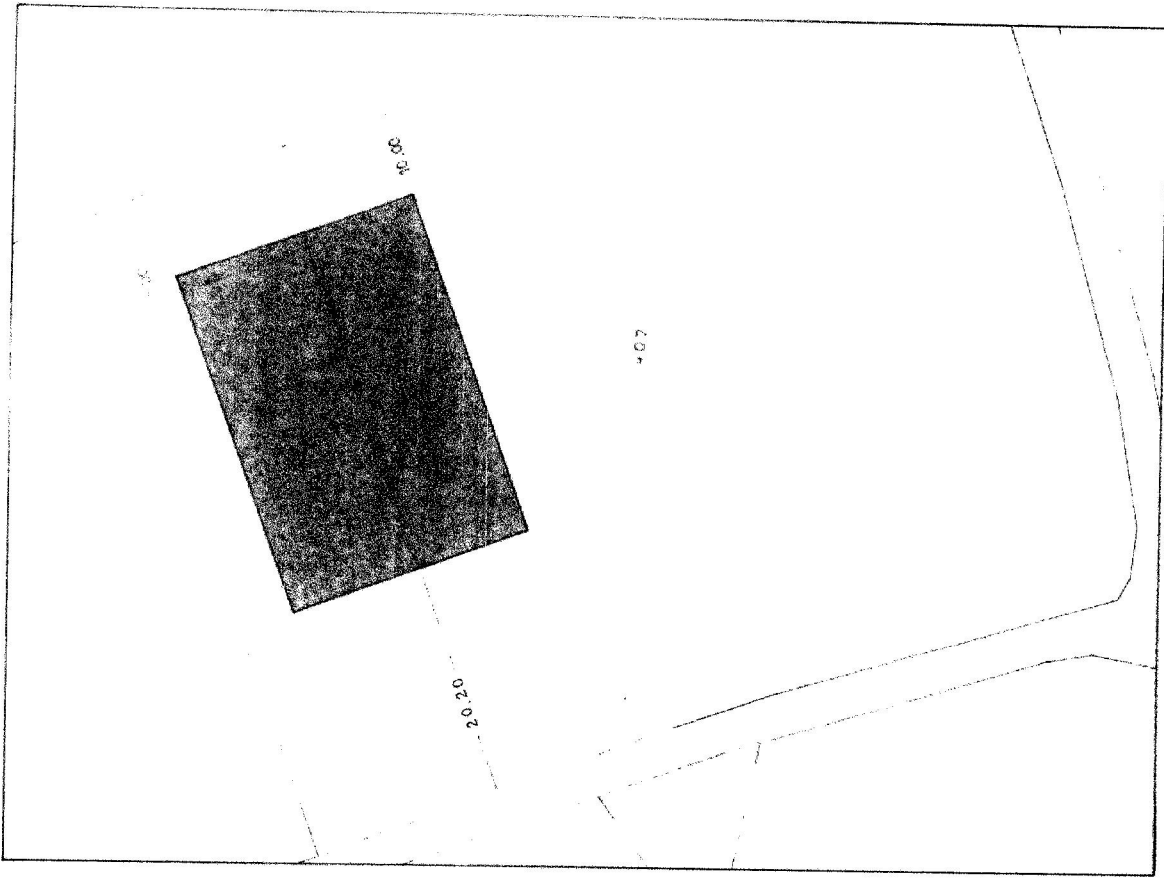


ETRIA CATASTALE scala 1:2000



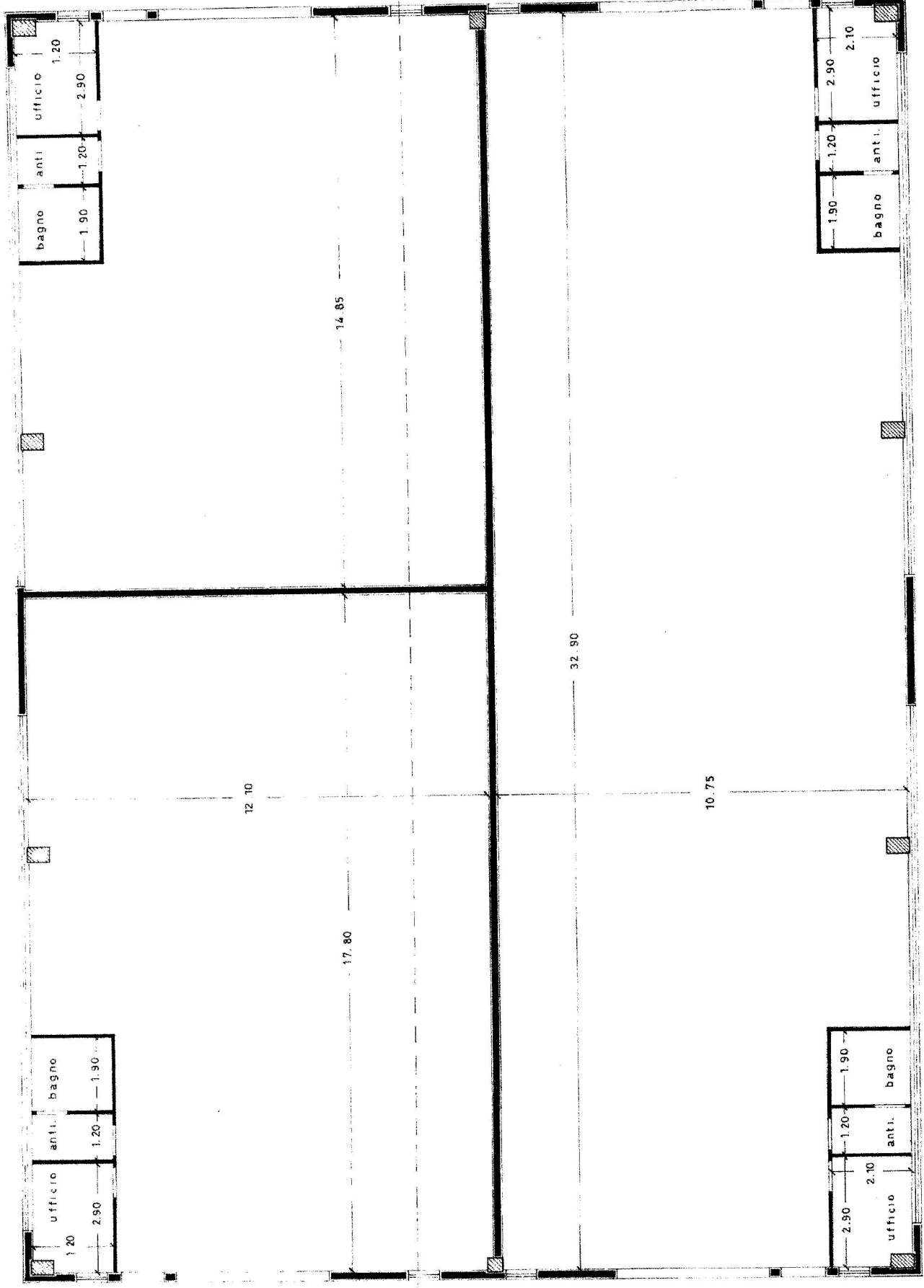
n° 20 Particella n° 407

STRALCIO scala 1:500



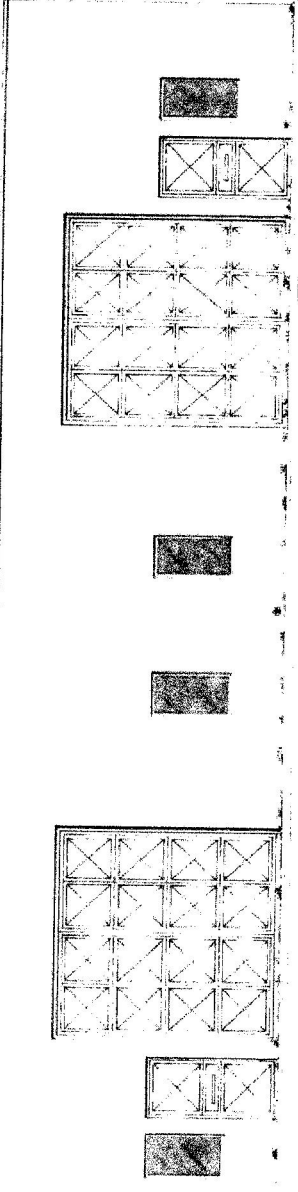


PIANTA PIANO TERRA

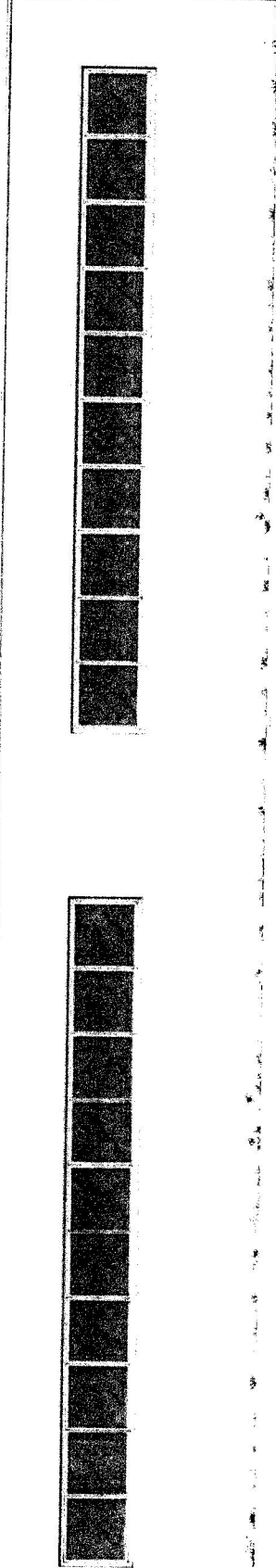


A

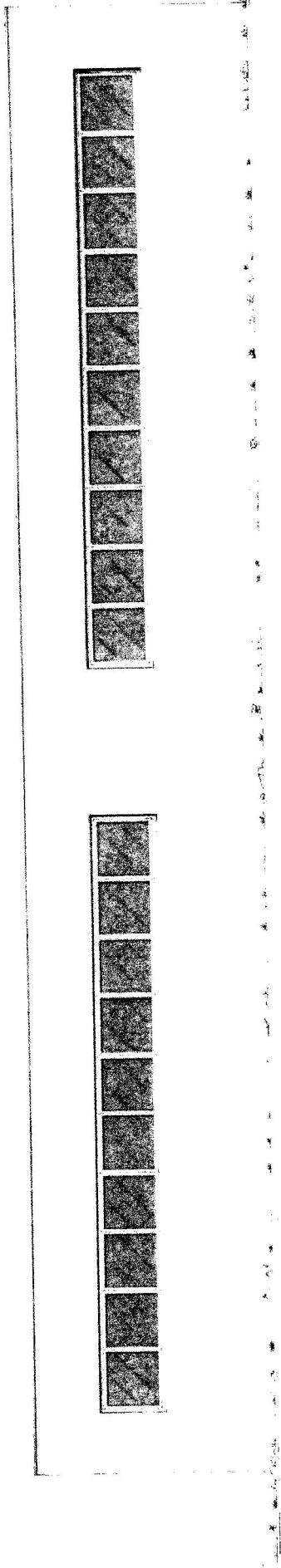
33.40



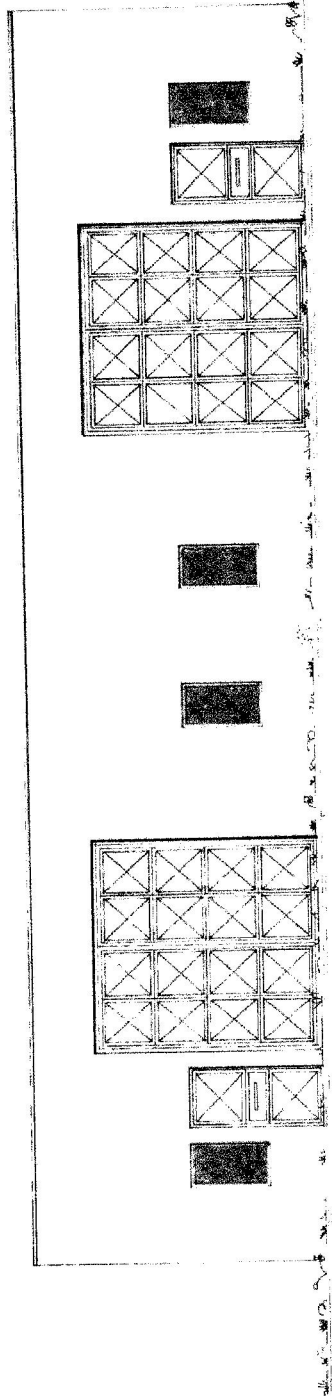
SPETTO



ICO DESTRO

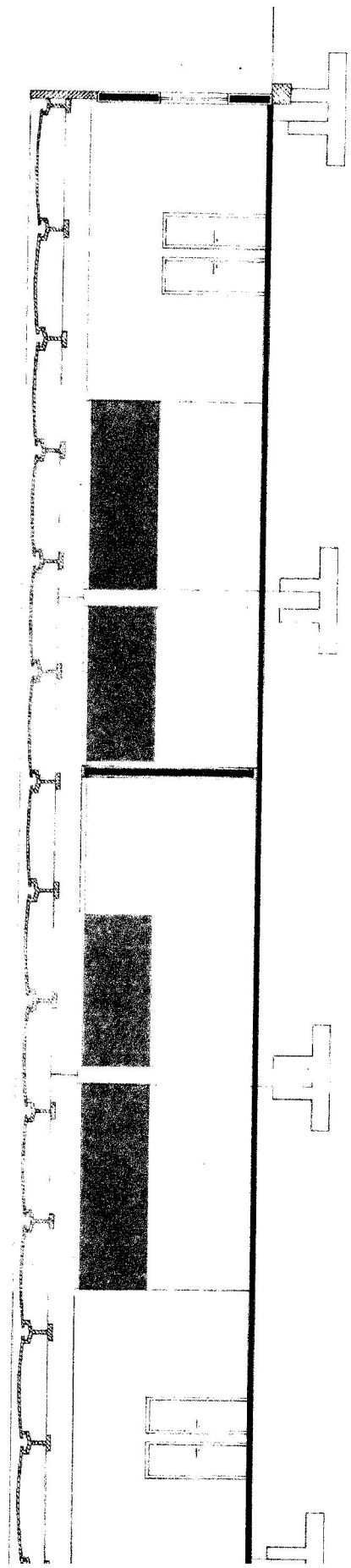


FIANCO SINISTRO



RETRO PROSPETTO

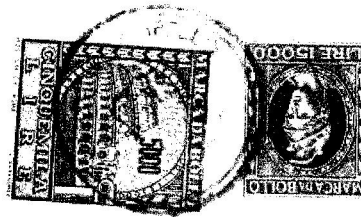




IONE A.A

COMUNE DI SPELLO

prov. Perugia



Prot.n.: 991  
del: 21/01/97

PRATICA N° - 72  
del 19/02/97

## CONCESSIONE EDILIZIA

### IL SINDACO

Vista l'istanza presentata da CASTELLANI ARMANDO  
- codice fiscale: CSTRN031A011028N  
residente in SPELLO, prov. PG, via CRISFOLDI n. 0,  
in data 21/01/97 prot.n. 991 e con gli elaborati progettuali allegati per  
l'esecuzione di opere di VARIANTE C.E. 315/95.  
in via TRAV. DI VIA NAVELLO sull'area identificata nel catasto t. al F.n. 30  
parti. nn. 423-424-425

Accertato che il richiedente ha titolo per richiedere la suddetta concessione come risulta dalla documentazione esibita.

- Visto il parere della Commissione edilizia del 06/02/97
- Visto il parere dell'Uff. tecn. comunale del 06/02/97
- Visto il parere dell'Uff. Sanitario del / /
- Visto il parere relativo alla legge 1088/39 del / / 0
- Visto il parere relativo alla legge 1497/39 del / / 0
- Visto il parere relativo alla legge 431/85 del / / 0
- Visto il parere relativo al RD 3267/35 del / / 0
- Visti:
  - il Regolamento Edilizio comunale vigente;
  - il P. di F. annesso al N.R.E.;
  - la legge 17.8.1942, n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni.
