

TRIBUNALE DI SPOLETO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare promossa da ORGANA S.P.V. S.R.L. rappresentata da INTRUM ITALY S.P.A. contro [REDACTED]

Ruolo Generale: n. 17/2023

Giudice: dott. Alberto Cappellini

Consulente Tecnico d'Ufficio: dott. ing. Federico Berti Piras

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – STIMA DEI BENI PIGNORATI



fabricamus – architettura e ingegneria

oreste batori arch. - federico berti piras ing. - stefano rubellini ing.
via a. vici n.20, 06034 foligno - pg
tel/fax 0742 326257
p.iva 02054770546
mail: info@fabricamus.com
www.fabricamus.com



Indice

| | | | |
|----|---------------------|------|---|
| A. | Premessa | pag. | 3 |
| B. | Operazioni peritali | pag. | 7 |
| C. | Relazione | pag. | 8 |



A. Premessa

Il sottoscritto **dott. ing. Federico Berti Piras**, con studio in Foligno via Andrea Vici 20 e iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Perugia con il n° A2684,

AVENDO RICEVUTO

nell'udienza del 12 aprile 2023 nomina di **Consulente Tecnico di Ufficio** dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Spoleto **dr. Alberto Cappellini**, nel procedimento promosso da **ORGANA S.P.V. S.R.L.** rappresentata da **INTRUM ITALY S.P.A.** (difesa e rappresentata dall'avvocato Lorenzo Battisti) nei confronti di [REDACTED] nato a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) (difeso e rappresentato dall'avv. [REDACTED]) [REDACTED] dovendo procedere alla stima dei seguenti immobili ricadenti nel **Comune di Spoleto**, così come integralmente riportati nell'atto di pignoramento:

“al Foglio n. 142 part. 228 sub 1 graffata a p.lla 229 sub 3 cat c1, e foglio 142 p.lla 228 sub 2 cat F/1 per i diritti di piena proprietà spettanti al sig. [REDACTED]

al Foglio 142 part. 229 sub 2 cat A/4 per i diritti di piena proprietà spettanti al sig. [REDACTED]

al Foglio 142 p.lla 110 sub 5 cat c/6, Foglio per i diritti di piena proprietà spettanti al sig. [REDACTED],

al Foglio 142 p.lla 110 sub 8 cat C1, Foglio 142 p.lla 110 sub 10 cat A/3,

Foglio 142 p.lla 110 sub 11 cat F/4, Foglio 142 p.lla 110 sub. 13 cat C/1,

Foglio 142 p.lla 110 sub 14 cat C/2, per i diritti di piena proprietà spettanti al sig. [REDACTED]

[REDACTED] con ogni accessorio e pertinenza e con i frutti come per legge”.

SI ATTENEA

scrupolosamente ai quesiti ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari, rispondendo scrupolosamente ai quesiti che qui di seguito vengono integralmente riportati:

- 1) *“verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore precedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;*
- 2) *provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati:*
 - a) *planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla*



- concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;
- 3) predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazione propter rem ecc.);
 - 4) accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c.);
 - 5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
 - 6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;
 - 7) descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superfici commerciali in mq; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);
 - 8) verifichi, in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie di accesso allo stesso, su quali particelle insistano e che abbia la titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostruire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accessi alla pubblica via;
 - 9) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - a. se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b. se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c. se i dati indicati nel pignoramento; pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;



- 10) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
- 11) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
- 12) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza di eventuali oneri concessori non pagati;
- 13) accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;
- 14) allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;
- 15) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);
- 16) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- 17) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti. In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e



redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;

- 18) determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente anni 28 – dell'ultimo dei figli ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;
- 19) se l'immobile è pignorato solo pro-quota:
- dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in quest'ultimo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro.
In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;
 - proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;
- 20) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;
- 21) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno”.



B. Operazioni peritali

12 aprile 2023 – CONFERIMENTO D'INCARICO

Il sottoscritto ha ricevuto l'incarico e ha prestato giuramento di rito in forma telematica secondo il modello inviato dal Tribunale stesso, accettando quindi l'incarico assegnatogli dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Spoleto dr. Alberto Cappellini.

31 luglio 2023 – ACCESSO ATTI AMMINISTRATIVI

Il CTU in tale data ha fatto richiesta agli uffici preposti del Comune di Spoleto di accesso agli atti amministrativi per verificare la conformità del bene pignorato ai precedenti edilizi autorizzati. La richiesta è stata protocollata con n. 46027 del 31/07/2023.

27 settembre 2023 – ACCESSO ATTI AMMINISTRATIVI

Il CTU ha eseguito un primo sopralluogo insieme all'Istituto vendite Giudiziarie senza però poter accedere negli immobili oggetto di pignoramento per l'assenza del debitore sig. [REDACTED]

28 novembre 2023 – SOPRALLUOGO

Il sottoscritto ha effettuato un sopralluogo insieme all'Istituto vendite Giudiziarie a la sig. [REDACTED] facendo rilievi metrici e fotografici delle unità immobiliari pignorate al fine di verificare: la conformità dei documenti urbanistici e catastali allo stato attuale; acquisire informazioni necessarie per la redazione della perizia e della stima.



C. Relazione

Nell'**atto di pignoramento** redatto dall'avvocato Lorenzo Battisti e nella **certificazione notarile** del Notaio dott. Luca dell'Aquila Notaio in Frosolone del 25/06/2021, vengono individuati come immobili da pignorare: "al Foglio n. 142 part. 228 sub 1 graffata a p.lla 229 sub 3 cat C1, e foglio 142 p.lla 228 sub 2 cat F/1 per i diritti di piena proprietà spettanti al sig. [REDACTED] [REDACTED] al Foglio 142 part. 229 sub 2 cat A/4 per i diritti di piena proprietà spettanti al sig. [REDACTED] al Foglio 142 p.lla 110 sub 5 cat c/6, Foglio per i diritti di piena proprietà spettanti al sig. [REDACTED] al Foglio 142 p.lla 110 sub 8 cat C1, Foglio 142 p.lla 110 sub 10 cat A/3, Foglio 142 p.lla 110 sub 11 cat F/4, Foglio 142 p.lla 110 sub. 13 cat C/1, Foglio 142 p.lla 110 sub 14 cat C/2, per i diritti di piena proprietà spettanti al sig. [REDACTED] con ogni accessorio e pertinenza e con i frutti come per legge".

Per quanto sopra, si ritiene necessario suddividere gli immobili in lotti per poter dare alla s.v.i.: una maggiore chiarezza nella lettura della perizia; una descrizione più precisa e puntuale degli stessi; una valutazione economica più corretta anche nel caso di eventuali accorpamenti e/o frazionamenti. In particolare:

- **LOTTO 1:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 229 sub. 3** categoria C/1 (negozi e botteghe), classe 5, consistenza 36m², rendita **€ 528,03**; graffata alla particella **foglio 142 particella 228 sub. 1** (corte esclusiva).
- **LOTTO 2:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 229 sub. 2** categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita **€ 135,57**
- **LOTTO 3:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 110 sub. 5** categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse senza fini di lucro), classe 2, consistenza 23m², rendita **€ 35,64**
- **LOTTO 4:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 110 sub. 8** categoria C/1 (negozi e botteghe), classe 5, consistenza 72m², rendita **€ 1.056,05**
- **LOTTO 5:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 110 sub. 10** categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 4 vani, rendita **€ 216,91**
- **LOTTO 6:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 110 sub. 11** categoria F/4 (unità in corso di definizione)
- **LOTTO 7:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 110 sub. 13** categoria C/1 (negozi e botteghe), classe 5, consistenza 48m², rendita **€ 704,03**



- **LOTTO 8:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 110 sub. 14** categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), classe 3, consistenza 10m², rendita € 18,59
- **LOTTO 9:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 228 sub. 2** categoria F/1 (area urbana), consistenza 154 m²

Gli immobili pignorati così suddivisi in **LOTTI**, ricadono nel Comune di Spoleto loc. San Martino in Trignano, via Cerquestrette ai numeri 36, 38 e 40.



Vista dall'alto – delimitazione dell'area oggetto di perizia contenente gli immobili pignorati





Tipo mappale – stralcio foglio 142 individuazione delle particelle oggetto di pignoramento



Sovrapposizione della vista dall'altro con il mappale



| |
|-----------------------------|
| RISPOSTE AI QUESITI: |
|-----------------------------|

- 1) “verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all’immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore precedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei”**

Il Consulente nel verificare la completezza della documentazione come da ex art. 567 c.p.c., ha riscontrato la presenza, nel fascicolo, del Certificato Notarile redatto dal Notaio dott. Luca dell’Aquila. Ma tale elaborato risulta mancante delle **visure catastali** storiche e aggiornate degli immobili oggetto di pignoramento. Documenti fondamentali in quanto forniscono:

- i dati identificativi e reddituali dei beni immobili (terreni e fabbricati);
- i dati anagrafici delle persone, fisiche o giuridiche, intestatarie dei beni immobili presenti e passati;
- i riferimenti grafici dei terreni (mappa catastale) e delle unità immobiliari urbane (planimetrie);
- atti di aggiornamento catastale.

-
- 2) “provveda quindi subito all’integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: a) planimetria catastale e planimetria allegata all’ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell’immobile pignorato”**

Al fine di ottemperare al quesito posto dalla S.V.I. il Consulente allega alla perizia di stima quanto segue relativamente agli immobili pignorati:

- ✓ visure catastali (**allegato 01**);
- ✓ planimetrie catastali ed elaborati planimetrici (**allegati 02**);
- ✓ tipo mappale (**allegato 03**);
- ✓ precedenti edilizi autorizzativi rilasciati dal Comune di Spoleto (**allegato 04**);

-
- 3) “predisponga l’elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi**



con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazione propter rem ecc.)”

PROVENIENZA VENTENNALE:

- **LOTTO 1:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 229 sub. 3** categoria C/1 (negozi e botteghe), classe 5, consistenza 36m², rendita **€ 528,03**; graffata alla particella **foglio 142 particella 228 sub. 1** (corte esclusiva).
- **LOTTO 2:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 229 sub. 2** categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita **€ 135,57**
- **LOTTO 3:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 110 sub. 5** categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse senza fini di lucro), classe 2, consistenza 23m², rendita **€ 35,64**
- **LOTTO 4:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 110 sub. 8** categoria C/1 (negozi e botteghe), classe 5, consistenza 72m², rendita **€ 1.056,05**
- **LOTTO 5:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 110 sub. 10** categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 4 vani, rendita **€ 216,91**
- **LOTTO 6:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 110 sub. 11** categoria F/4 (unità in corso di definizione)
- **LOTTO 7:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 110 sub. 13** categoria C/1 (negozi e botteghe), classe 5, consistenza 48m², rendita **€ 704,03**
- **LOTTO 8:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 110 sub. 14** categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), classe 3, consistenza 10m², rendita **€ 18,59**
- **LOTTO 9:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 228 sub. 2** categoria F/1 (area urbana), consistenza 154 m²

sono pervenuti al signor [REDACTED] nato a [REDACTED] dalla sig.ra [REDACTED]
[REDACTED] nata a [REDACTED]

- con atto di donazione per notar Carlo Angelini Rota di Spoleto del 27/01/2000 repertorio n. 142393, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto il 22/01/2000 ai nn. 557 registro generale e 401 registro particolare;
- con atto di compravendita per notar Carlo Angelini Rota di Spoleto del 26/11/1987 repertorio n. 77910, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto il 23/12/1987 ai nn. 5292 registro generale e 4001 registro particolare (**allegato 05**);



- con atto di donazione per notar Carlo Angelini Rota di Spoleto del 26/11/1987 repertorio n. 77910, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto il 23/12/1987 ai nn. 5291 registro generale e 4000 registro particolare (**allegato 06**).

Nell'atto di pignoramento immobiliare di cui alla trascrizione del 31/01/2023 registro generale n. 393 registro particolare n. 317, si rileva che la sig.ra [REDACTED] risulta deceduta in data [REDACTED] pertanto la quota di usufrutto appartenente alla stessa si è ricongiunta alla proprietà in capo al sig. [REDACTED]

IPOTECHE E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

IPOTECA VOLONTARIA registro generale n. 3032 registro particolare n. 744 del 05/06/2006 di euro 500.000,00 **a favore** di **Cassa di Risparmio di Spoleto S.p.a.** con sede in Spoleto codice fiscale 01943160547 domicilio ipotecario eletto in Spoleto via Felice Cavallotti 6, **contro** [REDACTED] nato [REDACTED] e quali terzi datori di ipoteca [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] in virtù di atto per notar Rota Carlo Angelini di Spoleto del 19/05/2006 repertorio n. 153326. Mutuo di € 250.000,00 da rimborsare in 20 anni.

ISCRIZIONE IPOTECA della riscossione registro generale n. 1763 registro particolare n. 172 del 30/04/2019 di € 491.813,46 **a favore** di Agenzia delle Entrate – riscossione con sede in Roma codice fiscale 13756881002, domicilio ipotecario eletto in Perugia Strada delle Fratte 21 loc. Strozzacapponi, **contro** [REDACTED] nato [REDACTED] in virtù di ipoteca della riscossione dell'Agenda delle Entrate – riscossione di Roma del 29/04/2019 repertorio n. 2893. A garanzia della somma di € 245.906,73.

TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI registro generale n. 393 registro particolare n. 317 del 31/01/2023 **a favore** di **Organa Spv S.r.l.** con sede in Conegliano codice fiscale 05277610266, **contro** [REDACTED] nato [REDACTED] in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Spoleto del 13/01/2023 repertorio n. 1272/2022.

Come da certificato ipotecario depositato. Dalla documentazione a disposizione non sono stati riscontrati altri vincoli gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

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



Gli immobili così catastalmente identificati al N.C.E.U. e identificati in questa perizia come:

- **LOTTO 1:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 229 sub. 3** categoria C/1 (negozi e botteghe), classe 5, consistenza 36m², rendita **€ 528,03**; graffata alla particella **foglio 142 particella 228 sub. 1** (corte esclusiva).
- **LOTTO 2:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 229 sub. 2** categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita **€ 135,57**
- **LOTTO 3:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 110 sub. 5** categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse senza fini di lucro), classe 2, consistenza 23m², rendita **€ 35,64**
- **LOTTO 4:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 110 sub. 8** categoria C/1 (negozi e botteghe), classe 5, consistenza 72m², rendita **€ 1.056,05**
- **LOTTO 5:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 110 sub. 10** categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 4 vani, rendita **€ 216,91**
- **LOTTO 6:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 110 sub. 11** categoria F/4 (unità in corso di definizione)
- **LOTTO 7:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 110 sub. 13** categoria C/1 (negozi e botteghe), classe 5, consistenza 48m², rendita **€ 704,03**
- **LOTTO 8:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 110 sub. 14** categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), classe 3, consistenza 10m², rendita **€ 18,59**
- **LOTTO 9:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 228 sub. 2** categoria F/1 (area urbana), consistenza 154 m²

Costituiscono un condominio in quanto il fabbricato ha più di una unità immobiliare e caratterizzato da parti comuni. Ma non costituito di fatto poiché tutte le unità sono di un unico proprietario, il debitore stesso. Pertanto, non sono stati riscontrati vincoli o oneri condominiali né spese condominiali insolute.



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

Durante l'acquisizione della documentazione prima e nella fase di verifica poi, non è stata riscontrata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

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

Le formalità di seguito riportate e verificate risultano NON opponibili all'acquirente:

IPOTECA VOLONTARIA registro generale n. 3032 registro particolare n. 744 del 05/06/2006 di euro 500.000,00 **a favore** di Cassa di Risparmio di Spoleto S.p.a. con sede in Spoleto codice fiscale 01943160547 domicilio ipotecario eletto in Spoleto via Felice Cavallotti 6, **contro** [REDACTED] nato a [REDACTED] e quali terzi datori di ipoteca [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] in virtù di atto per notar Rota Carlo Angelini di Spoleto del 19/05/2006 repertorio n. 153326. Mutuo di € 250.000,00 da rimborsare in 20 anni.

ISCRIZIONE IPOTECA della riscossione registro generale n. 1763 registro particolare n. 172 del 30/04/2019 di € 491.813,46 **a favore** di Agenzia delle Entrate – riscossione con sede in Roma codice fiscale 13756881002, domicilio ipotecario eletto in Perugia Strada delle Fratte 21 loc. Strozzacapponi, **contro** [REDACTED] nato [REDACTED] in virtù di ipoteca della riscossione dell'Agenzia delle Entrate – riscossione di Roma del 29/04/2019 repertorio n. 2893. A garanzia della somma di € 245.906,73.

TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI registro generale n. 393 registro particolare n. 317 del 31/01/2023 **a favore** di Organa Spv S.r.l. con sede in Conegliano codice fiscale 05277610266, **contro** [REDACTED] nato [REDACTED] in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Spoleto del 13/01/2023 repertorio n. 1272/2022.

Gli oneri che debbono essere sostenuti per la cancellazione di OGNI formalità pregiudizievole, pignoramenti e/o iscrizioni ipotecarie e/o altre trascrizioni, sono costituiti da:

- imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile¹;

¹ decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 - allegata TARIFFA n. 12 o n. 13



- imposta di bollo di € 59,00²;
- tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00³.

