



**Geometra Giacomo Pietrantonì**

Codice Fiscale PTR GCM 53S14 D653R - P. I.V.A. 00501780548

Viale Trento e Trieste, 5 - 06049 Spoleto (PG) - tel. 0743 49595 - E-mail: [giacomo.pietrantonì@geopec.it](mailto:giacomo.pietrantonì@geopec.it)

# TRIBUNALE DI SPOLETO

## Ufficio Esecuzioni Immobiliari

### PROCEDIMENTO ESECUTIVO N. 75/2013 R.G.E.

promosso da

**BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.p.A.**  
in Amministrazione Straordinaria

contro



**LOTTO N. 3**



## IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

### LOTTO N. 3

Il lotto in questione, situato in Comune di Spoleto Loc. Malfondo, meglio individuato nell'allegato estratto di mappa, è costituito da una porzione di fabbricato formata dal solo piano terra destinata ad uffici e magazzino inclusa al contiguo ampio capannone di altra proprietà, da un'adiacente appezzamento di terreno utilizzato a collocare ed esporre a cielo aperto le merci in vendita, da due fabbricati formati dal solo piano terra in disuso ed in pessimo stato di conservazione nonché da un ampio appezzamento di terreno circostante.

Gli immobili sono situati nella parte periferica della città e precisamente nelle immediate vicinanze della strada provinciale Spoleto/Todi, asse viario particolarmente trafficato che collega la città con i centri comunali vicini di Castel Ritaldi, Montefalco e Giano dell'Umbria.

Tale zona, in continua trasformazione per l'addensarsi di costruzioni in prevalenza residenziali con caratteristiche medio economiche, individuata nell'allegato stralcio del vigente P.R.G. come zona urbanistica "D3" (*zona per la piccola industria e l'artigianato esistente e di completamento oggetto di interventi urbanistici preventivi e interventi edilizi diretti*), è servita da regolare linea di autobus ed è provvista di impianto fognario, gas metano, acquedotto, di linea elettrica e telefonica.

A tal proposito, si rileva presso l'ufficio Pianificazione Urbanistica del Comune di Spoleto l'esistenza di un piano attuativo diretto condizionato, approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 125 del 28.05.2015, "*Realizzazione area commerciale Loc. Malfondo*", progettato dall' [REDACTED]

[REDACTED] A [REDACTED]

Tale piano di utilizzazione e sistemazione generale consistente nella realizzazione di un'area commerciale e direzionale con tutte le relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria in loc. Malfondo coinvolge gli immobili in



questione, prevedendo tra l'altro la demolizione dei fabbricati oggetto di pignoramento.

Nel caso di definizione e quindi nell'eventualità che il piano in questione venga reso operativo, mancherebbe la sottoscrizione della relativa convenzione con il Comune di Spoleto, la presentazione delle relative garanzie fideiussorie ed il pagamento degli oneri di costruzione che possono quantificarsi presumibilmente per un ammontare di € 400.000,00.

Le unità immobiliari che costituiscono il presente lotto risultano riportate:

- **al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto, Foglio 87 particella n. 516, al p.T., qualificata Cat. C/6, Cl. 3, consistenza mq. 239, Rendita di € 406,71** (*porzione di fabbricato destinata ad uffici e magazzino, contraddistinta nell'occasione con la lettera "A"*);
- **al Catasto Terreni del Comune di Spoleto, Foglio 87, particelle n. 518, di qualità Area Rurale, per una superficie di are 00.35, senza Reddito; particella n. 519, di qualità Area Rurale, per una superficie di are 00.10, senza Reddito; particella n. 587, di qualità Seminativo, Cl. 1, per una superficie di are 83.87, Reddito Domenicale € 60,64 ed Agrario € 47,65** (*appezzamenti di terreno, contraddistinti nell'occasione con la lettera "B"*);
- **al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto, Foglio 87 particella n. 520, al p.T., qualificata Cat. C/2, Cl. 3, consistenza mq. 52, Rendita di € 96,68** (*fabbricato contraddistinta nell'occasione con la lettera "C"*);
- **al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto, Foglio 87 particella n. 588, al p.T., qualificata Cat. C/2, Cl. 3, consistenza mq. 59, Rendita di € 109,70** (*fabbricato contraddistinta nell'occasione con la lettera "D"*);
- **al Catasto Terreni del Comune di Spoleto, Foglio 87, particelle n. 589, di qualità Seminativo Cl.2, per una superficie di Ha 1.06.44, Reddito**