  - la legge 18.1.1977, n. 10;

### CONCEDE

a: CASTELLANI ARMANDO  
di eseguire le opere indicate nel progetto allegato alle condizioni seguenti e FATTI SALVI E RISERVATI I DIRITTI DI TERZI:

- 1 ) -Inizio lavori entro: 19/02/98 -Ultimazione lavori entro: 19/02/00
- 2 ) In corso d'opera NON potranno apportarsi modificazioni senza preventiva autorizzazione del Comune;
- 3 ) Ai sensi e per gli effetti della legge 1088/71 relativa alle norme per la costruzione di opere in conglomerato cementizio armato, è fatto obbligo:
  - a- al costruttore, di presentare denuncia agli appositi uffici prima di iniziare i lavori inerenti il cemento armato;
  - b- al titolare della concessione, di presentare al Sindaco, al termine dei lavori, copia del certificato di collaudo rilasciato a norma di legge;
- 4 ) La ditta intestataria della presente concessione, a picchettazione avvenuta, e prima di dare inizio allo scavo delle fondazioni, dovrà dare comunicazione per iscritto al Sindaco.

Nella suindicata comunicazione dovrà essere specificato il nome della  
Impresa costruttrice e del direttore dei lavori.

Firmato Da: FLAVONI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 677f93e6c286de51b16d86398a5df29c



Il titolare della concessione dovrà dare per iscritto immediata notizia al Sindaco anche nel caso di sostituzione dell'impresa costruttrice o del direttore dei lavori.

-5) A norma del vigente R.C. nei cantieri deve essere apposta in modo ben visibile, una tabella recante tutte le notizie relative alla presente concessione: numero e data di concessione; ditta installataria; progettista; direttore dei lavori della varie categorie di opere comprese quelle per gli impianti.

