

TRIBUNALE DI SPOLETO
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 23/1999 PROMOSSA DA
FINO 2 SECURITISATION S.R.L.
CONTRO

RELAZIONE DI STIMA DEL C.T.U.

GIUDICE DELL' ESECUZIONE DOTT. ALBERTO CAPPELLINI

CONSULENTE ESPERTO: GEOM. PAOLO FABI

STIMA DEI BENI IMMOBILI

LOTTO N.1: DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ DI EDIFICIO DIVISO IN PIÙ UNITÀ IMMOBILIARI ELEVATO SU DUE LIVELLI OLTRE AL PIANO INTERRATO COMPOSTO DA DUE NEGOZI AL PIANO TERRA ED ABITAZIONE RESIDENZIALE SITA AL PIANO PRIMO IL TUTTO SITO NEL COMUNE DI SPOLETO FRAZ. STRETTURA.

LOTTO N.2: DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ DI PORZIONE DI EDIFICIO CIELO TERRA ELEVATO SU DUE LIVELLI COMPOSTO DA UNA UNICA UNITA' IMMOBILIARE A CARATTERE RESIDENZIALE MA NELLO STATO DI RUDERE COLLABENTE IL TUTTO SITO NEL COMUNE DI SPOLETO FRAZ. STRETTURA.

LOTTO N.3: DIRITTI DI PROPRIETÀ PER LA QUOTA DI 1/3 DI PORZIONE DI EDIFICIO CIELO TERRA ELEVATO SU DUE LIVELLI COMPOSTO DA UNA UNICA UNITA' IMMOBILIARE A CARATTERE RESIDENZIALE MA NELLO STATO DI RUDERE COLLABENTE IL TUTTO SITO NEL COMUNE DI SPOLETO FRAZ. STRETTURA.

Spoleto, 03 Aprile 2024

Il C.T.U. Geom. Paolo Fabi



TRIBUNALE DI SPOLETO
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 23/1999 PROMOSSA DA
FINO 2 SECURITISATION S.R.L.
CONTRO

RELAZIONE DI STIMA DEL C.T.U.

PREMESSA

Con ordinanza del 13 Giugno 2022 il sottoscritto Geom. Paolo Fabi con studio a Spoleto Via G. Marconi 206, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 4668, veniva nominato, dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Simone Salcerini, esperto per l' 'esecuzione immobiliare promossa da FINO 2 SRL rappresentata dall' Avvocato Fioretti Andrea con studio legale a Roma Viale Parioli contro ----- e -----, invitandomi a comparire il giorno 29 settembre 2022 per il conferimento dell' incarico ed il giuramento dell' esperto e sottoponendomi i seguenti 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 procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;
- 2) provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) 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 urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione. obbligazioni 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.t.);

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; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; 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) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali 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;

9) 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;



- 10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
- 11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative l'esistenza o meno di dichiarazione 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;
- 12) 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 di 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;
- 13) 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;
- 14) 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);
- 15) 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;
- 16) 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 (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di eccesso



(pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio 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;

17) 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 28 anni - 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;

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

- dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo 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 anche 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;

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;

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



Operazioni peritali

Con raccomandata ed email Pec del 25 Gennaio 2023 comunicavo sia al Sig. ----- nonché all' Avv. Andrea Fioretti per conto di Fino 2 Securitisation Srl che in data venerdì 03 febbraio 2023 avrebbero avuto inizio le operazioni peritali presso gli immobili pignorati. La comunicazione è stata effettuata e trasmessa anche all' Avv. Lucia Cretoni quale delegata alla Vendita.

Alla data prefissata non era presente nessuno dei chiamati in causa ed in fase di sopralluogo ho accertato che gli accessi erano chiusi tramite catena e lucchetto. In quella data ho effettuato una documentazione fotografica degli esterni. Successivamente ho ricevuto telefonata da parte dell' IVG di Perugia per effettuare un contestuale sopralluogo nella data del 20.02.2023.

A questa nuova data prefissata alla presenza del Sig. Moscati Mauro in qualità dell' Istituto Vendite Giudiziarie e del Dott. ----- quale Curatore del ----- procedevo al rilievo degli interni dell' immobile indicato al lotto 1 della perizia precedente. Ai Lotti 2 e 3 infatti non si è avuto accesso in quanto la proprietà dei beni ed la relativa corrispondenza catastale non era chiara.