**Dominicale € 60,47 ed Agrario € 54,97** (appezzamento di terreno, contraddistinto nell'occasione con la lettera "E");

**il tutto confinante con la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Strada Comunale Spoleto/Protte, [REDACTED], salvo altri.**

L'identificazione catastale degli immobili, come sopra dettagliato e come si evince altresì nelle allegate visure catastali attuali, risponde esattamente con i dati specificati nell'atto di pignoramento mentre per quanto riguarda l'intestazione, per le unità immobiliari contraddistinte con le lettere "A" e "B", coincide con il nome del debitore [REDACTED] per i diritti di ½ di piena proprietà e per i restanti diritti di ½ con il nome della [REDACTED] diversamente per le unità contraddistinte con le lettere "C", "D" ed "E", si rileva ancora l'usufrutto parziale di [REDACTED] e [REDACTED] con il nome del debitore [REDACTED] e della [REDACTED] per i diritti di ½ di piena proprietà ciascuno; divergenza dovuta al mancato aggiornamento dei dati e quindi alla presumibile omissione della domanda di voltura per la riunione d'usufrutto.

I succitati diritti di proprietà appartenenti all'esecutato, relativamente al terreno di sedime dei corpi di fabbricato e di quello limitrofo, sono pervenuti al debitore da oltre il ventennio, da parte di [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] con atto pubblico di compravendita del 19.01.1984 rep. n.55895/8740, a rogito notaio Carlo Angelini Rota in Spoleto, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Perugia – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto il 16.02.1984 con il n. 514 R.P. (in atti – vedi certificato potecario).

Dal certificato ventennale in atti, si accertano l'esistenza delle seguenti formalità, gravanti sugli stessi beni che dovranno essere cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese dalla procedura.



A tal proposito, i relativi costi necessari ammontano ad € 1.200,00 (*costo fisso di € 294,00 per ogni pignoramento o formalità pregiudizievole, lo 0,05% della somma per ogni ipoteca giudiziale oltre tassa ipotecaria di € 35,00 ed € 59,00 per bolli*).

1. **ISCRIZIONE N. 1065 R.P. del 05.10.2004** - Ipoteca Volontaria di € 525.000,00 a favore della Cassa di Risparmio di Foligno S.p.A. contro [REDACTED] a garanzia di un mutuo fondiario di € 350.000,00 oltre interessi per € 175.000,00, durata anni 10;
2. **ISCRIZIONE N. 1176 R.P. del 10.11.2010** - Ipoteca Volontaria di € 900.000,00 a favore della Banca Popolare di Spoleto S.p.A. contro [REDACTED] ed [REDACTED] in qualità di debitore non datore di ipoteca, a garanzia di un mutuo di € 450.000,00 per una durata di anni 13 e sei mesi;
3. **ISCRIZIONE N. 458 R.P. del 17.10.2012** - Ipoteca Giudiziale di € 200.000,00 a favore della Banca delle Marche S.p.A. contro [REDACTED] a seguito all'ingiunzione di pagamento Senza dilatazione di € 165.000,00 oltre interessi sino al saldo;
4. **TRASCRIZIONE N. 2483 R.P. del 28.08.2013** - Verbale di Pignoramento Immobili a favore della Banca Popolare di Spoleto S.p.A. in A.S. contro [REDACTED] in base ad atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Spoleto n. 259 del 17.07.2013;

#### DESCRIZIONE ANALITICA DELLA PORZIONE DI FABBRICATO AL PIANO TERRA "A"

Il corpo di fabbricato in questione, come sopra indicato è incluso all'adiacente capannone di proprietà della [REDACTED] ed ha accesso sia internamente sia esternamente attraverso quest'ultima proprietà e comunque con passaggio pedonale e carrabile dalla via pubblica tramite spazio esterno individuato come bene comune non censibile con la particella n. 91 di proprietà della stessa [REDACTED]



Esternamente si presenta di forma rettangolare con copertura in pannelli portanti isolanti, con prospetti intonacati e tinteggiati, con ampie parti finestrate con infissi in alluminio anodizzato verniciato e cristallo composto da due strati di vetro.

Risulta costruito con struttura portante in ferro, con pareti perimetrali in muratura ordinaria in blocchi e con fondazioni continue. Internamente si compone di cinque vani ad uso ufficio collegati fra loro da un disimpegno, da un ampio vano destinato a spazio espositivo di merci ed una superficie pari alla lunghezza del restante capannone e di larghezza di circa ml. 3,00 senza alcuna separazione dalla parte di capannone non di proprietà. I fondelli divisorii sono costituiti da pareti in cartongesso tinteggiate a tempera come i soffitti; i pavimenti sono costituiti da piastrelle monocottura in gres ceramico 30x30 di colore chiaro; le porte sono in legno tamburato.