Ad ogni richiesta dei servizi di vigilanza e controllo, deve essere esibita copia della presente concessione con i relativi allegati.

-6) Non è consentito incomodare vie, piazze e luoghi pubblici.

Rendendosi necessaria l'occupazione del suolo pubblico, deve essere richiesta apposita autorizzazione al Sindaco. Gli spazi così occupati devono essere restituiti a lavori ultimati e sempre nel pristino stato e nel rispetto dell'apposita autorizzazione.

-7) Eventuali manomissioni del suolo pubblico devono essere sempre esplicitamente autorizzate, al governo utilizzare tutte le cautele possibili onde evitare eventuali danni a persone e cose.

-8) I cantieri devono essere protetti e recintati nel rispetto degli artt. 98-99-100-101-102 del vigente Regolamento Edilizio con permesso P. di fabbricazione.

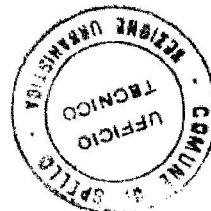
-9) Ai sensi dell'art. 9 delle leggi n. 373 del 1976, prima di dare inizio agli impianti termici, si deve depositare il progetto degli stessi all'uff. tecnico comunale che rilascerà apposita attestazione.

-10) La domanda di abitabilità o agibilità di edificio edificato, deve essere presentata al Sindaco con contemporaneo avviso di ultimazione lavori.

11) Il TITOLARE della presente concessione edilizia, il DIRETTORE dei LAVORI e l'ACCUNTORE dei medesimi, SONO RESPONSABILI di ogni osservanza delle norme di legge, dei regolamenti, delle prescrizioni stabilite dalle Amministrazioni comunali e dalle modalità esecutive fissate nella presente concessione. L'INOSSERVANZA DEL PROGETTO APPROVATO E DELLE RELATIVE VARIANTI, COMPORTA L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALLA VIGENTE LEGISLAZIONE IN MATERIA URBANISTICA.