Per l'annotazione della cancellazione totale dell'ipoteca la base imponibile è costituita dall'ammontare del credito garantito. L'imposta ipotecaria è pertanto lo 0,50% dell'ammontare dell'ipoteca. Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione.

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

- **LOTTO 1:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 229 sub. 3** categoria C/1 (negozi e botteghe), classe 5, consistenza 36m², rendita **€ 528,03**; graffata alla particella **foglio 142 particella 228 sub. 1** (corte esclusiva).

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento e identificata come **LOTTO 1** di questa perizia di stima è costituita da una porzione di fabbricato sito nel Comune di Spoleto (PG), loc. San Martino in Trignano, via Cerquestrette al n. 36.

L'unità immobiliare si sviluppa interamente al piano terra e la destinazione d'uso urbanistica è quella commerciale (BAR). È costituita da un unico vano il cui ingresso si affaccia sulla via principale ma filtrato da una corte ad uso esclusivo dell'immobile che permette anche di avere una zona di rispetto/parcheggio per i clienti dell'attività.

Gli elaborati grafici legati all'ultimo precedente autorizzato e la planimetria catastale, non presentano alcuna difformità con lo stato attuale.

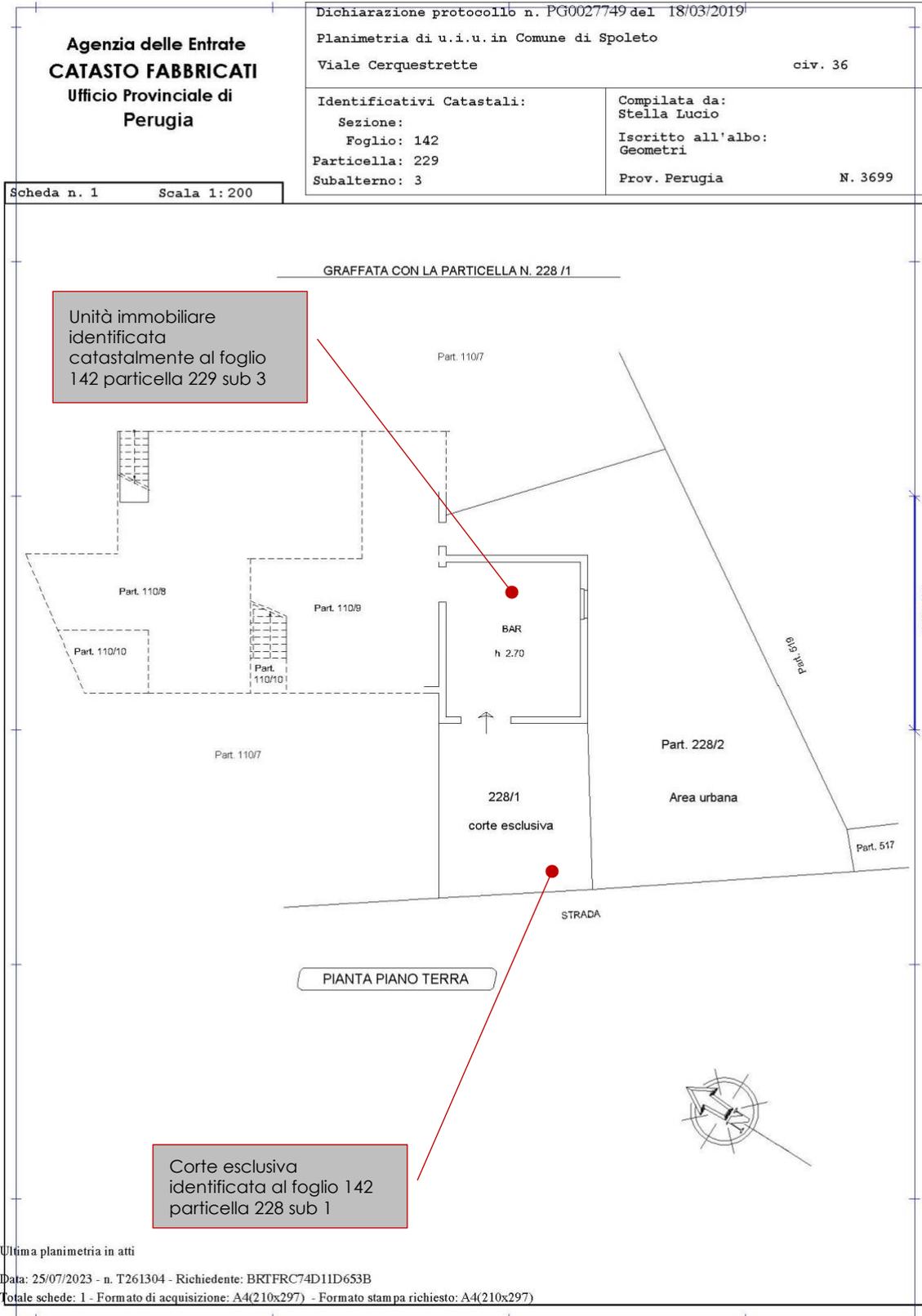
Il fabbricato su cui si colloca l'unità immobiliare oggetto di stima è in muratura portante, intonacata sia all'esterno che all'interno. L'unità immobiliare internamente risulta anche tinteggiata e si presenta in buone condizioni ma con un grado di finitura assolutamente mediocre.

² decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 634 - Allegato A - TARIFFA (Parte II) art. 3

³ art. 19 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 - Tabella delle tasse ipotecarie allegata punto n. 1.1

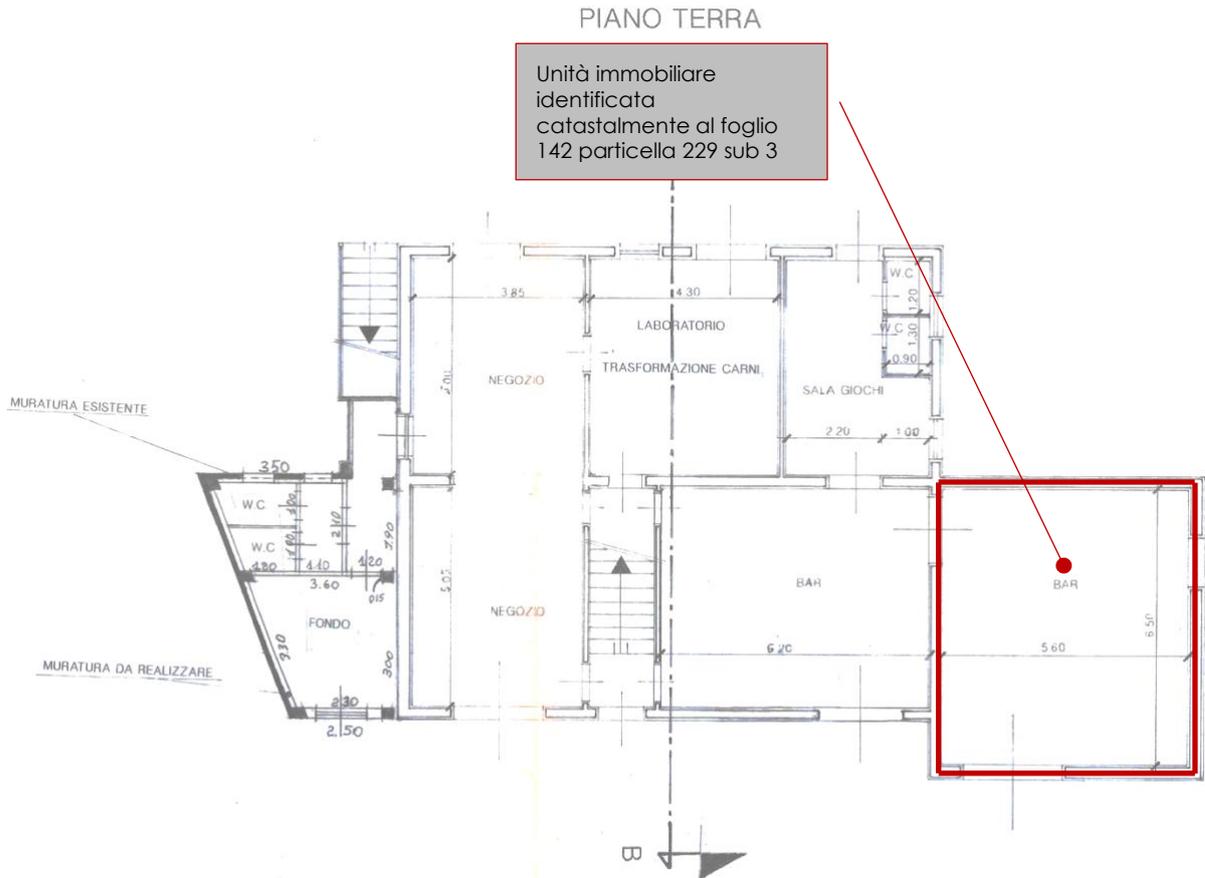


Data: 25/07/2023 - n. T261304 - Richiedente: BRTFRC74D11D653B



Planimetria catastale – foglio 142 particella 229 sub 3 graffata con la particella 228 sub 1





Si fa presente che, da una indagine visiva, le crisi sismiche che hanno colpito la Regione Umbria negli ultimi anni, non hanno prodotto danni tali da poter sopporre una situazione di inagibilità. Si allega documentazione fotografica degli interni e degli esterni nella stima analitica allegata. **(allegato 13)**

L'altezza interna del locale è di ml 2,70. L'unità immobiliare dal punto di vista dell'impianto termico non è indipendente. Dal sopralluogo si ritiene che le utenze (acqua, luce e gas) siano in comune con l'unità immobiliare oggetto di pignoramento e censita al foglio 142 particella 110 sub 13. La caldaia è fisicamente ubicata nei vani servizi dell'unità al sub 13.

L'esposizione prevalente è quella dell'ingresso che è a SUD-OVEST. Mentre la superficie è ripartita secondo il seguente criterio:

- ✓ piano terra mq 44,3 con un'incidenza del 100%;
- ✓ corte esclusiva mq 46,5 con un'incidenza del 15% fino a mq 25, l'eccedenza va calcolata al 5%.



- **LOTTO 2:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 229 sub. 2** categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita **€ 135,57**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento e identificata come **LOTTO 2** di questa perizia di stima è costituita da una porzione di fabbricato sito nel Comune di Spoleto (PG), loc. San Martino in Trignano, via Cerquestrette s.n.c..

L'unità immobiliare si sviluppa interamente al piano primo e la destinazione d'uso urbanistica è quella residenziale, confermata dalla categoria catastale A/4 (abitazione di tipo popolare).

È costituita da tre vani da cui si può accedere tramite un ingresso che affaccia sulla corte comune nella parte retrostante del fabbricato identificata catastalmente come bene comune non censibile e censita al foglio 142 particella 110 sub 12.

Allo stato attuale l'accesso non risulta indipendente in quanto comporta:

- l'attraversamento dell'area urbana identificata catastalmente al **foglio 142 particella 228 sub 2 (LOTTO 9** di questa perizia di stima) anch'essa oggetto di pignoramento;
- l'attraversamento dell'unità immobiliare identificata catastalmente al foglio **142 particella 110 sub 11 (LOTTO 6** di questa perizia di stima) anch'essa oggetto di pignoramento.

Dover attraversare particelle con una loro identità catastale ben definita (area urbana e unità immobiliare), rende il **LOTTO 2** intercluso perché non ha un accesso indipendente rispetto alla pubblica via. Attualmente essendoci un unico proprietario l'unità immobiliare non risulta interclusa, ma un eventuale vendita a proprietari diversi, la renderebbe tale con la necessità di definire una servitù di passaggio per renderne l'accesso indipendente dalla pubblica via. (lotto totalmente intercluso)

La situazione attuale risulta conforme agli elaborati grafici legati alla Concessione Edilizia n. 29333 del 05/05/1998. Inoltre è stata autorizzata con SCIA n. 4358/2013 una diversa distribuzione degli spazi interni che però non è stata mai realizzata e pertanto la situazione risulta conforme alla Concessione del 1998.

Il fabbricato su cui si colloca l'unità immobiliare oggetto di stima è in muratura portante, intonacata sia all'esterno che all'interno. Internamente risulta anche tinteggiata. E' visibile un intervento eseguito sulle pareti portanti di irrigidimento tramite perfori e rete elettrosaldata eseguita solo sul lato esterno ma sono ancora visibili internamente i ferri dei perfori. Nel suo complesso l'unità immobiliare viene usata come magazzino e si presenta in condizioni mediocri con un grado di finitura scadente.

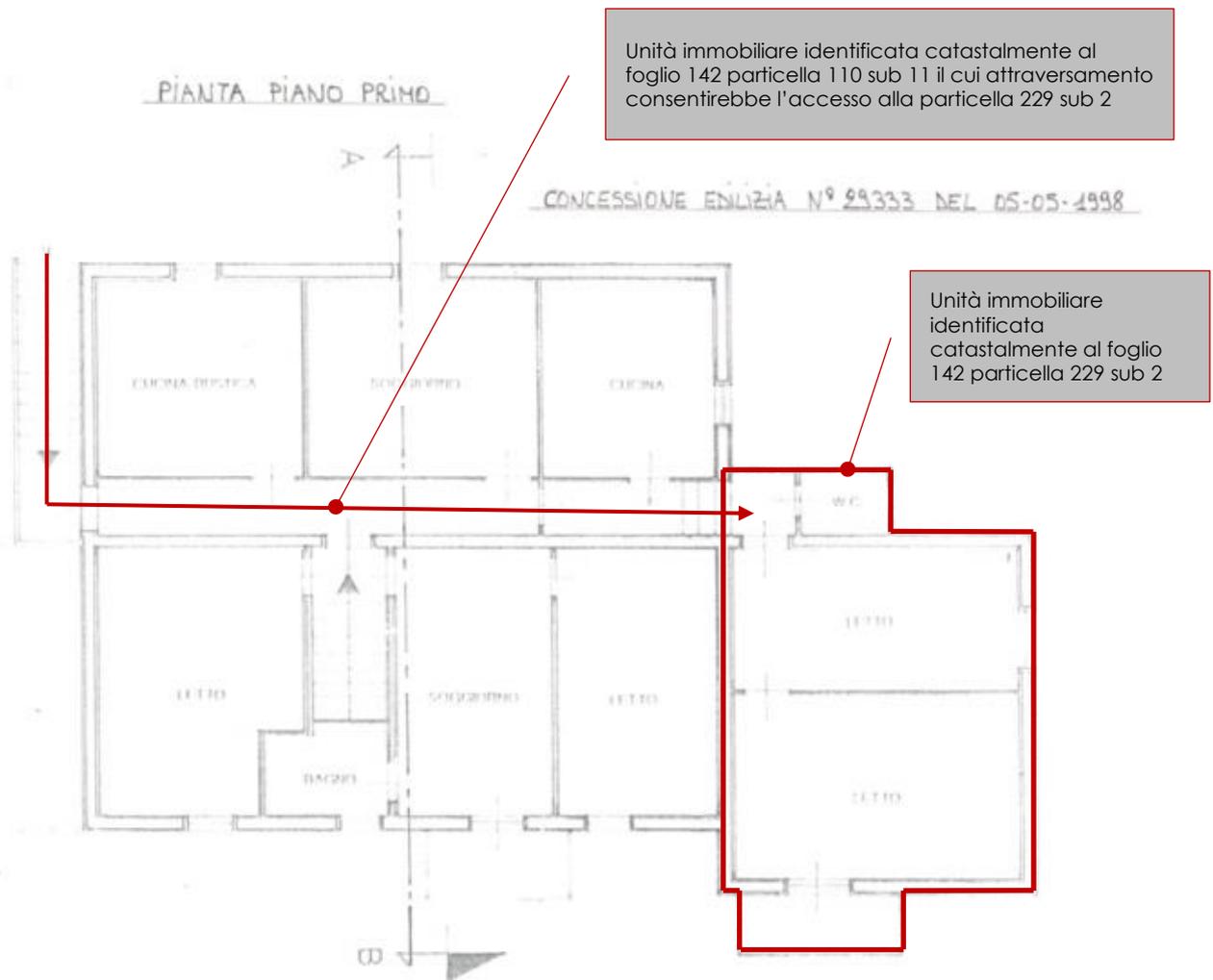


Si fa presente che, da una indagine visiva, le crisi sismiche che hanno colpito la Regione Umbria negli ultimi anni, non hanno prodotto danni tali da poter supporre una situazione di inagibilità. Si allega documentazione fotografica degli interni e degli esterni nella stima analitica allegata. **(allegato 13)**

L'altezza interna del locale è di circa ml 2,70. L'immobile dal punto di vista impiantistico si ritiene abbia le utenze in comune con l'unità immobiliare oggetto di pignoramento e identificata catastalmente al foglio 142 particella 110 sub 10.