E' provvisto altresì di impianto elettrico con tubazioni a vista in PVC e di riscaldamento a pannelli radianti a pavimento, tutt'uno con la restante parte del capannone non di proprietà, lo stato di conservazione degli stessi risulta buono ed all'apparenza rispondenti alle vigenti normative.

L'immobile è attualmente utilizzato dalla ██████████ si evince l'esistenza di un contratto di locazione commerciale, di cui si allega copia, stipulato il 30.09.2013, regolarmente registrato, all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Spoleto il 31.10.2013 con il n. 2089 Serie 3, avente un durata di anni sei decorrenti dal 01.10.2013 e rinnovabile tacitamente per pari periodo per un canone annuo di € 9.600,00 da pagarsi in rate mensili anticipate di € 800,00.

Dall'esame della planimetria catastale, acquisita presso l'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati - Ufficio Provinciale di Perugia, compilata dal geom. Stella Lucio in data 27.03.2006 con Prot. n. PG0069852 e di cui si allega copia, si



rilevano difformità dovute ad una diversa distribuzione e destinazione d'uso degli spazi interni nonché dall'assenza di parte dell'attuale porzione di fabbricato utilizzato a spazio espositivo.

Sotto il profilo urbanistico si è accertato che veniva rilasciata da parte del Comune di Spoleto la Concessione Edilizia in Sanatoria con il n. 1512 del 06.12.2002, per il cambio di destinazione d'uso da magazzino ad ufficio e per una diversa distribuzione degli spazi interni.

A tutt'oggi, rimane privo della dichiarazione di agibilità e comunque gravato dalla realizzazione abusiva di un ampliamento pari ad una superficie coperta destinata a vano espositivo di circa mq. 140,00.

Tale abuso edilizio, potrà essere sanabile con la presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria e con l'eventuale autorizzazione o attestazione sismica di cui agli artt. 203, 204 e 205 della L.R. 1/2015; né consegue la necessità di presentare le denunce di variazione catastali e l'aggiornamento delle relative planimetrie; i costi concernenti le spese tecniche, oneri di urbanizzazione, diritti di segreteria, bolli, etc. potranno ammontare ad € 13.500,00 circa.

Di seguito in formato tabellare si evince la superficie netta della porzione immobiliare nonché l'applicazione dei coefficienti correttivi (destinazione ed utilizzazione) ai fini della determinazione della relativa superficie commerciale.

<b>VANI UFFICIO E MAGAZZINO AL PIANO TERRA "A"</b>					
Locali	Altezza Utile MI.	Superficie Utile Mq.	Coefficiente di Destinazione	Coefficiente di Utilizzazione	Superficie Commerciale Mq.
Ufficio	Hm.3,08	23,50	1,10	1,00	25,85
Ufficio	Hm.3,08	23,45	1,10	1,00	25,79
Ufficio	Hm.3,08	23,40	1,10	1,00	25,74
Ufficio	Hm.3,08	17,30	1,10	1,00	19,03



Ufficio	Hm.3,08	17,30	1,10	1,00	19,03
Disimpegno	Hm.3,08	11,30	1,10	0,80	9,94
Esposizione	Hm.3,08	140,00	0,80	1,00	84,00
Magazzino	Hm.4,00	130,00	0,60	1,00	78,00
<b>TOTALE</b>		<b>386,25</b>			<b>287,38</b>

#### DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI APPEZZAMENTI DI TERRENO "B"

Trattasi di tre ratei catastali che costituiscono nell'insieme un ampio spazio pari ad una superficie complessiva di mq. 8.452, contiguo alla porzione di fabbricato di cui sopra contraddistinta con la lettera "A". ed utilizzato, in buona parte, all'esposizione a cielo aperto di articoli di edilizia destinati alla vendita.

L'accesso avviene attraverso l'attigua proprietà della [REDACTED] comunque dalla via pubblica tramite spazio esterno, individuato al Catasto con la particella n. 91, classificato bene comune non censibile, di proprietà della stessa [REDACTED]

Risulta delimitato lungo i confini posti a nord/ovest da muretto con sovrastante rete metallica mentre a nord/est da rete metallica e pali in cemento; non si rileva alcun elemento di demarcazione invece a confine con l'altro appezzamento oggetto di pignoramento contraddistinto nell'occasione con la lettera "E".