Spello 11 19/02/97

- 2 -



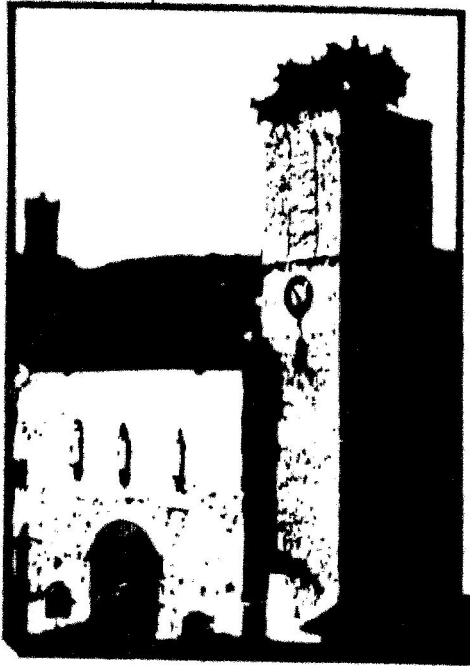
IL SINDACO  
*[Signature]*



**COMUNE DI SPELLO**

**OGGETTO:** Modifica alla variante per la costruzione  
di un capannone

**studio tecnico**



**Peppoloni Paolo**

**COMMITTENTE:**

CASTELLANI ARMANDO

UNICA

tav.

data 15-01-1997	protocollo
repr. scala 1:100	egg.

Geometra  
PEPPOLONI PAOLO



**COMUNE DI SPELLO**  
— PERUGIA —

**CONCESSIONE EDILIZIA**

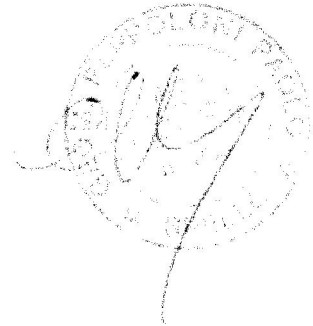
N. 72 Prot. 551 del 19-2-97

IL SINDACO

IL TECNICO RESPONSABILE

*[Signature]*

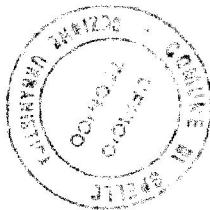
*[Signature]*



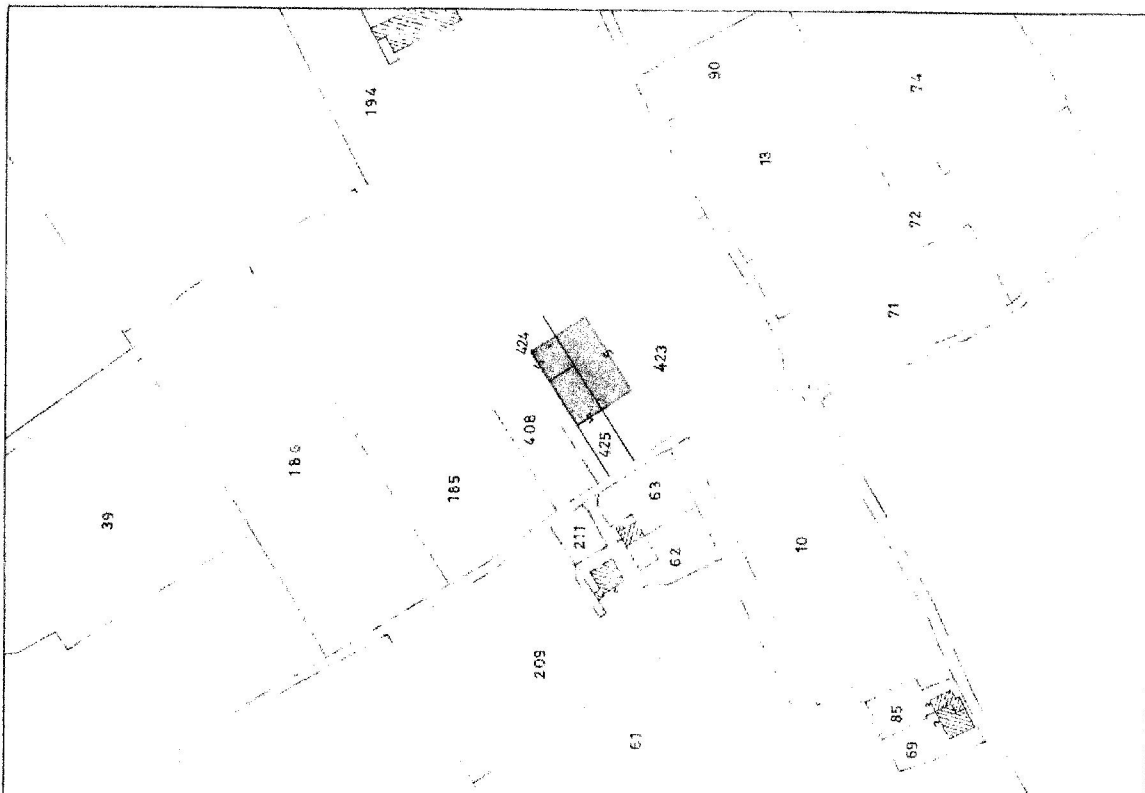
Esaminato ed **APPROVATO** dalla  
Commissione Edilizia nella  
seduta del 6-2-97