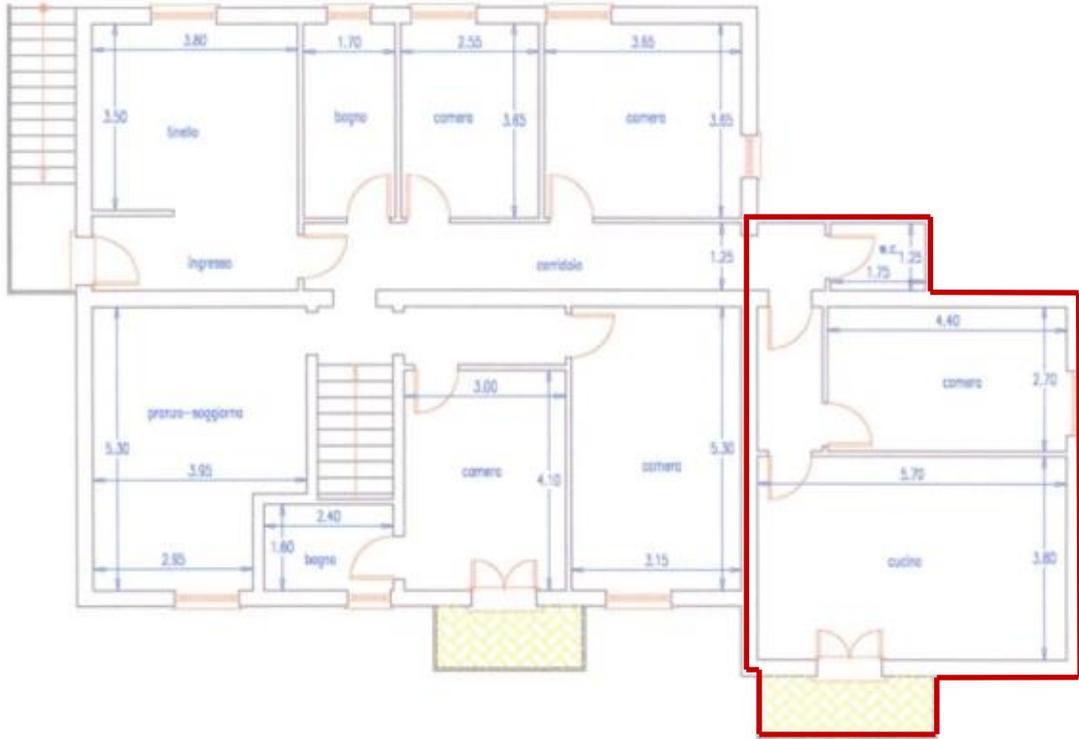
L'esposizione prevalente è quella a SUD-OVEST. Mentre la superficie è ripartita secondo il seguente criterio:

- ✓ piano primo mq 46,2 con un'incidenza del 100%;
- ✓ balcone mq 3,7 con un'incidenza del 25%

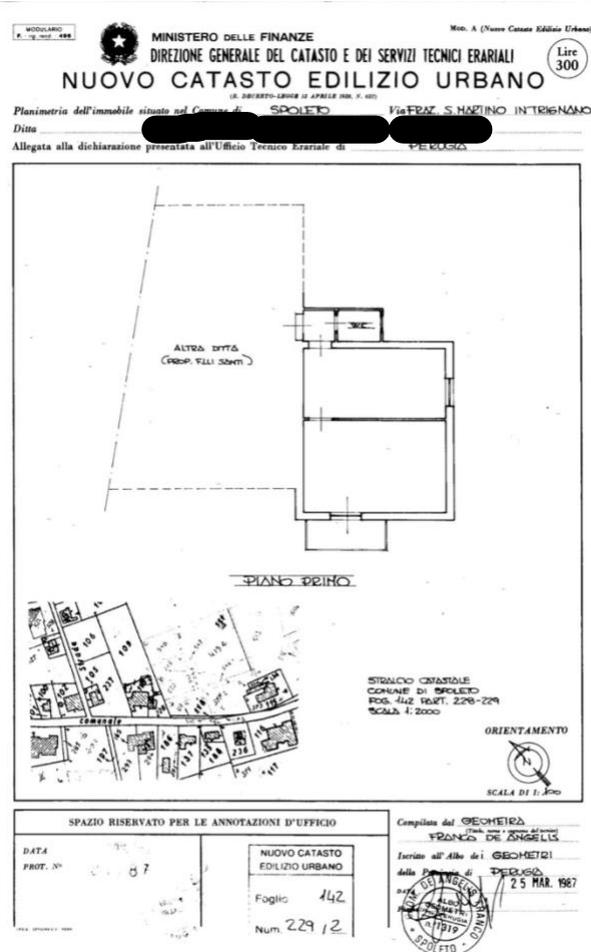


Planimetria relativa alla Concessione Edilizia n. 29333 del 05/05/1998 – conforme allo stato attuale





Planimetria relativa alla SCIA n. 4358/2013 - intervento non realizzato

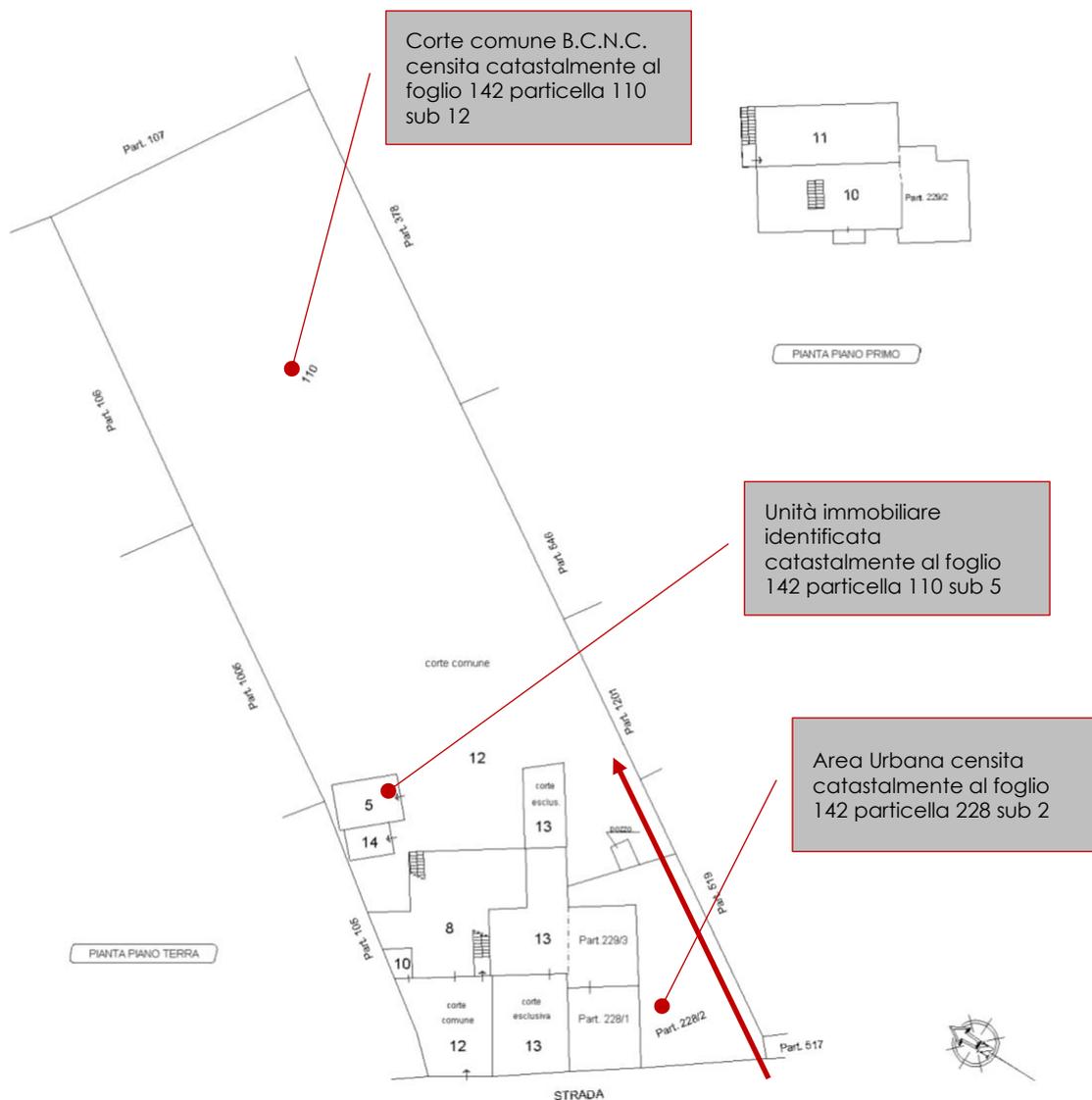


Planimetria catastale - foglio 142 particella 229 sub 2

- **LOTTO 3:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 110 sub. 5** categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse senza fini di lucro), classe 2, consistenza 23m², rendita **€ 35,64**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento e identificata come **LOTTO 3** di questa perizia di stima è costituita da un fabbricato in lamiera ad uso autorimessa sito nel Comune di Spoleto (PG), loc. San Martino in Trignano, via Cerquestrette s.n.c..

L'immobile non è direttamente accessibile dalla strada principale ma bisogna attraversare prima la particella 228 sub. 2 (categoria F/2 area urbana) e poi la corte comune identificata catastalmente come bene comune non censibile al foglio 142 particella 110 sub 12.



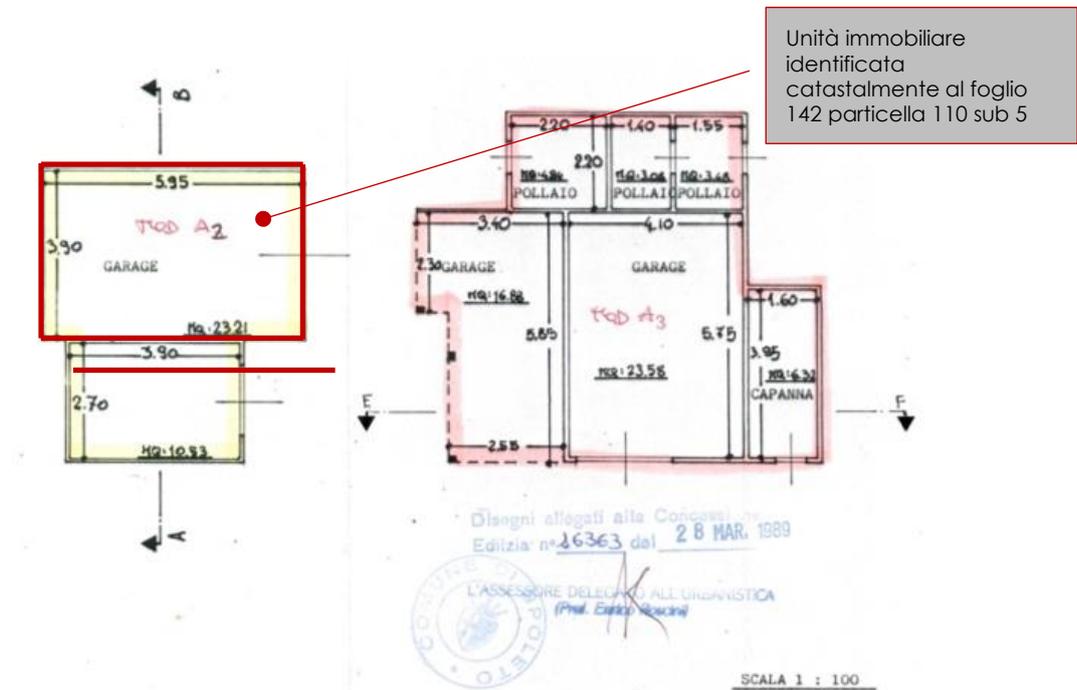
Elaborato planimetrico foglio 142 particella 110

L'attraversamento obbligatorio della **particella 228 sub 2** (area urbana) per accedere al fabbricato oggetto di perizia, lo pone in questo momento come lotto intercluso. Attualmente essendoci un unico proprietario l'unità immobiliare non risulta interclusa, ma un



eventuale vendita a proprietari diversi, la renderebbe tale con la necessità di definire una servitù di passaggio per renderne l'accesso indipendente dalla pubblica via. (lotto totalmente intercluso)

Il fabbricato oggetto di stima è in lamiera e utilizzato ad oggi come magazzino. La concessione edilizia legata alla sua realizzazione è la C.E. n. 16363 del 28/03/1989.



Stralcio planimetria allegata alla Concessione Edilizia n. 16363 del 28/03/1989

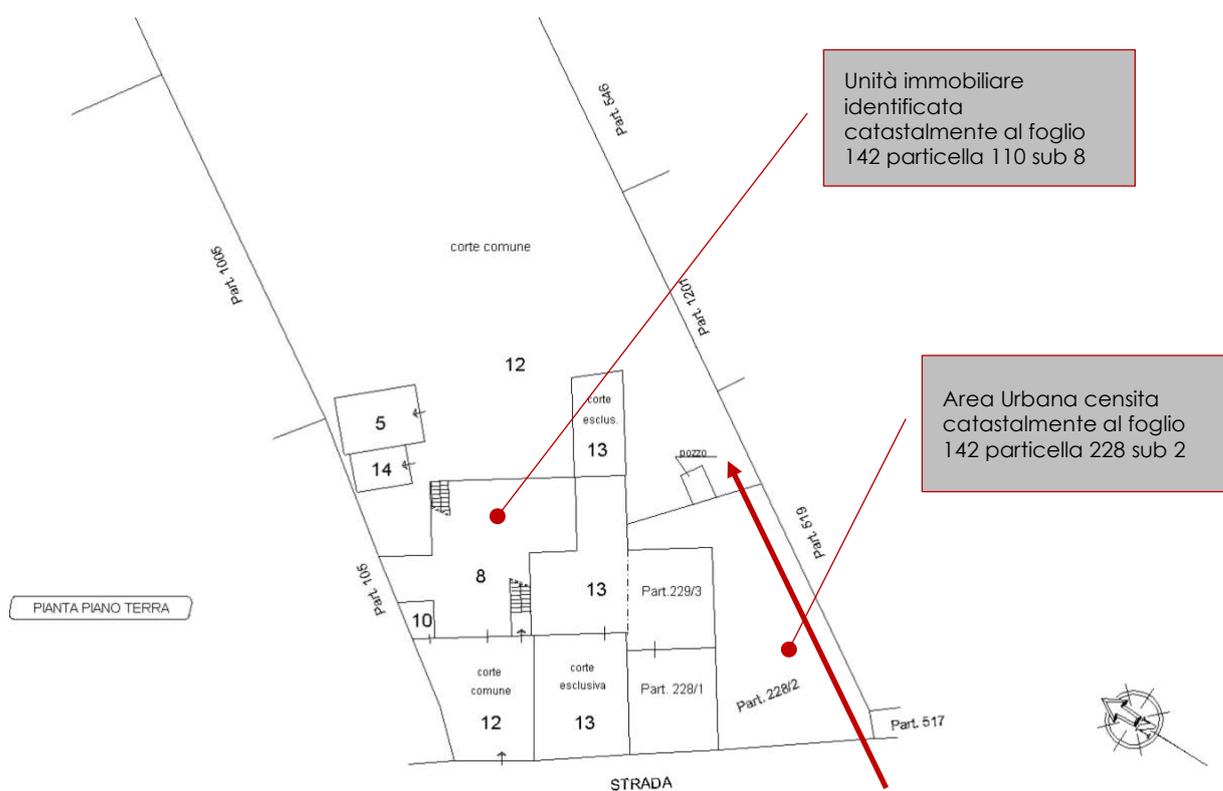
Si allega documentazione fotografica nella stima analitica allegata. (**allegato 13**)
La superficie commerciale è di mq 23.

- **LOTTO 4:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 110 sub. 8** categoria C/1 (negozi e botteghe), classe 5, consistenza 72m², rendita **€ 1.056,05**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento e identificata come **LOTTO 4** di questa perizia di stima è costituita da una porzione di fabbricato sito nel Comune di Spoleto (PG) frazione di S. Martino in Trignano via Cerquestrette n. 40

L'unità immobiliare si sviluppa interamente al piano terra e la destinazione d'uso urbanistica è commerciale, confermata dalla categoria catastale C/1 (negozi e botteghe).