Per quanto concerne l'attuale stato d'uso, l'immobile, almeno in parte (mq. 3.000,00), è occupato dalla [REDACTED] così come si deduce dal contratto di locazione commerciale indicato sopra.

Di seguito in formato tabellare si evince la superficie netta del bene che corrisponde peraltro alla superficie commerciale.

<b>APPEZZAMENTO DI TERRENO "B"</b>					
Bene	Altezza Utile Ml.	Superficie Utile Mq.	Coefficiente di Destinazione	Coefficiente di Utilizzazione	Superficie Commerciale Mq.
Terreno	-	8.452,00	-	-	8.452,00



### DESCRIZIONE ANALITICA DEL FABBRICATO AL PIANO TERRA "C"

Il fabbricato in questione, come meglio si visualizza nell'allegata documentazione fotografica, è costituito dal solo piano terra, si presenta in pessimo stato di conservazione e in disuso, con pareti perimetrali e di spina costituite da muratura in blocchi mista a mattoni priva in buona parte di legante con copertura in travi di cemento e manto in eternit.

Si compone di due vani non comunicanti sprovvisti di pavimentazione, d'impianti e di infissi ad esclusione di una porta in ferro verniciato che permette l'accesso al vano orientato a nord/est.

Dall'esame della planimetria catastale, acquisita presso l'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati - Ufficio Provinciale di Perugia e di cui si allega copia, si evince una non corretta rappresentazione del manufatto, nella circostanza l'immobile graficamente riprodotto non corrisponde perfettamente per consistenza e per sagoma allo stato attuale.

L'immobile è stato realizzato in assenza della dovuta Concessione Edilizia; in data 07.12.1989 con il n. 25961 veniva però rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria di cui alla Legge 47/85, rimane comunque, a tutt'oggi, carente e privo della dichiarazione di agibilità.

Di seguito in formato tabellare si evince la superficie netta dell'immobile e l'applicazione dei coefficienti correttivi (*destinazione ed utilizzazione*) ai fini della determinazione della relativa superficie commerciale.

<b>FABBRICATO UTILIZZATO A DEPOSITO AL PIANO TERRA "C"</b>					
Locali	Altezza Utile MI.	Superficie Utile Mq.	Coefficiente di Destinazione	Coefficiente di Utilizzazione	Superficie Commerciale Mq.
Deposito	Hm.2,00	31,00	0,60	0,80	14,88
Deposito	Hm.2,50	13,00	0,60	0,80	6,24
<b>TOTALE</b>		<b>44,00</b>			<b>21,12</b>



## DESCRIZIONE ANALITICA DEL FABBRICATO AL PIANO TERRA “D”

Il bene in questione, come meglio si visualizza nell'allegata documentazione fotografica, è costituito dal solo piano terra ed è costituito da due distinti ed attigui corpi di fabbricato, in pessimo stato di conservazione e in disuso.

Il primo, già utilizzato come stalla, è costituito da pareti perimetrali in muratura in blocchi di cemento e di laterizio mista a mattoni e in pannelli prefabbricati, da una copertura a capanna in travi di cemento e manto in eternit, da un'ampia finestra a bandiera con accesso tramite portone in legno fatiscente; il secondo utilizzato a deposito, è in blocchi di cemento con copertura in travi di cemento ad una falda inclinata sul fronte e manto in eternit con accesso tramite porta in ferro verniciato.

Internamente si presentano allo stato grezzo, con pavimentazione in battuto di cemento, forniti di impianto elettrico con tubazioni a vista in PVC .

Dall'esame della planimetria catastale, acquisita presso l'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati - Ufficio Provinciale di Perugia e di cui si allega copia, si rilevano, difformità dovute all'assenza di fondelli divisorii posti per la creazione di piccoli box all'interno del vano già destinato a stalla.

L'immobile è stato realizzato senza la dovuta Concessione Edilizia, in data 07.12.1989 con il n. 25961 veniva rilasciata però la Concessione Edilizia in Sanatoria di cui alla Legge 47/85, rimane, a tutt'oggi, privo della dichiarazione di agibilità e comunque in disuso.

Di seguito in formato tabellare si evince la superficie netta dell'immobile e l'applicazione dei coefficienti correttivi (*destinazione ed utilizzazione*) ai fini della determinazione della relativa superficie commerciale.