IL SINDACO

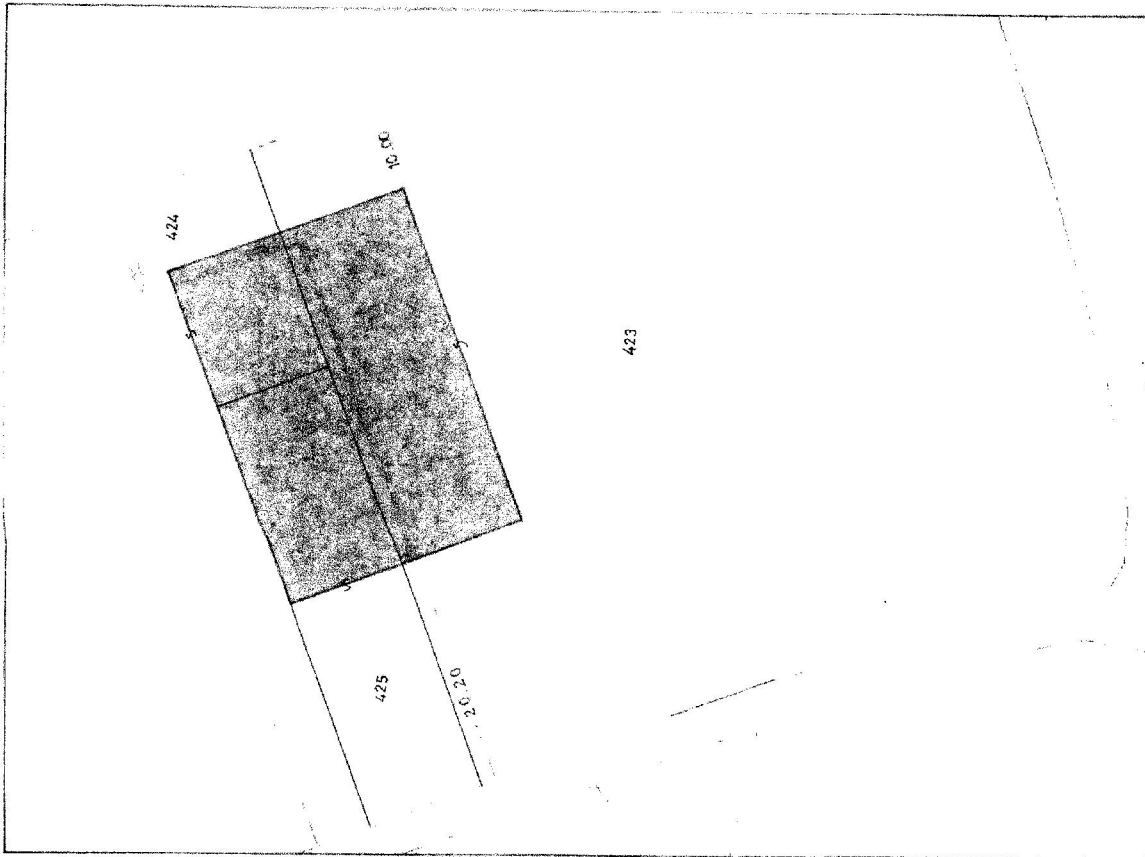
*[Signature]*



IMETRIA CATASTALE scala 1:2000



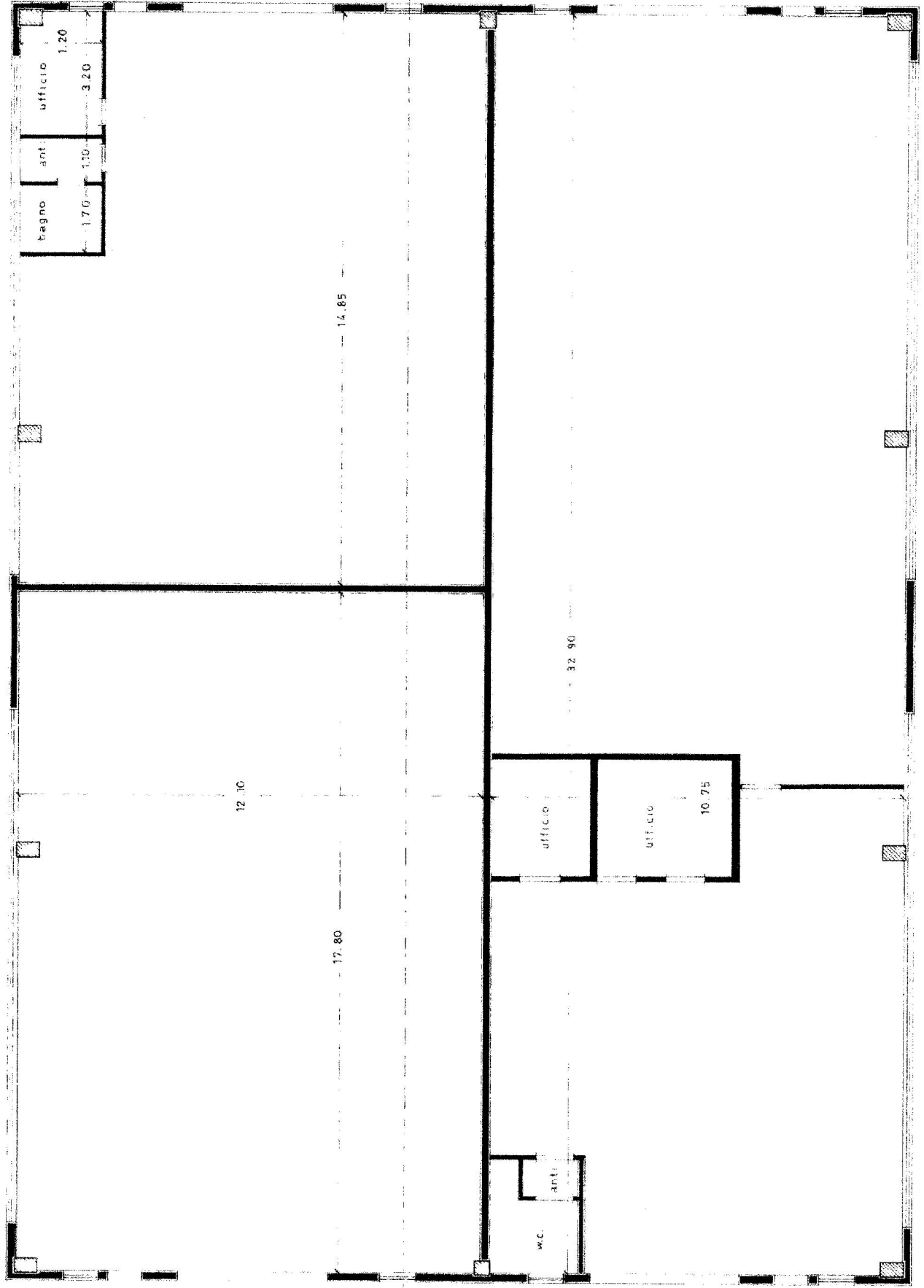
STRALCIO scala 1:500



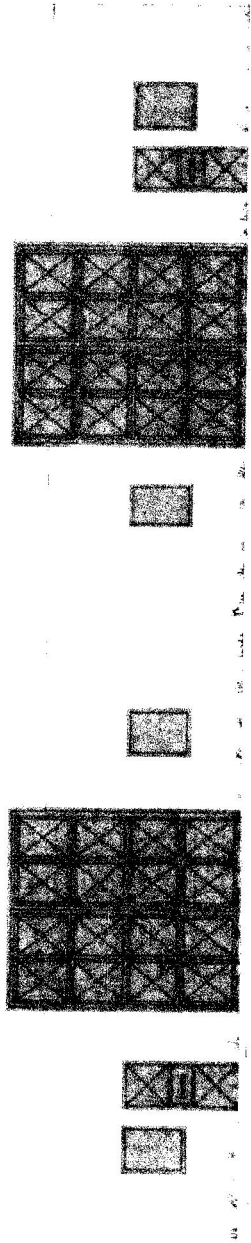
o n° 20 Particella n° 407



PIANTA PIANO TERRA



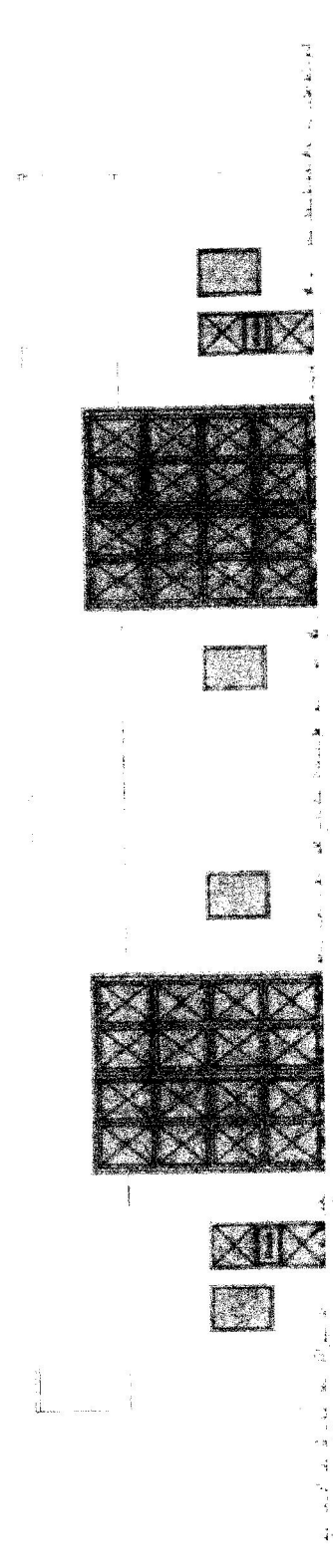
33.40



Prospetto



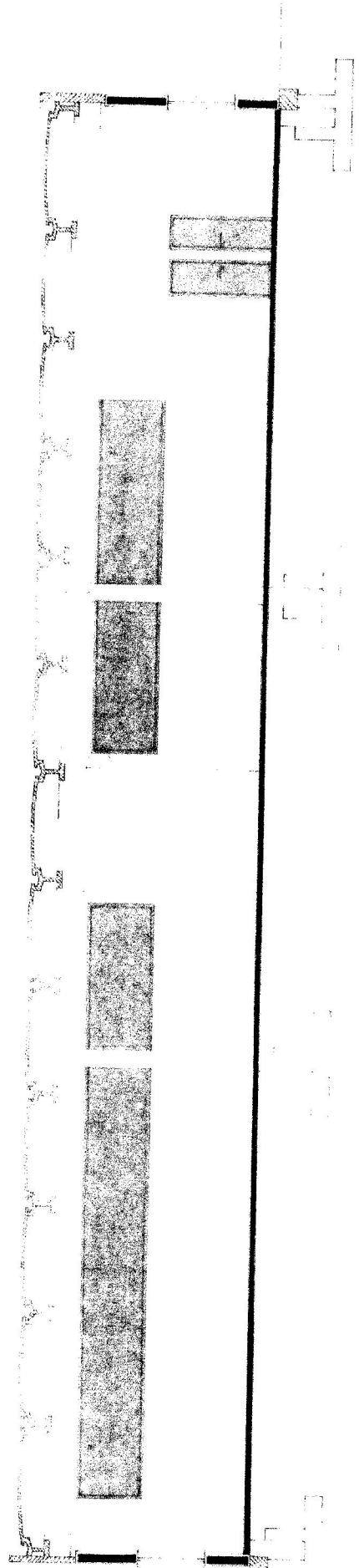
Fianco Destro



Retroprospetto

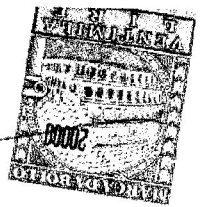


Franco Sinistro



Sezione A-A

COMUNE SPello  
Ricevuto il 14 LUG. 1999  
PRU 225/42  
Cat. Class. Pag.



**Al Signor Sindaco del Comune di Spello**

**- Sezione Urbanistica -**

Il sottoscritto Castellani Armando nato a Spello il 01.01.1934 ed ivi attualmente residente in Via B.Crispoldi chiede alla S.V. ai sensi delle vigenti Leggi e dei regolamenti comunali la dichiarazione di agibilità del capannone sito in Comune di Spello Località Navello e distinto al N.C.T. al Foglio N° 20 con le particelle N° 423-424-425

Concessione Edilizia N° 315 del 03.10.1995

Concessione Edilizia N° 390 del 02.12.1995

Concessione Edilizia N° 72 del 19.02.1997

Inizio Lavori 14.12.1995

Fine Lavori 02.07.1999

Certi di una V.s. benevola accoglienza, anticipatamente si ringrazia ed ossequia.

Spello li 5 Luglio 1999

Allegati alla domanda:

- Copia accatastamento