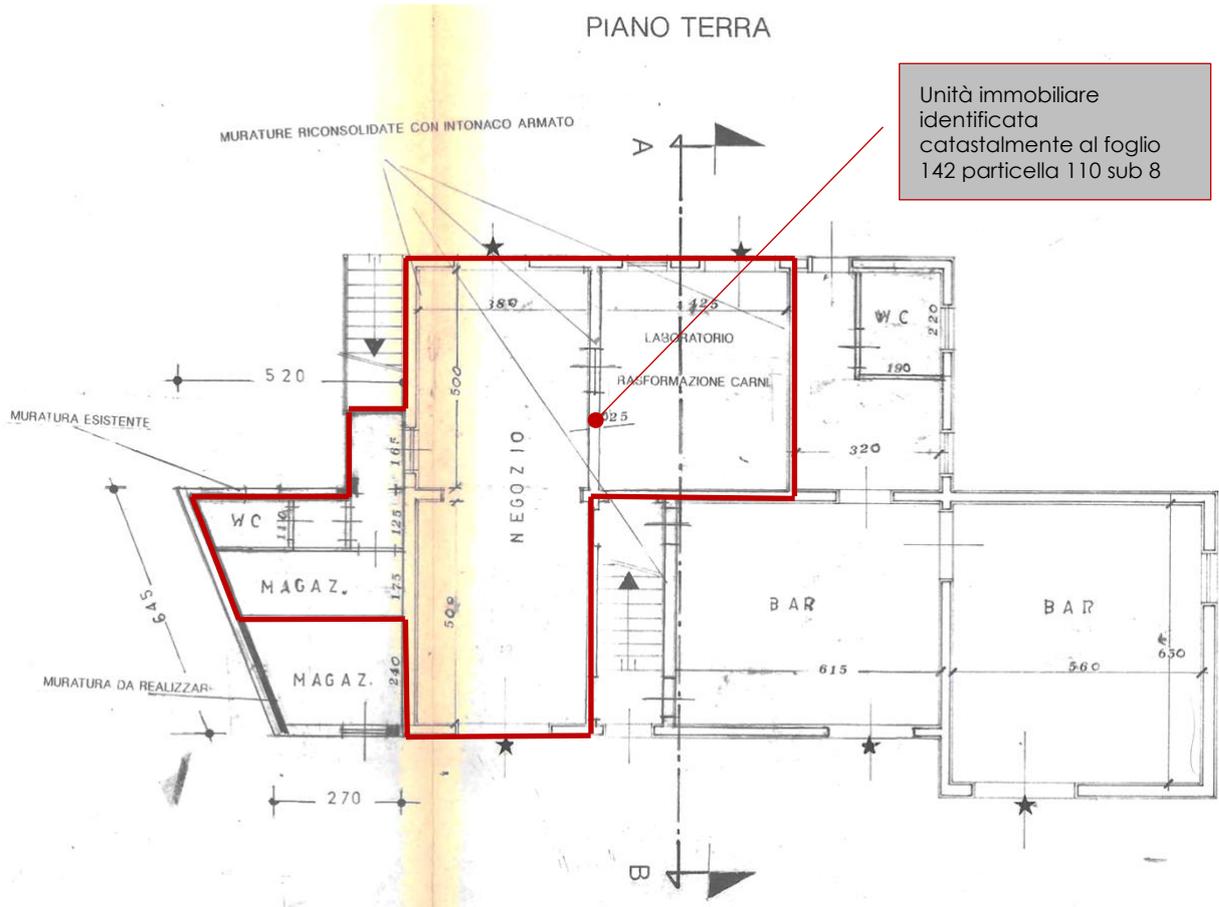
È costituita da quattro vani. L'accesso principale è fronte strada filtrato da uno spazio comune censito come bene comune non censibile (sub 12). L'altro accesso è possibile dal retro-prospetto accedendo alla corte comune (sub 12) ma attraversando prima l'area urbana censita catastalmente al foglio 142 particella 228 sub 2. In questo caso il lotto non risulta intercluso in quanto si ha un accesso indipendente dalla pubblica via. Ad essere intercluso sarebbe solo l'accesso di servizio (lotto parzialmente intercluso).



Stralcio elaborato planimetrico foglio 142 particella 110

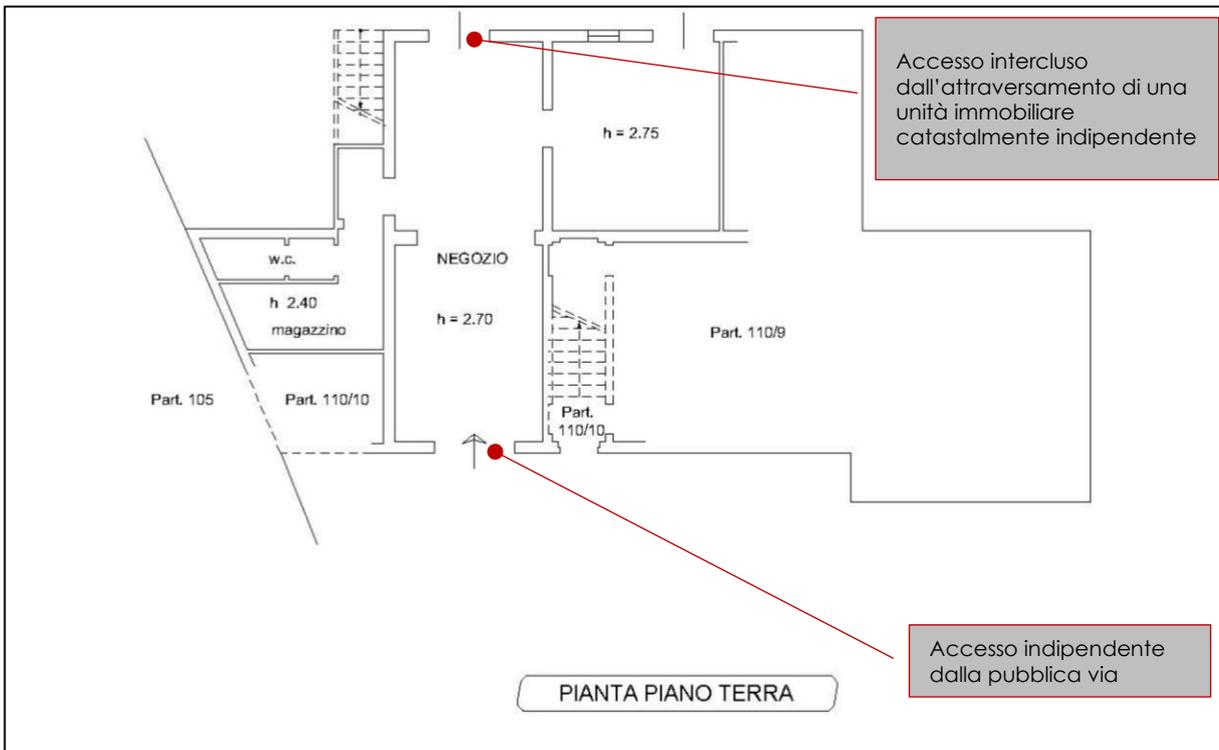
La situazione attuale risulta conforme agli elaborati grafici legati alla Concessione Edilizia n. 16739 del 15/10/1992 in variante alla Concessione Edilizia n. 26068 del 18/04/1991.





Unità immobiliare identificata catastalmente al foglio 142 particella 110 sub 8

Planimetria allegata alla Concessione Edilizia n. 16739 del 15/10/1992



Accesso intercluso dall'attraversamento di una unità immobiliare catastalmente indipendente

Accesso indipendente dalla pubblica via

PIANTA PIANO TERRA

Stralcio planimetria catastale foglio 142 particella 110 sub 8



Il fabbricato su cui si colloca l'unità immobiliare oggetto di stima è in muratura portante, intonacata sia all'esterno che all'interno. Internamente risulta anche tinteggiato.

Nel suo complesso l'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni con un grado di finitura mediocre.

Si fa presente che, da una indagine visiva, le crisi sismiche che hanno colpito la Regione Umbria negli ultimi anni, non hanno prodotto danni tali da poter supporre una situazione di inagibilità. Si allega documentazione fotografica degli interni e degli esterni nella stima analitica allegata. **(allegato 13)**

L'altezza interna del locale è di circa ml 2,70. Dal punto di vista delle utenze risulta indipendente. La caldaia è situata nei locali adibiti a servizi.

L'esposizione prevalente è quella dell'ingresso che è a SUD-OVEST. Mentre la superficie è ripartita secondo il seguente criterio:

- ✓ piano terra mq 72 con un'incidenza del 100%.

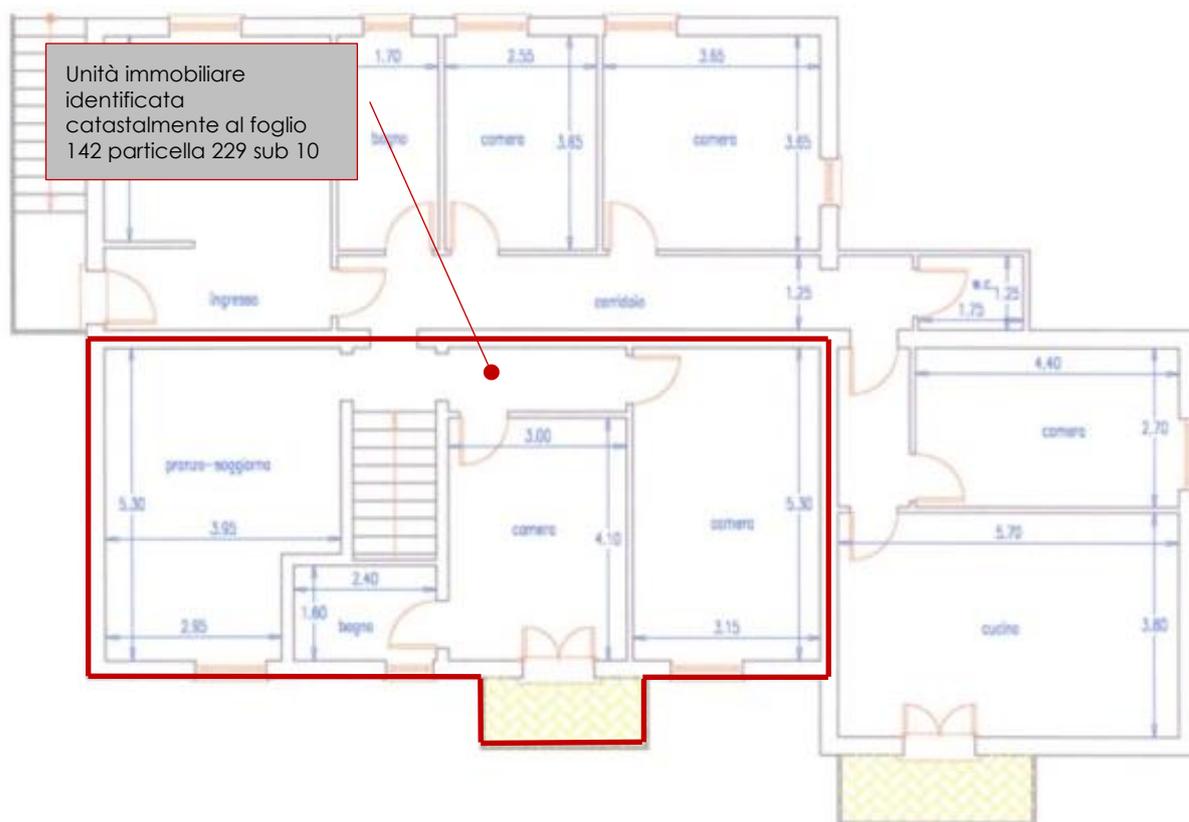


- **LOTTO 5:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 110 sub. 10** categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 4 vani, rendita **€ 216,91**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento e identificata come **LOTTO 5** di questa perizia di stima è costituita da una porzione di fabbricato sito nel Comune di Spoleto (PG) frazione di S. Martino in Trignano via Cerquestrette n. 38

L'unità immobiliare si sviluppa interamente al piano primo accessibile da una scala interna che la collega al piano terra. L'ingresso al piano terra è fronte strada ma filtrato da una porzione di corte comune. La destinazione d'uso urbanistica è residenziale, confermata dalla categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico).

La situazione attuale risulta conforme agli elaborati grafici allegati alla SCIA n. 4358/2013.

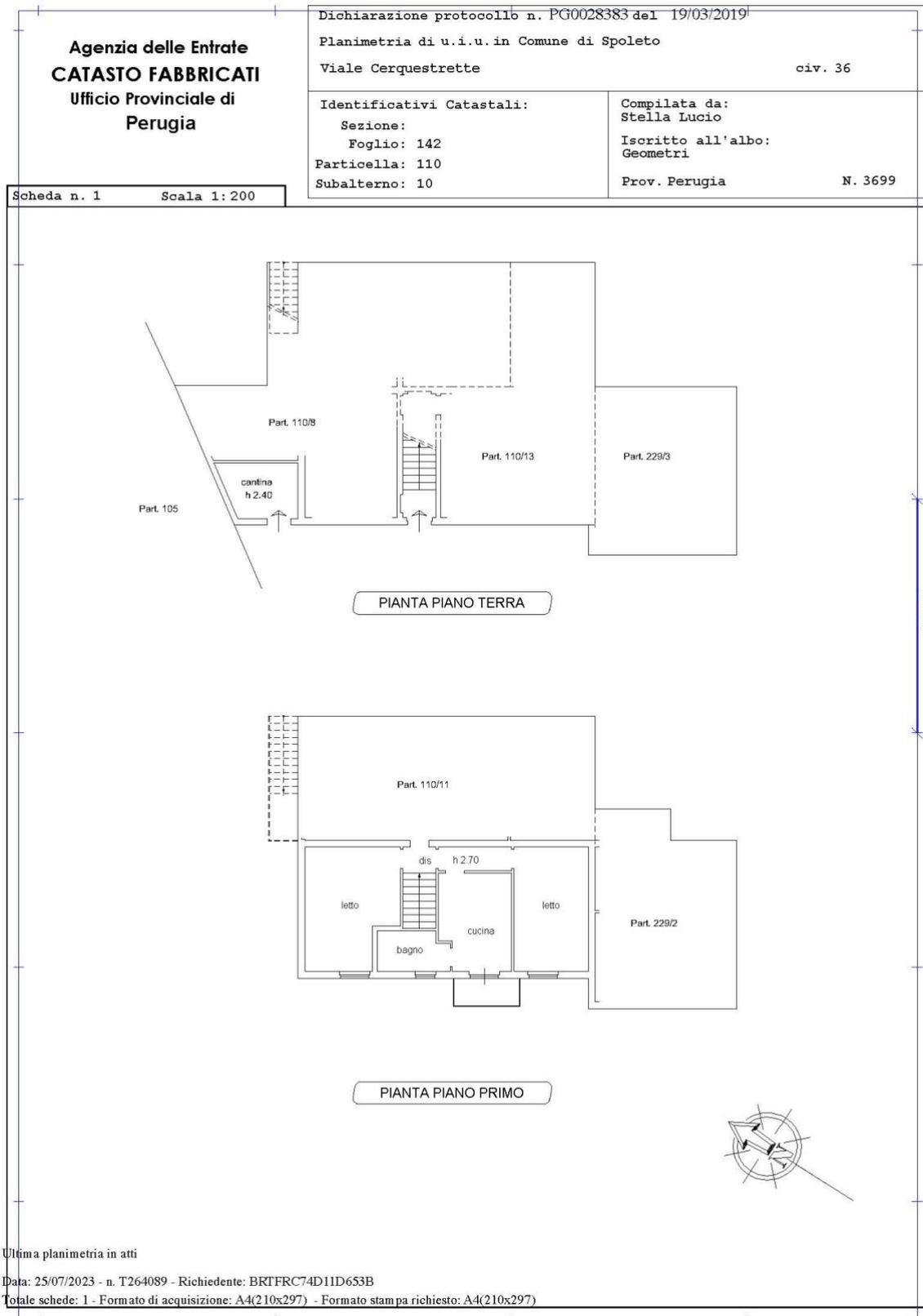


Planimetria relativa alla SCIA n. 4358/2013

La distribuzione interna è così suddivisa: disimpegno, due camere, una cucina e un bagno. Dalla camera si può accedere ad un balcone fronte strada. Al piano terra è presente un locale accessorio come da planimetria catastale a seguire.



Data: 25/07/2023 - n. T264089 - Richiedente: BRTFRC74D11D653B



Planimetria catastale foglio 142 particella 110 sub 10

Il fabbricato su cui si colloca l'unità immobiliare oggetto di stima è in muratura portante, intonacata sia all'esterno che all'interno. Internamente risulta anche tinteggiato.



Nel suo complesso l'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni con un grado di finitura normale.

Si fa presente che, da una indagine visiva, le crisi sismiche che hanno colpito la Regione Umbria negli ultimi anni, non hanno prodotto danni tali da poter supporre una situazione di inagibilità. Si allega documentazione fotografica degli interni e degli esterni nella stima analitica allegata. **(allegato 13)**

L'altezza interna del locale è di circa ml 2,70. Dal punto di vista delle utenze risulta indipendente. La caldaia è situata nel vano pranzo-soggiorno.