<b>FABBRICATO UTILIZZATO A DEPOSITO AL PIANO TERRA "D"</b>					
Locali	Altezza Utile MI.	Superficie Utile Mq.	Coefficiente di Destinazione	Coefficiente di Utilizzazione	Superficie Commerciale Mq.
Ex stalla	3,20	51,00	0,60	0,80	24,48
Deposito	Hm.2,50	7,50	0,60	0,80	3,60
<b>TOTALE</b>		<b>58,50</b>			<b>28,08</b>

#### DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPEZZAMENTO DI TERRENO "E"

Trattasi di un ampio spazio pari ad una superficie complessiva di mq. 10.644, che circonda i fabbricati di cui sopra contraddistinti con la lettera "C" e "D" in parte utilizzato a collocare a cielo aperto merci già destinate alla vendita ed ove ancora insistono irrilevanti manufatti.

Vi si accede attraverso l'appezzamento di terreno, di cui sopra, individuato al Catasto Terreni con la particella n. 587 e con il quale peraltro non sussiste alcun elemento di demarcazione, esiste comunque un cancello pedonale in ferro lavorato lungo il confine con la strada Comunale Spoleto/Protte.

In generale, come anche si visualizza dall'allegata documentazione fotografica, si presenta in stato di incuria, delimitato, nei restanti lati, da rete metallica e pali in cemento.

Di seguito in formato tabellare si evince la superficie netta del bene che corrisponde peraltro alla superficie commerciale.

<b>APPEZZAMENTO DI TERRENO "E"</b>					
Bene	Altezza Utile MI.	Superficie Utile Mq.	Coefficiente di Destinazione	Coefficiente di Utilizzazione	Superficie Commerciale Mq.
Terreno	-	10.644,00	-	-	10.644,00



## VALUTAZIONE DEI BENI

La valutazione complessiva della porzione di fabbricato e dei fabbricati facenti parte del lotto in questione è determinata mediante il procedimento sintetico per elementi costruttivi, la conoscenza dei prezzi recenti di mercato ricavati dalle locali agenzie immobiliari per beni simili situati nella medesima zona.

Di conseguenza i relativi costi unitari sono ottenuti dividendo il costo totale per le relative consistenze espresse in metro quadrato, incluso il proporzionale valore dell'area di sedime.

Per quanto invece concerne la valutazione complessiva degli appezzamenti di terreno rientrando tra le aree edificabili ricomprese nel territorio, si è determinata applicando i criteri di valutazione ai fini della formulazione dell'imposta "IMU" del Comune di Spoleto.

I relativi valori unitari espressi in metro quadrato si sono ricavati dalla pertinente tabella riferita al "Settore produttivo" e per terreni interessati da un piano attuativo diretto condizionato approvato.

Il valore finale complessivo dei beni è stato determinato in base all'indagine statistica ed alle condizioni in cui trovano i beni stessi, reputando opportuno apportare le seguenti percentuali di abbattimento sul valore di ogni singolo bene per adeguamenti e correzioni della stima.

- 15% forfetario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali a garanzia di vizi occulti, ecc.;
- 5% fino al 30% per stato d'uso e manutenzione.

Il tutto analiticamente indicato in forma tabellare come segue:



IMMOBILE	SUPERFICIE COMM.LE MQ.	COSTO AL MQ. €	VALORE COMPLESSIVO €	%	%	VALORE FINALE €
"A"	287,38	950,00	273.011,00	15	5	218.408,80
"B"	8.452,00	27,00	228.204,00	15	-	193.973,40
"C"	21,12	950,00	20.064,00	15	30	11.035,20
"D"	28,08	950,00	26.676,00	15	25	16.005,60
"E"	10.644,00	27,00	287.388,00	15	-	244.279,80
<b>TOTALE</b>			<b>835.343,00</b>			<b>683.702,80</b>

Pertanto, la valutazione complessiva dei beni sopra indicati ammonta ad € 835.343,00, mentre quella finale ad € 683.702,80.

Nell'ipotesi in cui s'intendesse procedere all'eventuale regolarizzazione delle realizzate opere abusive nonché all'aggiornamento della situazione catastale e che gli oneri siano lasciati interamente a carico dell'acquirente, **il valore finale complessivo di detti beni potrà essere quantificato con arrotondamento in € 670.000,00**, avendo detratto gli stessi dal valore finale.

I beni in questione non risultano comodamente divisibili di conseguenza trattandosi di quota indivisa pari ad  $\frac{1}{2}$  **il valore finale della sola quota spettante alla debitrice è quantificata in € 335.000,00.**

In fede.

Spoletto, 22 Aprile 2016

Il C.T.U.

(geom. Giacomo Pietrantonì)