- Copia collaudo statico
- Dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici ai sensi dell'Art.9 Legge N° 46 del 05.03.1990.
- Certificato del DD.LL. attestante il rispetto delle norme vigenti.
- Versamento in C/C

Distintamente



11/11/01



REPUBBLICA ITALIANA  
MINISTERO DELLA SANITA'  
DIREZIONE REGIONALE DELLA SANITA'

LA SICUREZZA DEL CIBO

Visto la domanda in data 14/07/99 prot. 2754, presentata dalla ditta CANTIERI FRANCO LINDO ed allegata l'autorizzazione per l'ATTIVITA' ( ) ATTIVITA' (X) sul capannone in duplice sede in via Navilio n. 10/12/13 di viale della ditta CANTIERI FRANCO LINDO

VISTO: Inizio lavori 14.12.99 Fine lavori 03.07.00

VISTO il pagamento della tassa sui rifiuti Comunale e tanti altri versati all'ufficio delle imposte

VISTE le ricevute di pagamento degli Oneri Connessi,

VISTA la relazione di conformità redatta ai sensi del D.P.R. n. 1153 del 27/7/98 ed allegata in data 03.07.00

VISTI i verbali

UFFICIO SANITARIO in data  
OFFICIO UOCC Colnago in data  
Dati lavori in data

VISTO il piano  
UFFICIO SANITARIO in data  
Dati lavori in data

VISTO che il piano è stato eseguito in conformità del progetto che ritorna in tutto ed in parte in data 03.10.99 prot. 10.99.14.02.97 ai sensi dell'art. 220 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1409.