L'esposizione prevalente è quella a SUD-OVEST. Mentre la superficie è ripartita secondo il seguente criterio:

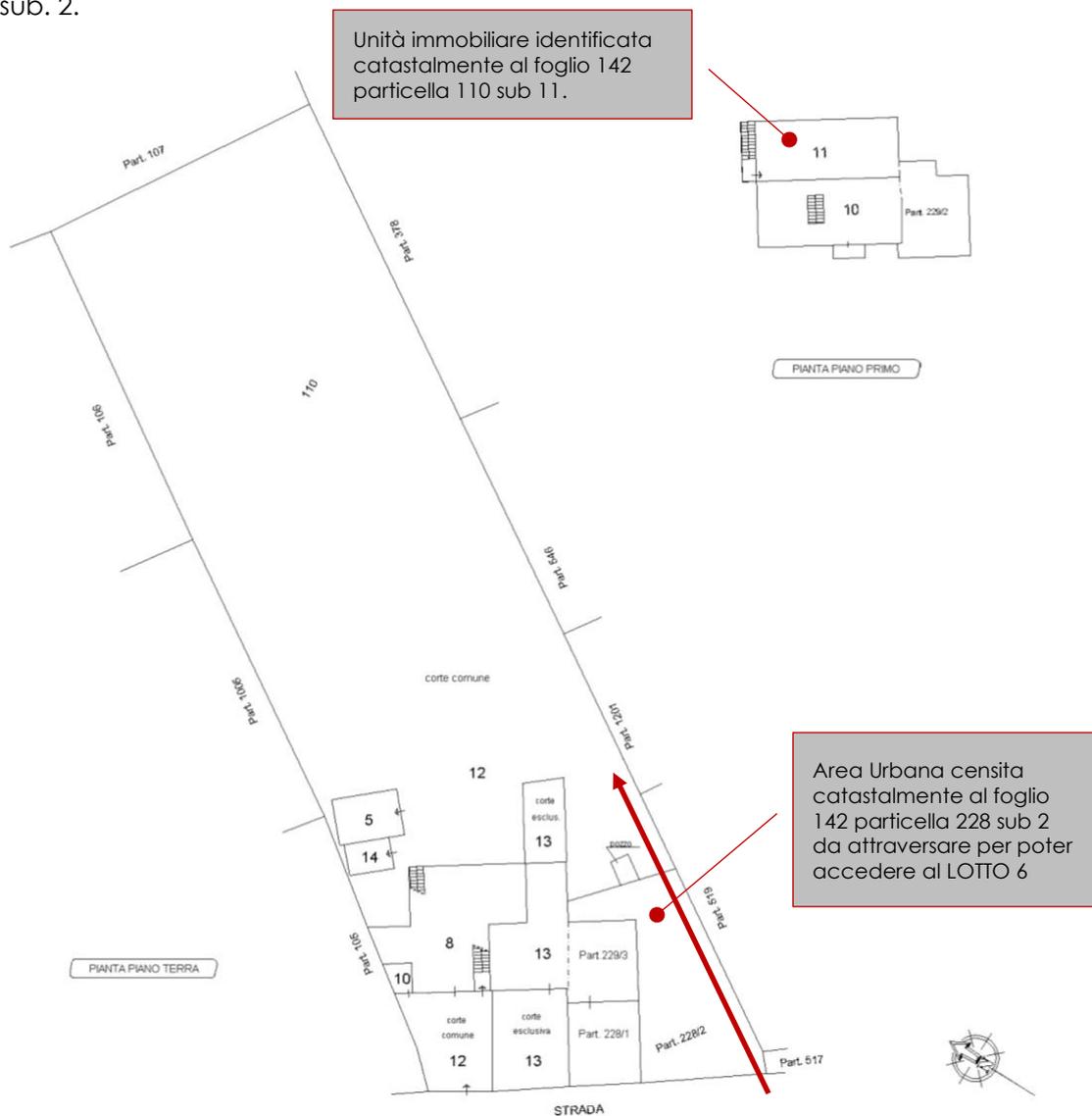
- ✓ piano primo mq 72 con un'incidenza del 100%;
- ✓ piano terra mq 9,2 con un'incidenza del 20%.



- **LOTTO 6:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 110 sub. 11** categoria F/4 (unità in corso di definizione)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento e identificata come **LOTTO 6** di questa perizia di stima è costituita da una porzione di fabbricato sito nel Comune di Spoleto (PG) frazione di S. Martino in Trignano via Cerquestrette snc.

L'unità immobiliare si sviluppa interamente al piano primo ed è attualmente accessibile dalla scala esterna che si trova nel retro del fabbricato ma che comporta l'attraversamento della particella identificata catastalmente come area urbana (cat. F/1) al foglio 142 particella 228 sub. 2.



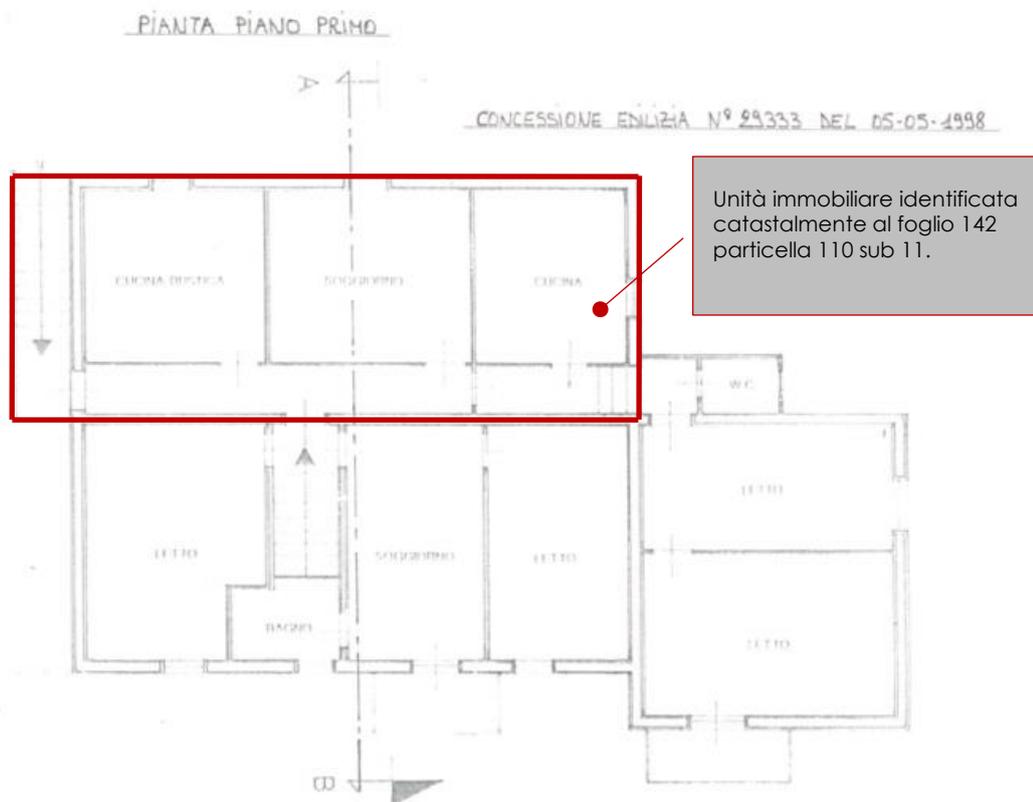
Elaborato planimetrico foglio 142 particella 110

Dover attraversare una particella con una sua identità catastale ben definita (area urbana), rende il **LOTTO 6** intercluso perché non ha un accesso indipendente rispetto alla



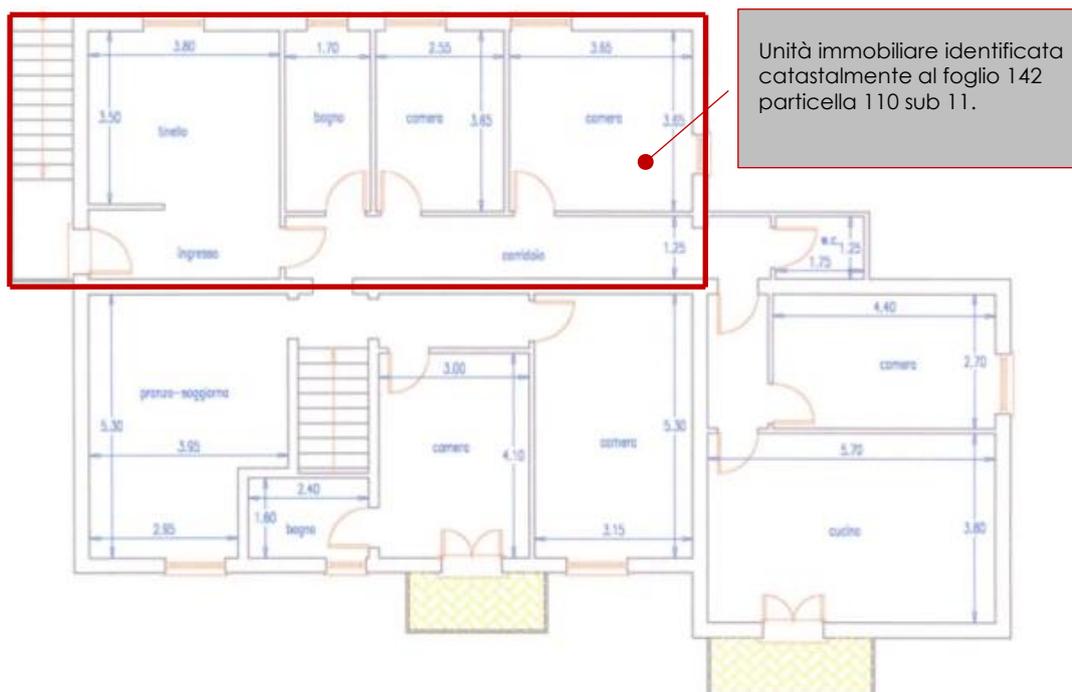
pubblica via. Attualmente essendoci un unico proprietario l'unità immobiliare non risulta interclusa, ma un eventuale vendita a proprietari diversi, la renderebbe tale con la necessità di definire una servitù di passaggio per renderne l'accesso indipendente dalla pubblica via. (lotto totalmente intercluso).

Catastalmente l'unità immobiliare è stata identificata come in corso di definizione (cat. F/4). Questo perché gli interventi edilizi che sono stati autorizzati con licenza edilizia SCIA prot. 4358 del 2013 in variante alla Concessione Edilizia n. 29333 del 05/05/1998 non sono stati realizzati. Pertanto la situazione attuale è quella proprio della Concessione del 1998.



Planimetria relativa alla Concessione Edilizia n. 29333 del 05/05/1998 – conforme allo stato attuale





Planimetria relativa alla SCIA n. 4358/2013 – intervento non realizzato

La distribuzione dell'unità immobiliare è costituita da un ingresso e un corridoio che collega tre vani che, da planimetria urbanistica allegata alla Concessione Edilizia n. 29333 del 1998 (ultimo precedente autorizzato), sono identificati come: cucina rustica, soggiorno e cucina.

Il fabbricato su cui si colloca l'unità immobiliare oggetto di stima è in muratura portante, intonacata all'esterno ma non tinteggiata. Internamente lo stato dell'immobile è da completare: il solaio del soffitto non è intonacato ma ancora allo stato grezzo; le muratura presentano interventi di consolidamento e quindi sono da rintonacare e tinteggiare; gli impianti sono da definire.

Si fa presente che, da una indagine visiva, le crisi sismiche che hanno colpito la Regione Umbria negli ultimi anni, non hanno prodotto danni tali da poter sopporre una situazione di inagibilità. Si allega documentazione fotografica degli interni e degli esterni nella stima analitica allegata. **(allegato 13)**

L'altezza interna del locale è di circa ml 2,70. Dal punto di vista delle utenze l'immobile non risulta indipendente. Gli impianti sono da definire.

L'esposizione prevalente è quella a NORD-EST. Mentre la superficie è ripartita secondo il seguente criterio:

- ✓ piano primo mq 69,1 con un'incidenza del 100%.

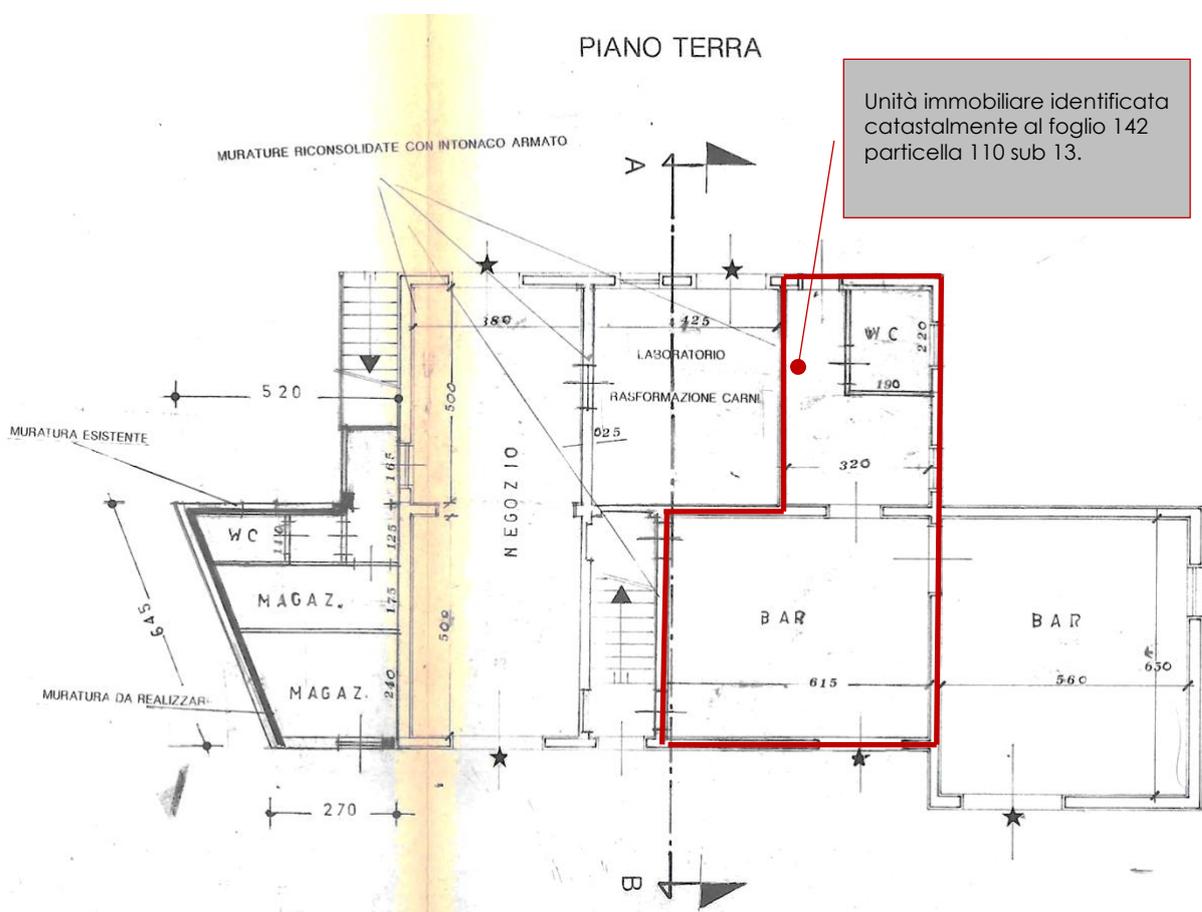


- **LOTTO 7:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 110 sub. 13** categoria C/1 (negozi e botteghe), classe 5, consistenza 48m², rendita **€ 704,03**

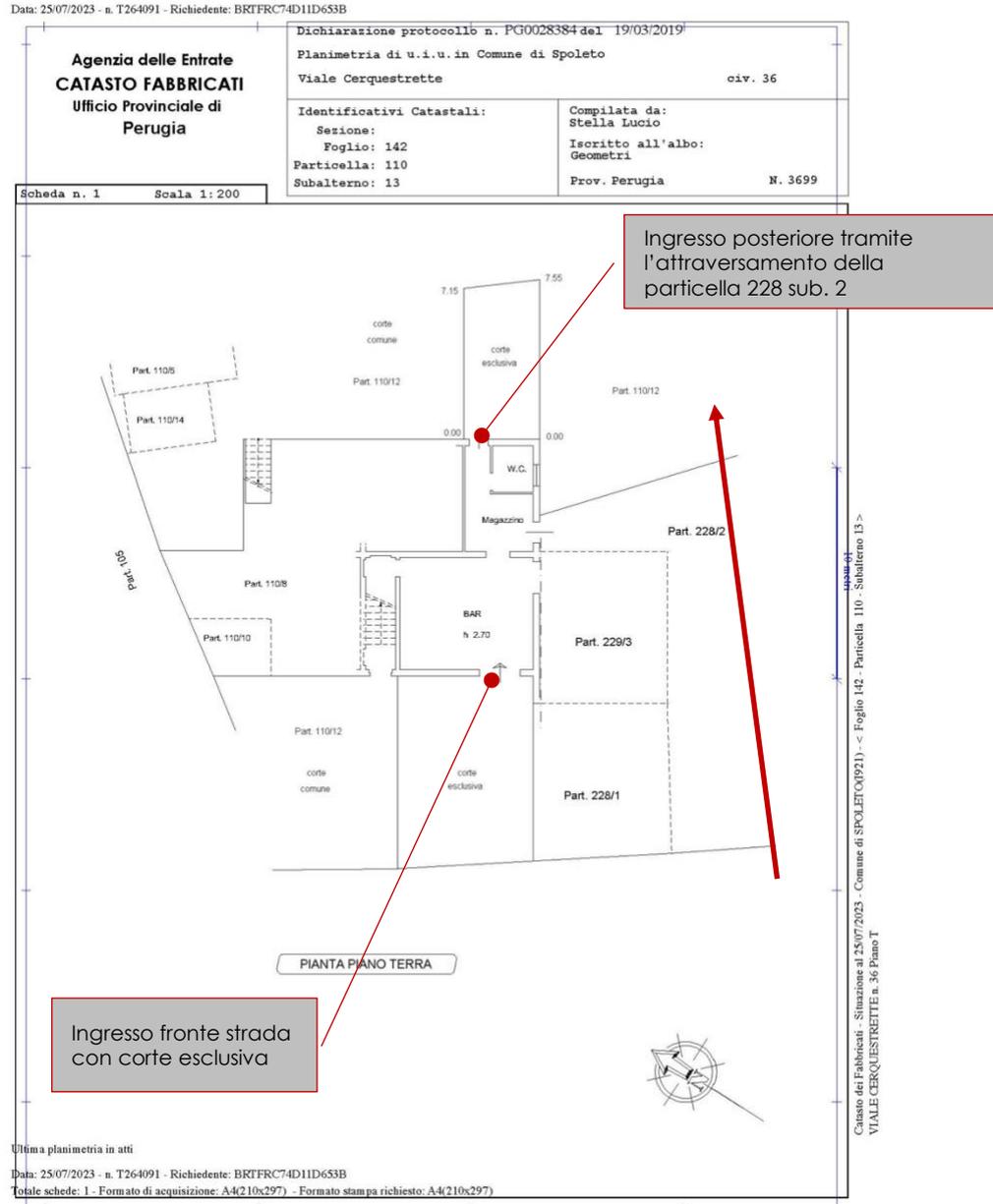
L'unità immobiliare oggetto di pignoramento e identificata come **LOTTO 7** di questa perizia di stima è costituita da una porzione di fabbricato sito nel Comune di Spoleto (PG) frazione di S. Martino in Trignano via Cerquestrette snc.