VISTO che sono stati osservati le norme del suddetto Testo Unico, quale nei locali requisiti di edilizia e di igiene, nonché quelle particolari indicate nel tutto sia alla costruzione.

VISTO che è stato presentata copia della dichiarazione per l'ispezione al Comune di Sesto San Giovanni, prot. n. 11/01.

VISTE le certificazioni relative alle dichiarazioni di non pericolo degli impianti di cui all. leg. 31/1999.

CONCLUSIONI

ARTICOLI 1) ARTICOLO 12) Il rapporto di cui sopra è in tutto e per tutto conforme al regolamento, salvo quanto ad impianti ed altri tutti i diritti, azioni e ragioni che competono o possono competere tanto al Comune che ai terzi per effetto di disposizioni di legge, di regolamenti generali o locali o condizioni particolari.

Selle il 21.03.2000

Dir. distrettuale

Il Responsabile  
Sillano



**AL PRESIDENTE DELL'AMMINISTRAZIONE DELLA**

**PROVINCIA DI PERUGIA**

**OGGETTO : Collaudo statico ai sensi dell'art. 7**

**05/11/1971**

**DEPOSITO : Prot. n. 14155 del 26/10/95**

**COMITENTE : Impresa Edile Castellani Armando**

**PROGETTISTA DELLE STRUTTURE : Dott. Ing. Luca Migliorati con**

**sede in Ponte S. Giovanni (PG) - Via Cestellini, 17**

**DIRETTORE DEI LAVORI : Dott. Ing. Luca Migliorati con sede in**

**Ponte S. Giovanni (PG) - Via Cestellini 17.**

**IMPRESA : SIMO PREFABBRICATI S.R.L. - con sede in Montone**

**(PG) Zona Industriale Santa Maria di Sette per le opere di c.a.**

**prefabbricate;**

**IMPRESA : CASTELLANI ARMANDO con sede in Spello (PG) - Via**

**G. Bonci n. 4 - per le opere in c.a. in opera.**

**OPERA : Capannone in c.a.**

**STRUTTURE PORTANTI : Elementi in CAV e CAP.**

**RELAZIONE A STRUTTURE ULTIME : Prot. n. 16466 del**

**17/12/96.**

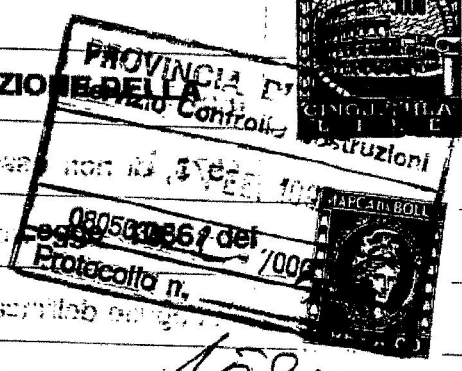
**COLLAUDATORE : in data 17/12/96 veniva nominato dal**

**Committente Sig. Castellani Armando, quale collaudatore delle**

**strutture in calcestruzzo armato il sottoscritto Dott. Ing. Maurizio**

**Mattioli con studio in Foligno, via C. Battisti, n. 24, iscritto all'Ordine**

**degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. 339 che dichiara sotto la**



Spiral Angelo

**PROVINCIA DI PERUGIA**  
**Servizio Controllo Costruzioni**  
Posizione n. 4331  
Si attesta ai sensi dell'art. 7 della Legge 5 Novembre 1971, n. 1086 che il certificato di collaudo statico è stato presentato in data odierna e acquisito al suindicato protocollo per IL FUNZIONARIO RESPONSABILE



propria responsabilità di essere iscritto all'Ordine Professionale dal 1973, di non essere intervenuto in alcun modo nella progettazione, direzione dei lavori ed esecuzione dell'opera.

A seguito dell'incarico ricevuto il sottoscritto Dott. Ing. Maurizio Mattioli ha proceduto alle operazioni di collaudo svolgendole attraverso le seguenti indagini:

- a) Esame delle strutture nelle singole parti;
- b) Prove sclerometriche;
- c) Verifica analitica.

#### DESCRIZIONE DELLE STRUTTURE E DEI MATERIALI

L'opera riguarda la costruzione di un edificio prefabbricato in c.a., sita nel Comune di Spello e individuata al Foglio catastale n. 20 particella n. 407. Detta costruzione è realizzata su un piano con dimensioni di MT. 33,40 x 23,60. L'altezza massima strutturale è di 4,80 m. La struttura si identifica come un menopiano con maglia strutturale 10,87 x 22,60 m. La fondazione è costituita da plinti a bicchiere e da cordoli 40 x 30 perimetrali, che conferiscono alla struttura la necessaria rigidezza.

La costruzione è stata realizzata con elementi pilastro in CAV ed elementi travi in CAP.

Nella costruzione delle opere sono stati usati i seguenti materiali:

- Il cemento impiegato è del tipo normale gettato in opera con conglomerato cementizio di classe Rbk > 250 kg/cm<sup>2</sup> per le fondazioni, Rbk > 500 kg/cm<sup>2</sup> per gli elementi in CAV e Rbk > 550 per gli elementi





precompressi. Le armature metalliche sono state realizzate con  
acciaio FeB44k.

### VERBALE DELLA VISITA

Illegibile

La visita di Collaudo è stata effettuata il giorno 18/01/97 alla presenza  
del direttore dei lavori, e del Sig. Castellani Armando, proprietario.  
Sulla scorta dei disegni di progetto e notizie fornite dal direttore dei  
lavori, il sottoscritto collaudatore ha effettuato una accurata  
ricognizione dell'opera. Per quanto è stato possibile, vedere e  
controllare l'opera realizzata si presenta in ottimo stato e non sono  
state notate su di esse ne screpolature ne lesioni ne qualunque altro  
segno di cedimento dissesto o deformazione. Precedentemente alla  
visita di collaudo io sottoscritto collaudatore avevo preso visione degli  
elaborati progettuali ed eseguito una revisione di massima delle  
impostazioni e dei calcoli delle strutture, ho constatato che sono state  
rispettate le vigenti norme ed i canoni della scienza delle costruzioni.