L'unità immobiliare si sviluppa interamente al piano terra ed ha due accessi. Uno indipendente sul fronte strada che è filtrato da una corte ad uso esclusivo; l'altro dal retro, anche quest'ingresso caratterizzato da una corte esclusiva ma che però comporta l'attraversamento della particella identificata catastalmente al foglio 142 particella 228 sub. 2 come area urbana (cat. F/1) In questo caso il lotto non risulta intercluso in quanto si ha un accesso indipendente dalla pubblica via. Ad essere intercluso sarebbe solo l'accesso di servizio (lotto parzialmente intercluso).

Catastalmente l'unità immobiliare è stata identificata come negozio/bottega (cat. C/1). Dal punto di vista urbanistico l'unità immobiliare risulta conforme alla Concessione Edilizia n. 16739 del 15/10/1992 in variante alla Concessione Edilizia n. 26068 del 18/04/1991.



Unità immobiliare identificata catastalmente al foglio 142 particella 110 sub. 13.



Planimetria catastale foglio 142 particella 110 sub 13

La distribuzione dell'unità immobiliare è costituita da un vano principale e da due stanze poste sul retro adibite a magazzino e a servizi igienici.

Il fabbricato su cui si colloca l'unità immobiliare oggetto di stima è in muratura portante, intonacata e tinteggiato sia all'esterno che all'interno.

Si fa presente che, da una indagine visiva, le crisi sismiche che hanno colpito la Regione Umbria negli ultimi anni, non hanno prodotto danni tali da poter supporre una situazione di inagibilità. Si allega documentazione fotografica degli interni e degli esterni nella stima analitica allegata. **(allegato 13)**

L'altezza interna del locale è di circa ml 2,70. Dal punto di vista delle utenze l'immobile risulta indipendente. La caldaia è posta nei locali adibiti a servizi igienici.



L'esposizione prevalente è quella a SUD-OVEST. Mentre la superficie è ripartita secondo il seguente criterio:

- ✓ piano primo mq 60,3 con un'incidenza del 100%.
- ✓ corte esclusiva mq 83 con un'incidenza del 15% fino a mq 25, l'eccedenza va calcolata al 5%.

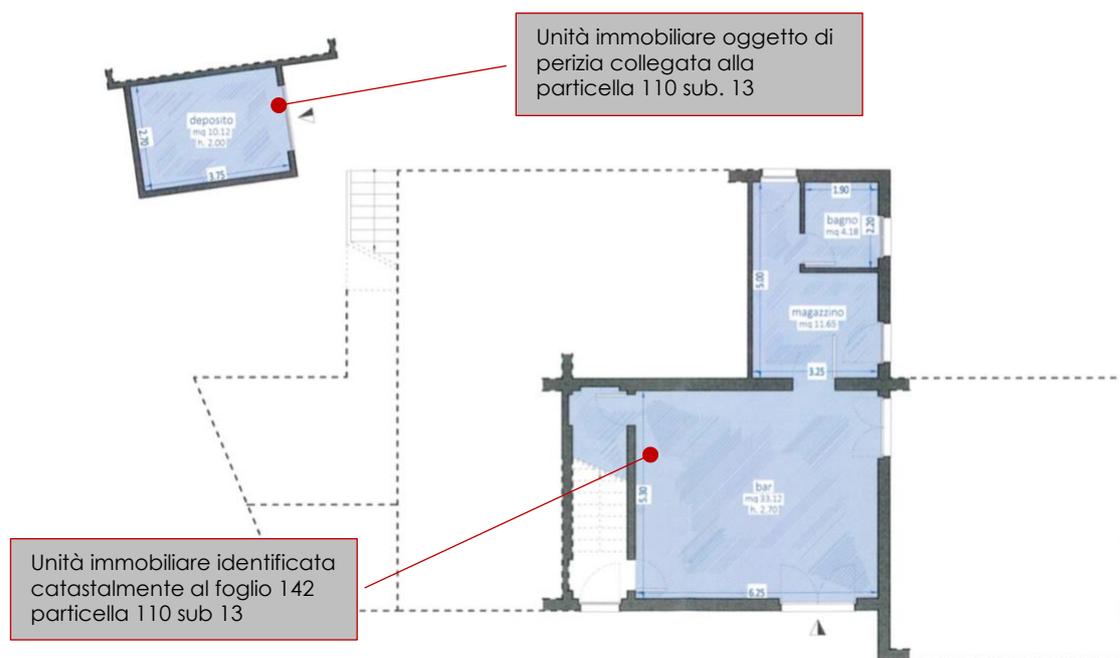


- **LOTTO 8:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 110 sub. 14** categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), classe 3, consistenza 10m², rendita **€ 18,59**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento e identificata come **LOTTO 8** di questa perizia di stima è costituita da un fabbricato sito nel Comune di Spoleto (PG) frazione di S. Martino in Trignano via Cerquestrette snc.

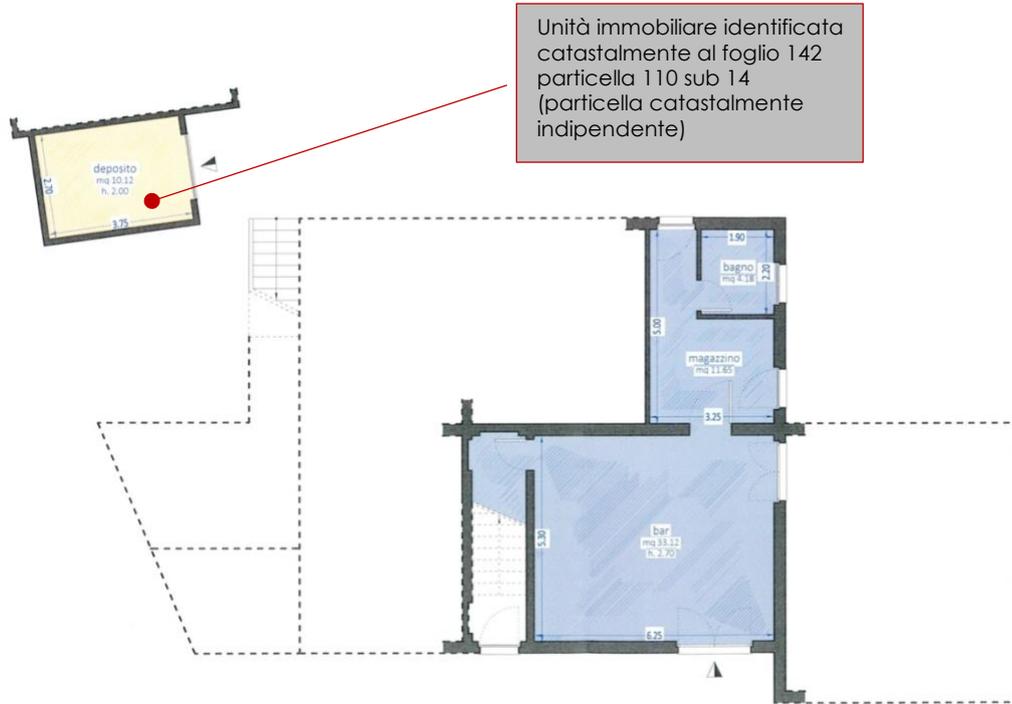
L'unità immobiliare si sviluppa interamente al piano terra ed è attualmente accessibile dal retro del fabbricato attraversando la particella identificata catastalmente come area urbana (cat. F/1) al foglio 142 particella 228 sub. 2. Dover attraversare una particella con una sua identità catastale ben definita (area urbana), rende il **LOTTO 8** intercluso perché non ha un accesso indipendente rispetto alla pubblica via. Attualmente essendoci un unico proprietario l'unità immobiliare non risulta interclusa, ma un eventuale vendita a proprietari diversi, la renderebbe tale con la necessità di definire una servitù di passaggio per renderne l'accesso indipendente dalla pubblica via. (lotto totalmente intercluso).

Catastalmente l'unità immobiliare è stata identificata come magazzino e/o locale di deposito (cat. C/2). Dal punto di vista urbanistico l'unità immobiliare risulta conforme alla C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) protocollo n. 20853 del 04/04/2019 concernente un frazionamento in cui l'unità immobiliare identificata come **LOTTO 8** di questa perizia viene staccata dalla particella identificata catastalmente al sub. 13 e costituisce immobile catastalmente indipendente.



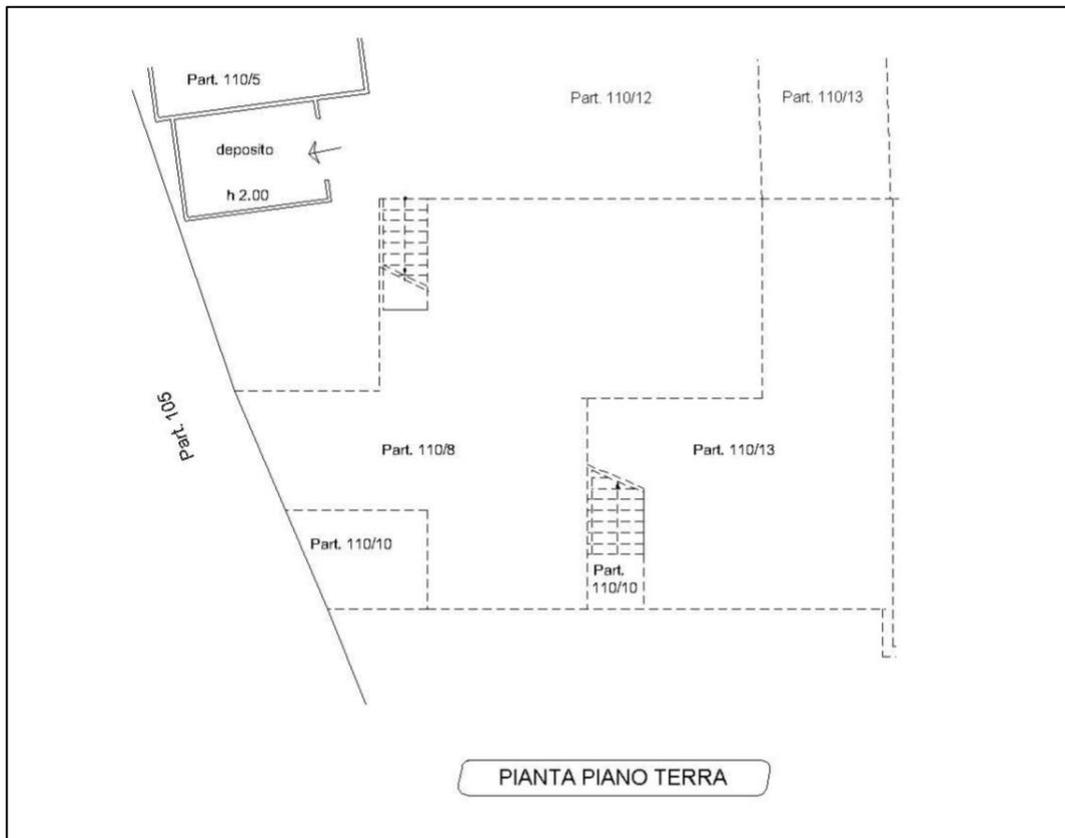
Planimetria relativa alla C.I.L.A. n. 20853/2019 – stato precedente





Unità immobiliare identificata catastalmente al foglio 142 particella 110 sub 14 (particella catastalmente indipendente)

Planimetria relativa alla C.I.L.A. n. 20853/2019 – **stato attuale**



Stralcio planimetria catastale foglio 142 particella 110 sub 14

La distribuzione dell'unità immobiliare è costituita da un unico vano attualmente adibito a magazzino.



Il fabbricato su cui si colloca l'unità immobiliare oggetto di stima è in lamiera.

L'altezza interna del locale è di circa ml 2,00.

La superficie è ripartita secondo il seguente criterio:

- ✓ piano terra mq 10,1 con un'incidenza del 100%.



- **LOTTO 9:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 228 sub. 2** categoria F/1 (area urbana), consistenza 154 m²

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento e identificata come **LOTTO 9** di questa perizia di stima è un'area urbana individuata nel Comune di Spoleto (PG) frazione di S. Martino in Trignano via Cerquestrette snc.

Un'area urbana con una sua ben precisa identità catastale e una consistenza di 154 m². Il suo attraversamento consente: in alcuni casi l'unica possibilità di accesso per diversi immobili oggetto di pignoramento, rendendoli quindi totalmente interclusi; in altri ne preclude gli accessi secondari, in questo caso il lotto risulta parzialmente intercluso. In particolare:

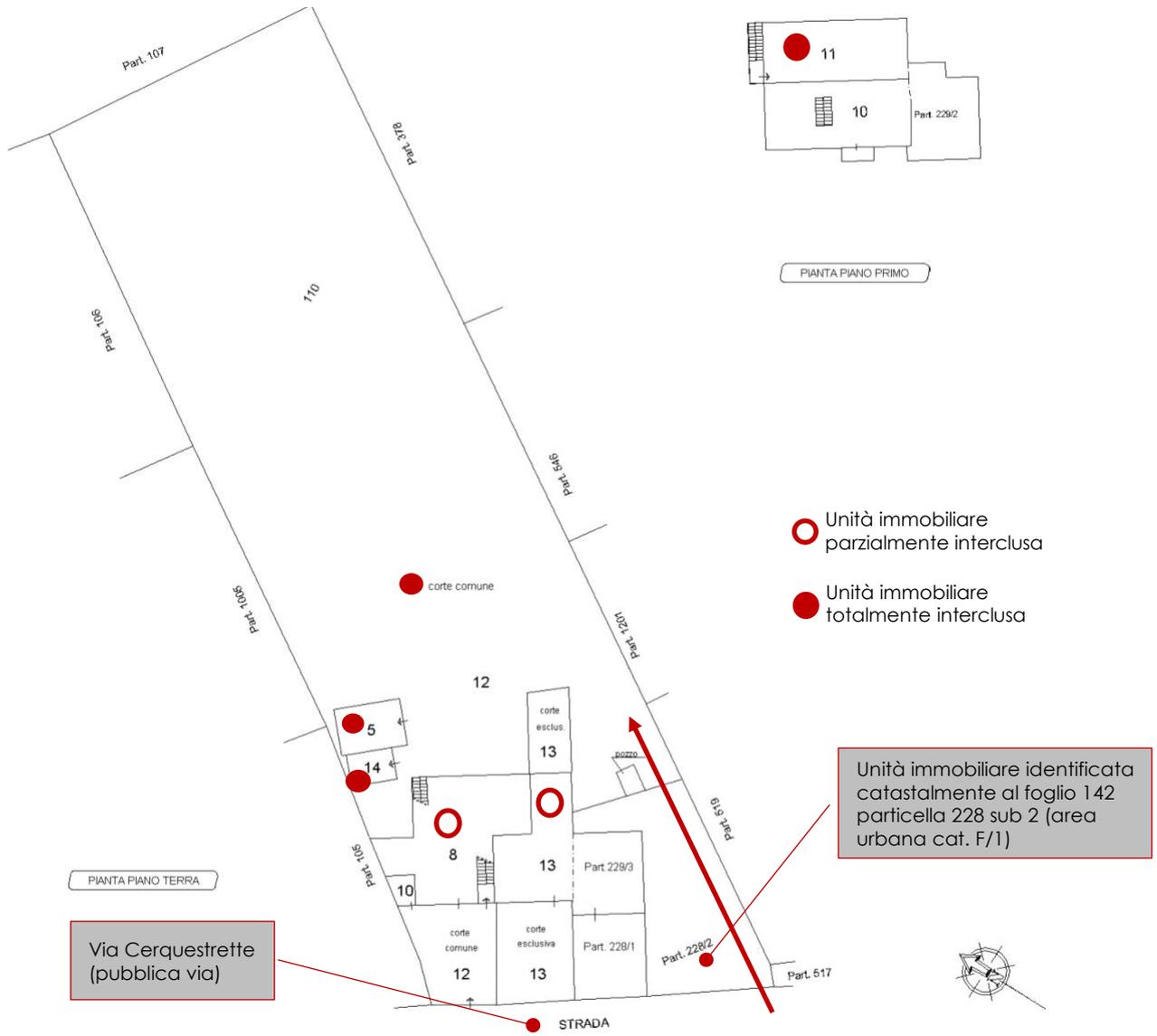
- alla corte comune del fabbricato e identificata al **foglio 142 particella 110 sub. 12** (bene comune non censibile) – totalmente interclusa perché unico accesso;
- all'unità immobiliare e identificata al **foglio 142 particella 110 sub. 5 LOTTO 3** di questa perizia di stima – totalmente interclusa perché unico accesso⁴;
- all'unità immobiliare e identificata al **foglio 142 particella 110 sub. 14 LOTTO 8** di questa perizia di stima – totalmente interclusa perché unico accesso;
- all'accesso principale dell'unità immobiliare identificata al **foglio 142 particella 110 sub. 11 LOTTO 6** di questa perizia di stima – totalmente interclusa perché unico accesso;
- all'accesso secondario dell'unità immobiliare identificata al **foglio 142 particella 110 sub. 13 LOTTO 7** di questa perizia di stima – parzialmente interclusa perché non è l'unico accesso⁵;
- all'accesso secondario dell'unità immobiliare identificata al **foglio 142 particella 110 sub. 8 LOTTO 4** di questa perizia di stima – parzialmente interclusa perché non è l'unico accesso.