### PROVE SCLEROMETRICHE

Le prove sono state effettuate il giorno 18/01/97 alla presenza del  
direttore dei lavori e del proprietario. Si è ritenuto sufficiente sottoporre  
a prove sclerometriche gli elementi principali verticali e orizzontali.  
L'apparecchio usato è uno sclerometro tipo SCHMIDT, modello n con  
energia di percussione uguale a 0,225 kgm. Dalle prove effettuate  
sono stati ricavati valori della resistenza a compressione dell'ordine di  
510 kg/cm<sup>2</sup> in oscillazioni tra i valori massimi e minimi di circa il 10%  
inferiore alla dispersione media teorica per lo strumento usato. Ogni



elemento presso in esame è stato provato in almeno quattro punti diversi ed in facce diverse, ove possibile, e sono stati mediati i risultati ottenuti.

### CONCLUSIONI

Avendo riscontrato che per i materiali impiegati e l'esecuzione delle strutture non hanno dato luogo a particolari rilievi,

I risultati delle prove di trazione e piegamento sui campioni di acciaio sono accettabili come risulta dagli allegati certificati alla Relazione a Strutture Ultimate.

I risultati delle prove di compressione sui provini di calcestruzzo sono soddisfacenti come risulta dagli allegati certificati alla Relazione a Strutture Ultimate.

Io sottoscritto Collaudatore delle strutture in c.a. ai sensi dell'art.7 della Legge n. 1086 del 05/11/77 ed in base alle norme tecniche del D. M. n. 8161 del 30/05/72 e successive modifiche ed integrazioni, dichiaro che le strutture in c.a. di proprietà del Sig. Armando Castellani sono **COLLAUDABILI** come in effetti con il presente atto le collaudo. Si rilascia in duplice copia per gli usi consentiti dalla legge.

Foligno li 6/02/97



**DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' IN ADEMPIMENTO AL DPR DEL 22  
APRILE 1994 Legge N° 425.**

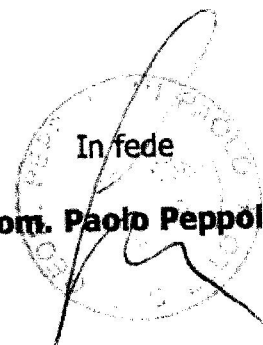
Il sottoscritto Geom. Paolo Peppoloni con sede in Spello Via S.Anna, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia con il N° 856, in qualità di progettista e direttore dei lavori relativi alla costruzione di un capannone di cui alle Concessioni Edilizie N° 315 del 03.10.1995 N° 390 del 02.12.1995 e N° 72 del 19.02.1997 di proprietà del Signor Castellani Armando

**DICHIARA**

- che i lavori terminati in data 03.07.1999 risultano conformi al progetto approvato e alle prescrizioni, gli impianti sono eseguiti in conformità alle vigenti disposizioni (vedi dichiarazione di conformità degli impianti allegata), le acque reflue provenienti dall'edificio vanno direttamente in fognatura, l'edificio è allacciato all'acquedotto comunale.

Spello li 5 Luglio 1999

In fede  
**Geom. Paolo Peppoloni**



MINISTERO DELL'INDUSTRIA, DEL COMMERCIO E DELL'ARTIGIANATO  
**DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ  
DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA D'ARTE**  
ART. 9 LEGGE N. 46 DEL 5 MARZO 1990

Il sottoscritto ..... titolare o legale rappresentante  
dell'impresa (ragione sociale) .....  
operante nel settore **Elettrolux**  
di **Bianchini Renata**  
con sede in via **Via Matteotti 1/A - 06028 Sigillo (PG)**  
comune **Tel. 075/9177263 P.IVA 01405640549**  
tel. .... (prov. ....)

iscritta nel registro delle ditte (R.D. 20.9.1934, n. 2011) della camera C.I.A.A. di **PERUGIA** n. **1996 - 210799**  
 iscritta all'albo provinciale delle imprese artigiane (legge 8.8.1985, n. 443) di .....

esecutrice dell'impianto (descrizione schematica) **impianto elettrico in vista esecuzione**  
**IPSS potenza impegnata 6 Kw.h**  
inteso come:  nuovo impianto  trasformazione  ampliamento  manutenzione straordinaria  altro (1)  
N.B. - Per gli impianti a gas specificare il tipo di gas distribuito; canalizzato della 1°, 2°, 3° famiglia; GPL da recipienti mobili; GPL da serbatoio fisso.

commissionato da **DIFFUSIONI DI CEEEDI ERIKA**, installato nei locali siti  
nel comune di **Spello** (prov. **PG**) via **POZZUOLO LOE NAVELLO**  
n. .... scala ..... piano **T** interno ..... di proprietà di (nome, cognome o ragione sociale e

indirizzo) **DIFFUSIONI DI CEEEDI ERIKA LOE NAVELLO VIA POZZUOLO SPELLO (PG)**  
in edificio adibito ad uso:  industriale  civile (2)  commercio  altri usi;

**DICHIARA**

sotto la propria responsabilità, che l'impianto è stato realizzato in modo conforme alla regola dell'arte, secondo quanto previsto dall'art. 7 della legge n. 46/1990, tenuto conto delle condizioni di esercizio e degli usi a cui è destinato l'edificio, avendo in particolare:

- rispettato il progetto (per impianti con obbligo di progetto, ai sensi dell'art. 6 della legge n. 46/1990);
- seguito la normativa tecnica applicabile all'impiego (3): **"MAGAZZINO ALERCI E UO STRA"**;
- installato componenti e materiali costruiti a regola d'arte e adatti al luogo di installazione, art. 7 della legge n. 46/1990;
- controllato l'impianto ai fini della sicurezza e della funzionalità con esito positivo, avendo eseguito le verifiche richieste dalle norme e dalle disposizioni di legge.

Allegati obbligatori:

- progetto (solo per impianto con obbligo di progetto) (4);
- relazione con tipologie dei materiali utilizzati (5);
- schema di impianto realizzato (6);
- riferimento a dichiarazioni di conformità precedenti o parziali, già esistenti (7);
- copia di certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico-professionali.

Allegati facoltativi (8): .....

**DECLINA**

ogni responsabilità per sinistri a persone o a cose derivanti da manomissione dell'impianto da parte di terzi ovvero da carenze di manutenzione o riparazione.

Data **12/03/1997**

Il Dichiarante (timbro e firma) .....

**Elettrolux**  
di **Bianchini Renata**  
Via Matteotti 1/A - 06028 Sigillo (PG)  
Tel. 075/9177263 P.IVA 01405640549

AVVERTENZE PER IL COMMITTENTE (responsabilità del committente o del proprietario) L. 46/1990, art. 10  
Il committente o il proprietario è tenuto ad affidare i lavori di installazione, trasformazione, ampliamento o manutenzione degli impianti (omissis) ad imprese abilitate ai sensi dell'art. 2 della presente legge.  
Firmato Da: FLAVONI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 9 Serial# 07740366280de51b16d86398a50129c