⁴ Se l'unità immobiliare risulta totalmente interclusa, significa che il suo accesso è reso possibile solo mediante l'attraversamento della particella che la rende interclusa; in questo caso l'area urbana identificata catastalmente al foglio 142 particella 228 sub.2.

⁵ Se l'unità immobiliare risulta parzialmente interclusa, significa che uno dei suoi accessi è reso possibile mediante l'attraversamento della particella che però rende interclusa solo quell'accesso; in questo caso la particella ha un accesso indipendente dalla pubblica via.



Per quanto sopra risulta evidente che allo stato attuale l'area urbana oggetto di stima interclude parzialmente e/o totalmente una serie di unità immobiliari tutte oggetto di pignoramento.



Stralcio elaborato planimetrico foglio 142 particella 110



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

Gli immobili oggetto di pignoramento così identificati in questa perizia come:

- **LOTTO 3:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 110 sub. 5** categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse senza fini di lucro), classe 2, consistenza 23m², rendita **€ 35,64**
- **LOTTO 8:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 110 sub. 14** categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), classe 3, consistenza 10m², rendita **€ 18,59**
- **LOTTO 6:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 110 sub. 11** categoria F/4 (unità in corso di definizione)

Risultano completamente interclusi. L'accesso dalla pubblica via è consentito solo ed esclusivamente attraversando l'area urbana identificata catastalmente al foglio 142 particella 228 sub. 2 anch'essa comunque oggetto di pignoramento. Così anche la corte comune (Bene Comune Non Censibile) individuata la foglio 142 particella 110 sub. 12, risulta totalmente interclusa per lo stesso motivo.

- **LOTTO 4:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 110 sub. 8** categoria C/1 (negozi e botteghe), classe 5, consistenza 72m², rendita **€ 1.056,05**
- **LOTTO 7:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 110 sub. 13** categoria C/1 (negozi e botteghe), classe 5, consistenza 48m², rendita **€ 704,03**

Risultano parzialmente interclusi. L'accesso principale dalla pubblica via è consentito ma non quello secondario dalla corte comune (Bene Comune Non Censibile) in quanto quest'ultima risulta totalmente interclusa dall'area urbana identificata catastalmente al foglio 142 particella 228 sub. 2.

Al fine di poter rendere tutte le unità immobiliari oggetto di intervento fruibili in ogni loro accesso è stata fatta richiesta e accolta da parte del Giudice delle Esecuzioni dott.



Alberto Cappellini, di modificare catastalmente l'area urbana identificata al foglio 142 particella 228 sub. 2 da F/1 da area urbana a bene comune non censibile in modo da consentirne l'attraversamento per ogni unità immobiliare. **(allegato 14)**

Tale variazione catastale ha comportato le seguenti modifiche:

- la particella censita catastalmente **foglio 142 particella 228 sub. 2** cat. F/1 (area urbana) e identificata come **LOTTO 9** di questa perizia di stima è stata soppressa;
- la nuova particella, che sostituisce quella soppressa, è ora censita al N.C.T. come **foglio 142 particella 228 sub. 3** e descritta come bene comune non censibile.

Questo permetterà ad ogni unità immobiliare di avere ogni accesso dalla pubblica via indipendente, sia esso principale che secondario. **(allegato 15)**

9) "accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità;

- a. **se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;**
- b. **se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;**
- c. **se i dati indicati nel pignoramento; pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato"**

Dall'atto di pignoramento redatto dall'avvocato Lorenzo Battisti, tutti gli immobili oggetto di pignoramento sono correttamente descritti dal punto di vista catastale e regolarmente registrati all'Agenzia delle Entrate, come da: visure catastali, elaborato planimetrico e tipo mappale allegati alla perizia.

Le indicazioni urbanistiche dei beni pignorati (indirizzo, numero civico, ecc.) non risultano complete. Non è stata indicata la via ma soltanto "Comune di Spoleto fraz. S. Martino in Trignano". Per completezza andava messa la via che è via Cerquestrette ai numeri 36, 38 e 40.

10) "proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario"



Tutti gli immobili oggetto di pignoramento sono catastalmente registrati come da visure allegate. Le planimetrie catastali risultano conformi allo stato attuale, a meno della particella individuata catastalmente al foglio 142 particella 110 sub. 11 in quanto in corso di definizione (cat. F/4) e individuata come **LOTTO 6** di questa perizia.

L'inserimento della planimetria catastale può essere possibile solo a seguito di licenza edilizia rilasciata dal Comune di Spoleto per lavori di completamento e conseguentemente rilascio dell'agibilità a seguito del suddetto intervento.

11) "indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica"

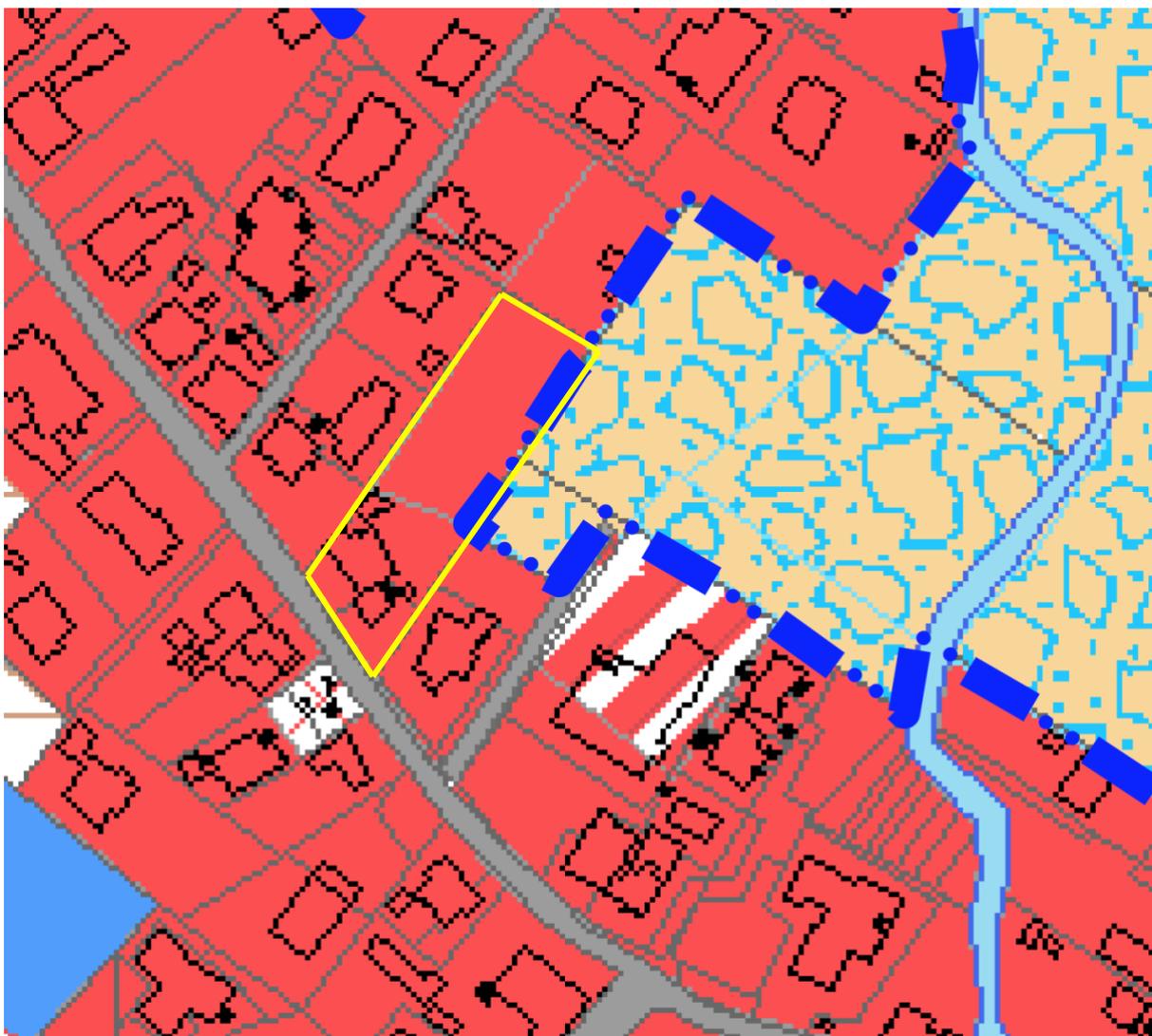
Gli immobili così identificate in questa perizia come:

- **LOTTO 1:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 229 sub. 3** categoria C/1 (negozi e botteghe), classe 5, consistenza 36m², rendita **€ 528,03**; graffata alla particella **foglio 142 particella 228 sub. 1** (corte esclusiva).
- **LOTTO 2:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 229 sub. 2** categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita **€ 135,57**
- **LOTTO 3:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 110 sub. 5** categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse senza fini di lucro), classe 2, consistenza 23m², rendita **€ 35,64**
- **LOTTO 4:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 110 sub. 8** categoria C/1 (negozi e botteghe), classe 5, consistenza 72m², rendita **€ 1.056,05**
- **LOTTO 5:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 110 sub. 10** categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 4 vani, rendita **€ 216,91**
- **LOTTO 6:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 110 sub. 11** categoria F/4 (unità in corso di definizione)
- **LOTTO 7:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 110 sub. 13** categoria C/1 (negozi e botteghe), classe 5, consistenza 48m², rendita **€ 704,03**
- **LOTTO 8:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 110 sub. 14** categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), classe 3, consistenza 10m², rendita **€ 18,59**



- **LOTTO 9:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 228 sub. 2** categoria F/1 (area urbana), consistenza 154 m²

sono individuate nel Piano Regolatore Generale (parte strutturale) in variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 32 comma 3 e 4 della nuova L.R. 21 gennaio 2015 n. 1 come "Macrozona di Consolidamento" (MCR); parti del territorio prevalentemente residenziali sostanzialmente compiute e/o da consolidare.



stralcio tavola B2 – Piano Regolatore Parte Strutturale – Comune di Spoleto

Da verifiche urbanistiche effettuate relativamente alle Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Spoleto, si ritiene che la destinazione d'uso degli immobili oggetto di pignoramento siano conformi allo strumento urbanistico adottato.

12) "indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva



dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza di eventuali oneri concessori non pagati"

- **LOTTO 1:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 229 sub. 3** categoria C/1 (negozi e botteghe), classe 5, consistenza 36m², rendita **€ 528,03**; graffata alla particella **foglio 142 particella 228 sub. 1** (corte esclusiva).
- **LOTTO 2:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 229 sub. 2** categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita **€ 135,57**
- **LOTTO 3:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 110 sub. 5** categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse senza fini di lucro), classe 2, consistenza 23m², rendita **€ 35,64**
- **LOTTO 4:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 110 sub. 8** categoria C/1 (negozi e botteghe), classe 5, consistenza 72m², rendita **€ 1.056,05**
- **LOTTO 5:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 110 sub. 10** categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 4 vani, rendita **€ 216,91**
- **LOTTO 6:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 110 sub. 11** categoria F/4 (unità in corso di definizione)
- **LOTTO 7:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 110 sub. 13** categoria C/1 (negozi e botteghe), classe 5, consistenza 48m², rendita **€ 704,03**
- **LOTTO 8:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 110 sub. 14** categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), classe 3, consistenza 10m², rendita **€ 18,59**

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano tutte autorizzate dal punto di vista urbanistico come da licenze edilizie allegate (**allegato 06**).

Sono state riscontrate due richieste di agibilità a seguito di interventi eseguiti negli anni e in particolare:

- agibilità depositata al Comune di Spoleto con prot. 9602 del 21/02/2017 (**allegato 07**);
- dichiarazione che tiene luogo dell'agibilità depositata al Comune di Spoleto a seguito di lavori eseguiti con C.I.L.A. prot. 20853 del 04/04/2019 (allegata) (**allegato 08**).

13) "accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data



- **LOTTO 3:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 110 sub. 5** categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse senza fini di lucro), classe 2, consistenza 23m², rendita **€ 35,64**
- **LOTTO 5:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 110 sub. 10** categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 4 vani, rendita **€ 216,91**
- **LOTTO 6:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 110 sub. 11** categoria F/4 (unità in corso di definizione)
- **LOTTO 8:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 110 sub. 14** categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), classe 3, consistenza 10m², rendita **€ 18,59**
- **LOTTO 9:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 228 sub. 2** categoria F/1 (area urbana), consistenza 154 m²

Gli immobili su riportati risultano liberi e non occupati da terzi. Si allega certificato di residenza del sig. [REDACTED] (**allegato 11**).

14) "alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici"

Gli immobili oggetto di pignoramento sono di proprietà del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] e residente a [REDACTED] PG [REDACTED]

Dalla documentazione anagrafica richiesta e rilasciata dal Comune di Spoleto (**allegato 12**), risulta che il sig. [REDACTED] è di stato libero.



15) "ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario)"

Per quanto riportato in risposta al quesito precedente, non sussiste tale condizione.

16) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

- **LOTTO 1:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 229 sub. 3** categoria C/1 (negozi e botteghe), classe 5, consistenza 36m², rendita **€ 528,03**; graffata alla particella **foglio 142 particella 228 sub. 1** (corte esclusiva).

IMPIANTO ELETTRICO:

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione. E' sotto traccia partire dalla centralina (quadro elettrico), da dove si snodano i fili conduttori. Dal sopralluogo effettuato si ritiene che sia la centralina che il contatore siano in comune con l'unità immobiliare individuata come **LOTTO 7** di questa perizia e identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al foglio 142 particella 110 sub. 13 categoria C/1 (negozi e botteghe).

Tutte le prese e gli interruttori sono privi dei frutti, rimangono a vista i fili conduttori e le scatole. L'ambiente è servito in modo adeguato da prese, interruttori e punti luce.

IMPIANTO TERMICO:

Il vano che costituisce l'unità immobiliare è riscaldato da un termoconvettore ad aria calda alimentato da una caldaia a metano situata nell'unità immobiliare individuata come **LOTTO 7** di questa perizia e identificata al N.C.E.U. del Comune Spoleto al foglio 142 particella 110 sub. 13 categoria C/1 (negozi e botteghe).

Dal sopralluogo effettuato si ritiene che anche l'utenza del gas non sia indipendente ma in comune con la su riportata unità immobiliare.

IMPIANTO IDRICO

Assente



- **LOTTO 2:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 229 sub. 2** categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita **€ 135,57**

IMPIANTO ELETTRICO:

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione. E' del tipo sottotraccia a partire dalla centralina, da dove si snodano i fili conduttori. Gli ambienti sono serviti in modo adeguato e sufficiente da prese, interruttori e punti luce. Dal sopralluogo si ritiene che l'impianto elettrico non sia indipendente. La centralina si trova all'interno dell'unità immobiliare individuata come **LOTTO 5** di questa perizia e identificata al N.C.E.U. al foglio 142 particella 110 sub. 10 categoria A/3 (abitazione di tipo economico). Così come l'utenza (contatore) risulta essere unico per entrambe le unità immobiliari.

IMPIANTO TERMICO

Assente

IMPIANTO IDRICO

L'adduzione di acqua potabile avviene dall'acquedotto principale e serve l'unità immobiliare tramite il bagno. L'impianto di scarico è di tipo a gravità, I servizi igienici sono completi di tutti i sanitari ad esclusione del bidet. L'acqua calda sanitaria è garantita dalla presenza, sempre nel bagno, di un boiler elettrico.

- **LOTTO 3:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 110 sub. 5** categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse senza fini di lucro), classe 2, consistenza 23m², rendita **€ 35,64**

IMPIANTO ELETTRICO:

Assente

IMPIANTO TERMICO

Assente.

IMPIANTO IDRICO

Assente.



- **LOTTO 4:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 110 sub. 8** categoria C/1 (negozi e botteghe), classe 5, consistenza 72m², rendita **€ 1.056,05**

IMPIANTO ELETTRICO:

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione. E' del tipo sottotraccia a partire dalla centralina, da dove si snodano i fili conduttori. Gli ambienti sono serviti in modo adeguato e sufficiente da prese, interruttori e punti luce.

IMPIANTO TERMICO

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione. L'impianto di riscaldamento risulta costituito da una caldaia a metano posta nel vano servizi che alimenta i terminali costituiti da convettori elettrici disposti nelle varie stanze. Inoltre, la stessa caldaia è predisposta per la produzione di acqua calda sanitaria in corrispondenza del bagno.

IMPIANTO IDRICO

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione. L'adduzione di acqua potabile avviene dall'acquedotto principale e serve l'unità immobiliare tramite il vano servizi e il locale principale. L'impianto di scarico è di tipo a gravità, I servizi igienici sono completi di tutti i sanitari.

- **LOTTO 5:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 110 sub. 10** categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 4 vani, rendita **€ 216,91**

IMPIANTO ELETTRICO:

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione. E' stato realizzato sottotraccia a partire dalla centralina, da dove si snodano i fili conduttori. Gli ambienti sono serviti in modo adeguato da prese, interruttori e punti luce. Non sono stati riscontrati dispositivi di illuminazione di sicurezza che garantirebbero un livello minimo di illuminamento in caso di assenza di tensione elettrica.

IMPIANTO TERMICO

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione. L'impianto di riscaldamento risulta costituito da una caldaia a metano indipendente ubicata nell'appartamento (zona giorno), che alimenta sia i termosifoni sia un



termoconvettore che si trovano nel vano scala. Inoltre, la stessa è predisposta per la produzione di acqua calda sanitaria in corrispondenza del bagno e della cucina.

IMPIANTO IDRICO

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione. L'adduzione di acqua potabile avviene dall'acquedotto principale e serve l'unità immobiliare tramite il bagno e la cucina. L'impianto di scarico è di tipo a gravità, I servizi igienici sono completi di tutti i sanitari.

L'immobile non presenta nessun impianto da fonti rinnovabili (fotovoltaico, solare, ecc.).

- **LOTTO 6:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 110 sub. 11** categoria F/4 (unità in corso di definizione)

L'unità immobiliare individuata come **LOTTO 6** di questa perizia è in corso di definizione. Questo significa che è stata oggetto di un intervento di "ristrutturazione" non ancora concluso e quindi anche la parte impiantistica risulta incompleta e quindi non conforme.

IMPIANTO ELETTRICO:

Il sopralluogo ha evidenziato la presenza di un impianto elettrico provvisorio.

IMPIANTO TERMICO

Assente.

IMPIANTO IDRICO

Assente.

- **LOTTO 7:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 110 sub. 13** categoria C/1 (negozi e botteghe), classe 5, consistenza 48m², rendita **€ 704,03**

- IMPIANTO ELETTRICO:

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione. E' stato realizzato sottotraccia a partire dalla centralina, da dove si snodano i fili conduttori. Gli ambienti sono serviti in modo adeguato da prese, interruttori e punti luce.



- IMPIANTO TERMICO

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione. L'impianto di riscaldamento risulta costituito da una caldaia a metano indipendente ubicata nel vano servizi (bagno), che alimenta i termoconvettori presenti nel locale e il termosifone nel bagno di servizio. Inoltre, la stessa è predisposta per la produzione di acqua calda sanitaria in corrispondenza del bagno.

- IMPIANTO IDRICO

Le caratteristiche dell'impianto rispondono ai requisiti e alle norme vigenti al momento della realizzazione. L'adduzione di acqua potabile avviene dall'acquedotto principale e serve l'unità immobiliare tramite il bagno. L'impianto di scarico è di tipo a gravità. I servizi igienici sono completi di due lavabi e una tazza. Il bagno è predisposto per i portatori di handicap.

- **LOTTO 8:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 110 sub. 14** categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), classe 3, consistenza 10m², rendita **€ 18,59**

IMPIANTO ELETTRICO:

Assente

IMPIANTO TERMICO

Assente.

IMPIANTO IDRICO

Assente.

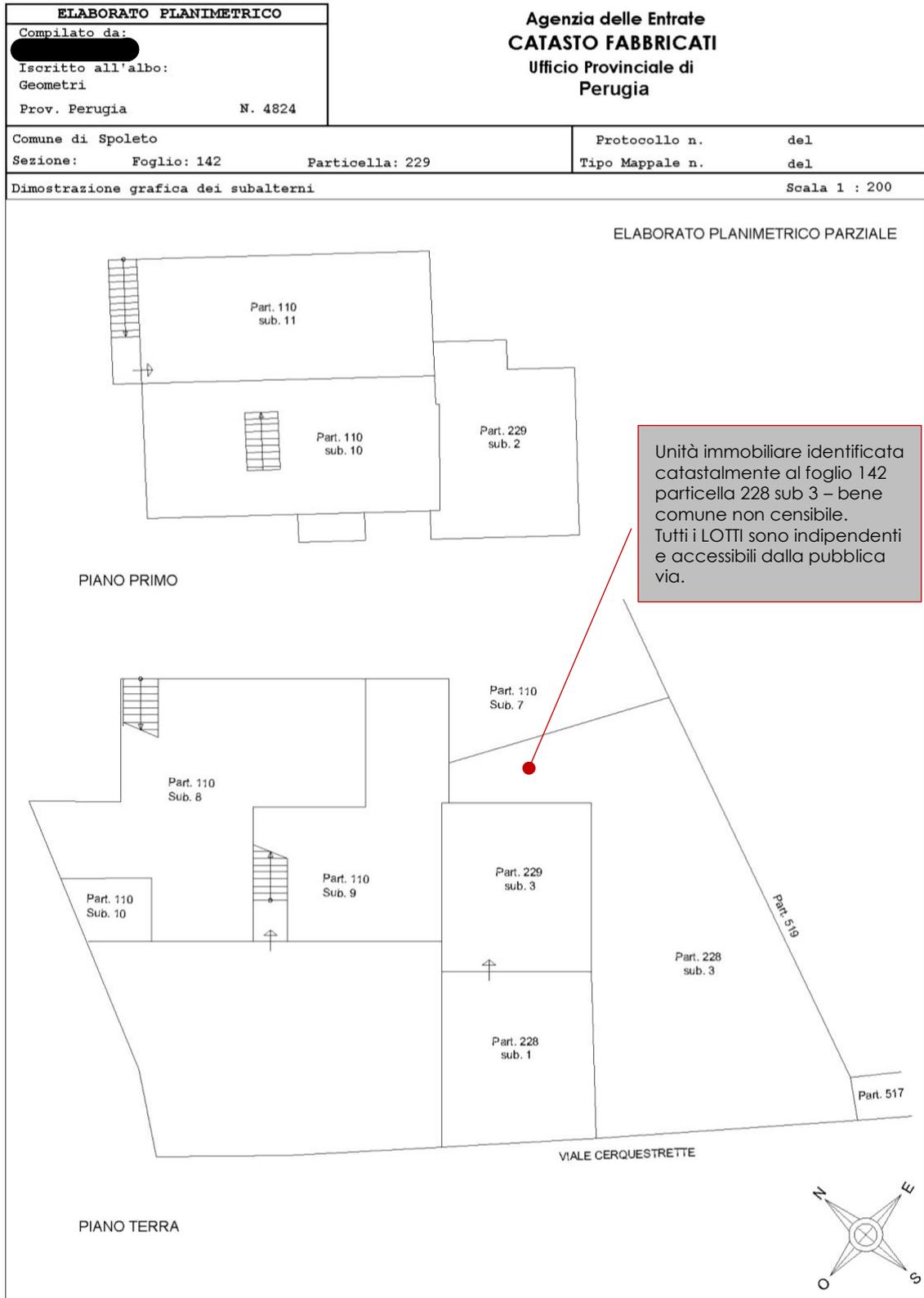


17) “dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti. In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione”

- **LOTTO 9:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 228 sub. 2** categoria F/1 (area urbana), consistenza 154 m²

L'unità immobiliare identificata come **LOTTO 9** di questa perizia è costituita da un'area urbana di circa 154 m² la cui morfologia avrebbe impedito ad altre unità immobiliari, sempre oggetto di pignoramento, di avere libero accesso dalla pubblica via. Riportando quanto già risposto nel quesito 7, risulta evidente come la particella 228 sub 2 renda alcune particelle completamente intercluse; mentre altre solo parzialmente poiché l'ingresso intercluso è secondario rispetto a quello principale che invece risulta indipendente. Nell'ottica di rendere ogni ingresso, sia esso principale che secondario, di ogni unità immobiliare accessibile dalla pubblica via, si è ritenuto necessario: sopprimere la particella 228 sub 2 (area urbana); costituire una nuova particella in sostituzione di quella soppressa identificata al foglio 228 sub. 3 e renderla fruibile a tutti e quindi “bene comune non censibile”. In questo modo tutte le proprietà sono accessibili senza necessità di realizzare delle servitù di passaggio per raggiungere ingressi che altrimenti non sarebbero stati indipendenti.





Stralcio elaborato planimetrico foglio 142 particella 110

Per quanto sopra, una volta risolto catastalmente il problema dell'interclusione di alcuni lotti, si è potuto ridefinire e accorpare le unità immobiliari oggetto di pignoramento in lotti costituiti da più unità immobiliari, nella prospettiva di renderli più appetibili e più facilmente vendibili.



In particolare:

- **LOTTO 1**: unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 229 sub. 3** categoria C/1 (negozi e botteghe), classe 5, consistenza 36m², rendita **€ 528,03**; graffata alla particella **foglio 142 particella 228 sub. 1** (corte esclusiva);
- **LOTTO 7**: unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 110 sub. 13** categoria C/1 (negozi e botteghe), classe 5, consistenza 48m², rendita **€ 704,03**.

Il **LOTTO 1** e il **LOTTO 7** di questa perizia sono due unità immobiliari confinanti e già collegate da una apertura. Sono entrambe della stessa categoria catastale (C/1 – negozi e botteghe). Inoltre, la particella 229 sub 3, costituita da un unico vano, non risulta indipendente dal punto di vista impiantistico. L'impianto termico è costituito da una caldaia a metano che è ubicata all'interno dei locali di servizio (bagno) della particella 110 sub. 3. Così come le utenze stesse sono in comune.

Benché entrambe le unità immobiliari abbiano comunque accessi indipendenti, per quanto sopra si ritiene che le stesse debbano essere stimate come un unico lotto che definiremo come **LOTTO A** di questa perizia di stima. In questo modo il valore dell'immobile formato dalle due particelle, la 229 sub 3 e la 110 sub 13, sarà maggiore vista anche l'acquisita indipendenza impiantistica.

LOTTO A = LOTTO 1 (foglio 142 particella 229 sub. 3) + **LOTTO 7** (foglio 142 particella 110 sub. 13)



- **LOTTO 2:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 229 sub. 2** categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita **€ 135,57**;
- **LOTTO 6:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 110 sub. 11** categoria F/4 (unità in corso di definizione).
- **LOTTO 3:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 110 sub. 5** categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse senza fini di lucro), classe 2, consistenza 23m², rendita **€ 35,64**.

Il **LOTTO 2** e il **LOTTO 6** di questa perizia di stima si sviluppano entrambi al piano primo del fabbricato. Il primo è costituito da un immobile che non risulta indipendente dal punto di vista dell'accessibilità ma intercluso dall'unità immobiliare identificata al foglio 142 particella 110 sub 11 (LOTTO 6). Inoltre, quest'ultima è stata oggetto di intervento di ristrutturazione non portato a termine rendendolo sia dal punto di vista distributivo che impiantistico da definire.

Il **LOTTO 3** è invece costituito da una rimessa la cui posizione; le cui caratteristiche; il valore commerciale; la rendono singolarmente poco appetibile per il mercato immobiliare. Al contrario, considerata come una pertinenza di una unità immobiliare abitativa ne aumenterà sicuramente il valore dando a quest'ultima un ulteriore valore aggiunto.

Per quanto sopra, sempre nell'ottica di evitare frammentazioni e stime di lotti interclusi e/o di poco valore, si ritiene opportuno stimare le tre unità come un unico lotto che chiameremo **LOTTO B** di questa perizia di stima.

LOTTO B = LOTTO 2 (foglio 142 particella 229 sub. 2) + **LOTTO 6** (foglio 142 particella 110 sub. 11) + **LOTTO 3** (foglio 142 particella 110 sub. 5)



- **LOTTO 4:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 110 sub. 8** categoria C/1 (negozi e botteghe), classe 5, consistenza 72m², rendita **€ 1.056,05**

Per quanto concerne la suddivisione in più lotti, si ritiene che il negozio al piano terra, non abbia caratteristiche distributive ed impiantistiche tali da poterne considerare un frazionamento che ne possa prodeurre un aumento del valore rispetto alla sua unicità.

Per quanto sopra si considererà la stima come lotto unico.



- **LOTTO 5:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 110 sub. 10** categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 4 vani, rendita **€ 216,91**;
- **LOTTO 8:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 110 sub. 14** categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), classe 3, consistenza 10m², rendita **€ 18,59**.

Il **LOTTO 5** di questa perizia di stima è costituito da un appartamento al piano primo del fabbricato che viste le sue caratteristiche distributive ed impiantistiche non risulta frazionabile in più lotti. Un frazionamento ne comporterebbe una riduzione del valore di mercato stante l'onere legato agli interventi necessari per rendere le due o più unità fruibili e indipendenti.

Inoltre, il **LOTTO 8** è costituito da un annesso di circa 10m² la cui consistenza e le caratteristiche lo rendono poco vendibile per il mercato immobiliare. Al contrario se l'annesso diventa pertinenza di una unità abitativa ne può costituire un valore aggiunto. Pertanto, sempre nell'ottica di evitare frammentazioni e stime di lotti interclusi e/o di poco valore, si ritiene opportuno stimare le due unità come un unico lotto che chiameremo **LOTTO C** di questa perizia di stima.

LOTTO C = LOTTO 5 (foglio 142 particella 110 sub. 10) + **LOTTO 8** (foglio 142 particella 110 sub. 14)



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

- **LOTTO 1:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 229 sub. 3** categoria C/1 (negozi e botteghe), classe 5, consistenza 36m², rendita **€ 528,03**; graffata alla particella **foglio 142 particella 228 sub. 1** (corte esclusiva);
- **LOTTO 7:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 110 sub. 13** categoria C/1 (negozi e botteghe), classe 5, consistenza 48m², rendita **€ 704,03**.

LOTTO A = LOTTO 1 (foglio 142 particella 229 sub. 3) + **LOTTO 7** (foglio 142 particella 110 sub. 13)

Tenuto conto degli aspetti catastali, urbanistici e del valore dei singoli lotti e per quanto sopra descritto in risposta ai quesiti della S.V.I., si è ritenuto opportuno accorpate il **LOTTO 1** e il **LOTTO 7** in un unico lotto identificato in questa perizia come **LOTTO A** il cui valore di stima è pari a:

valore di stima LOTTO A € 51.379,00 + oneri

(cinquantunomilatrecentosettantanove/00)

allegato 13 – stima analitica e documentazione fotografica

- **LOTTO 2:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 229 sub. 2** categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita **€ 135,57**;
- **LOTTO 6:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 110 sub. 11** categoria F/4 (unità in corso di definizione).
- **LOTTO 3:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 110 sub. 5** categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse senza fini di lucro), classe 2, consistenza 23m², rendita **€ 35,64**.



LOTTO B = **LOTTO 2** (foglio 142 particella 229 sub. 2) + **LOTTO 6** (foglio 142 particella 110 sub. 11) + **LOTTO 3** (foglio 142 particella 110 sub. 5)

Tenuto conto degli aspetti catastali, urbanistici e del valore dei singoli lotti e per quanto sopra descritto in risposta ai quesiti della S.V.I., si è ritenuto opportuno accorpare il **LOTTO 2**, **LOTTO 6** e il **LOTTO 3** in un unico lotto identificato in questa perizia come **LOTTO B** il cui valore di stima è pari a:

valore di stima LOTTO B € 32.327,00 + oneri

(trentaduemilatrecentoventisette/00)

allegato 13 – stima analitica e documentazione fotografica

- **LOTTO 4:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 110 sub. 8** categoria C/1 (negozi e botteghe), classe 5, consistenza 72m², rendita **€ 1.056,05**

valore di stima LOTTO 4 € 42.606,00 + oneri

(quarantaduemilaseicentosei/00)

allegato 13 – stima analitica e documentazione fotografica

- **LOTTO 5:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 110 sub. 10** categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 4 vani, rendita **€ 216,91**;
- **LOTTO 8:** unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Spoleto al **foglio 142 particella 110 sub. 14** categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), classe 3, consistenza 10m², rendita **€ 18,59**.

LOTTO C = **LOTTO 5** (foglio 142 particella 110 sub. 10) + **LOTTO 8** (foglio 142 particella 110 sub. 14)

Tenuto conto degli aspetti catastali, urbanistici e del valore dei singoli lotti e per quanto sopra descritto in risposta ai quesiti della S.V.I., si è ritenuto opportuno accorpare il **LOTTO 5** e il **LOTTO 8** in un unico lotto identificato in questa perizia come **LOTTO C** il cui valore di stima è pari a:

valore di stima LOTTO C € 44.741,00 + oneri

(quarantaquattromilasettecentoquarantuno/00)

allegato 13 – stima analitica e documentazione fotografica



22) "se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

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

Non sussiste tale condizione, i fabbricati risultano pignorati nella loro interezza.

19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

Non sussiste tale condizione.

20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.

Dalle verifiche urbanistiche e catastali, gli immobili non risultano abusivi. Gli interventi eseguiti sugli immobili pignorati sono stati supportati dal rilascio di licenze edilizie da rate degli uffici preposti del Comune di Spoleto. Conseguentemente gli interventi sono stati aggiornati a livello catastale.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene con la presente relazione di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Foligno 12 marzo 2024

dott. ing. federico berti piras