Il sottoscritto infatti è stato nominato al fine di poter aggiornare i valori di mercato rispetto alla precedente perizia effettuata da altro CTU. L' aggiornamento dei valori però non poteva essere l' unico quesito in quanto, come si desume anche dal precedente elaborato peritale, l' esame prevedeva molteplici difficoltà al fine di poter dichiararne la conformità a carattere urbanistico e catastale.

Il sottoscritto quindi con autorizzazione del Giudice del 03.07.2023 a seguito della mia richiesta del 16.05.2023 ha effettuato la soppressione delle particelle raffiguranti i lotti 2 e 3 in modo da creare un unico subalterno censito come collabente in quanto rispondente allo stato di fatto in cui vi si trovano gli immobili. La richiesta comprendeva anche la possibilità di effettuare rilievo topografico strumentale al fine di poter controllare l' esatta collocazione dei beni in modo da comprendere quale superficie occorreva escludere dal valore economico.

Inoltre , vista la presenza in banca dati catastale, di un subalterno meglio individuato al Foglio 300 part. 64 sub. 1 che insiste all' interno della sagoma



della particella censita al Foglio 300 part. 64 sub. 8, il quale è stato usucapito dalla procedura ----- . Il sub. 1 infatti in base alle variazioni catastali che ho effettuato all' Agenzia delle Entrate sez Territorio è stato soppresso ed il valore di mercato verrà detratto dal compendio in modo da attribuirlo alla Procedura -----.

Le operazioni di Rilievo sono state eseguite dal sottoscritto mediante ricevitore GPS ed elaborate graficamente con software topografico Meridiana e Leonardo SH. Le variazioni al Catasto Fabbricati sono state lavorate con software Docfa utile alla presentazione al catasto.

Le molteplici operazioni catastali sono state approvate dall' Agenzia delle Entrate in data 21.02.2024.

RISPOSTE AI QUESITI

Individuazione dei beni oggetto di pignoramento

Nell' Atto di pignoramento (nota di trascrizione del 24.05.1999 Registro Particolare n. 1357) i beni sottoposti all' esecuzione forzata sono:

n.4 unità immobiliari facenti parte di un fabbricato posto in Comune di Spoleto PG Loc. Strettura ,

- 1) Unità immobiliare a carattere non residenziale sita al piano terra destinata a magazzino;
- 2) Unità immobiliare a carattere non residenziale sita al piano terra destinata a bar e sala giochi;
- 3) Unità immobiliare a carattere non residenziale sita al piano terra destinata a negozio;
- 4) Unità immobiliare a carattere residenziale sita al piano primo destinata ad abitazione.
- 5) Unità immobiliare a carattere non residenziale sita al piano terra con corte annessa destinata a forni e magazzini.

Il tutto censito al C.F. del Comune di Spoleto al :



- **Foglio 300 Part. 64 Sub. n. 6** categoria C/6 classe 02 consistenza 76 mq rendita 117.75 euro;
- **Foglio 300 Part. 64 Sub. n. 7** categoria C/1 classe 04 consistenza 42 mq rendita 529.27 euro;
- **Foglio 300 Part. 64 Sub. n. 8** categoria C/1 classe 04 consistenza 69 mq rendita 869.51 euro;
- **Foglio 300 Part. 64 Sub. n. 9** categoria A/3 classe 05 consistenza 6.5 vani rendita 503.55 euro;
- *Nell' atto di pignoramento del 31.03.1999 sono state pignorate anche le seguenti unità immobiliari:*
- **Foglio 300 Part. 65 Sub. n. 1- 2 -3 e 4** **le quali sono state soppresse ed è stata costituita una unica unità immobiliare di seguito descritta:**
- **Foglio 300 Part. 65 Sub. n. 6** categoria C/3 classe 03 consistenza 143 mq rendita 435.74 euro;

Nell' Atto di pignoramento (nota di trascrizione del 13.10.1999 Registro Particolare n. 2614) i beni sottoposti all' esecuzione forzata sono:

6) Unità immobiliare a carattere residenziale ma nello stato di rudere collabente sita al piano terra e primo;

- *Foglio 300 Part. 62 Sub. n. 3 e*
- **Foglio 300 part. 63 Sub. n. 5** **le quali sono state soppresse ed è stata costituita una unica unità immobiliare di seguito descritta:**
- **Foglio 300 Part. 64 Sub. n. 10** categoria F/2 collabente rendita 0 euro;

7) Altra Unità immobiliare a carattere residenziale ma nello stato di rudere collabente sita al piano terra e primo;

- *Foglio 300 Part. 63 Sub. n. 1*
- *Foglio 300 part. 62 Sub. n. 4*
- *Foglio 300 Part. 63 Sub. n. 4 e*



- **Foglio 300 Part. 63 Sub. n. 3** *le quali sono state soppresse ed è stata costituita una unica unità immobiliare di seguito descritta:*
- **Foglio 300 Part. 64 Sub. n. 11** *categoria F/2 collabente rendita 0 euro;*

Al fine di espletare l'incarico ricevuto i beni elencati saranno divisi in **n. 3 Lotti** allineando l'elaborato peritale alla perizia precedente in modo da avere lo stesso documento ma rinnovato nei valori e nelle conformità urbanistiche e catastali.

Per questo motivo attribuirò i suddetti immobili ai seguenti lotti:

LOTTO n. 1

Diritti di Piena Proprietà di Edificio diviso in più unità immobiliari elevato su due livelli oltre al piano interrato composto da due negozi al piano terra ed abitazione residenziale sita al piano primo composta da cucina, pranzo, soggiorno, tre camere da letto, un bagno ed un magazzino sviluppato al piano primo sottostrada il tutto sito nel Comune di Spoleto Fraz. Strettura meglio individuata catastalmente al Catasto Fabbricati:

- **Foglio 300 Part. 64 Sub. n. 6** *categoria C/6 classe 02 consistenza 76 mq rendita 117.75 euro;*
- **Foglio 300 Part. 64 Sub. n. 7** *categoria C/1 classe 04 consistenza 42 mq rendita 529.27 euro;*
- **Foglio 300 Part. 64 Sub. n. 8** *categoria C/1 classe 04 consistenza 69 mq rendita 869.51 euro;*
- **Foglio 300 Part. 64 Sub. n. 9** *categoria A/3 classe 05 consistenza 6.5 vani rendita 503.55 euro;*
- **Foglio 300 Part. 65 Sub. n. 6** *categoria C/3 classe 03 consistenza 143 mq rendita 435.74 euro;*



- *Quest' ultimo subalterno come si vedrà nella descrizione del bene presenta delle difformità non sanabili e dovrà esser obbligatoriamente demolito.*

LOTTO n. 2

Diritti di Piena Proprietà di Porzione di edificio cielo terra elevato su due livelli composto da una unica unità immobiliare a carattere residenziale ma nello stato di rudere collabente il tutto sito nel Comune di Spoleto Fraz. Strettura meglio individuata catastalmente al Catasto Fabbricati

- ***Foglio 300 Part. 64 Sub. n. 10 categoria F/2 collabente rendita 0 euro;***

LOTTO n. 3

Diritti per la quota di 1/3 su Porzione di edificio cielo terra elevato su due livelli composto da una unica unità immobiliare a carattere residenziale ma nello stato di rudere collabente il tutto sito nel Comune di Spoleto Fraz. Strettura meglio individuata catastalmente al Catasto Fabbricati

- ***Foglio 300 Part. 64 Sub. n. 11 categoria F/2 collabente rendita 0 euro;***

In fede.

Spoletto, 03 Aprile 2024

Il C.T.U. Geom. Paolo Fabi



LOTTO n. 1

RELAZIONE DI STIMA

Il bene oggetto di stima nel **LOTTO 1** è riferito ad un edificio diviso in più unità immobiliari elevato su due livelli oltre al piano interrato composto da due negozi al piano terra ed abitazione residenziale composta da cucina pranzo soggiorno tre camere da letto e bagno.oltre a terrazzo e vano scala. il tutto sito nel Comune di Spoleto Fraz. Strettura meglio individuata catastalmente al Catasto Fabbricati:

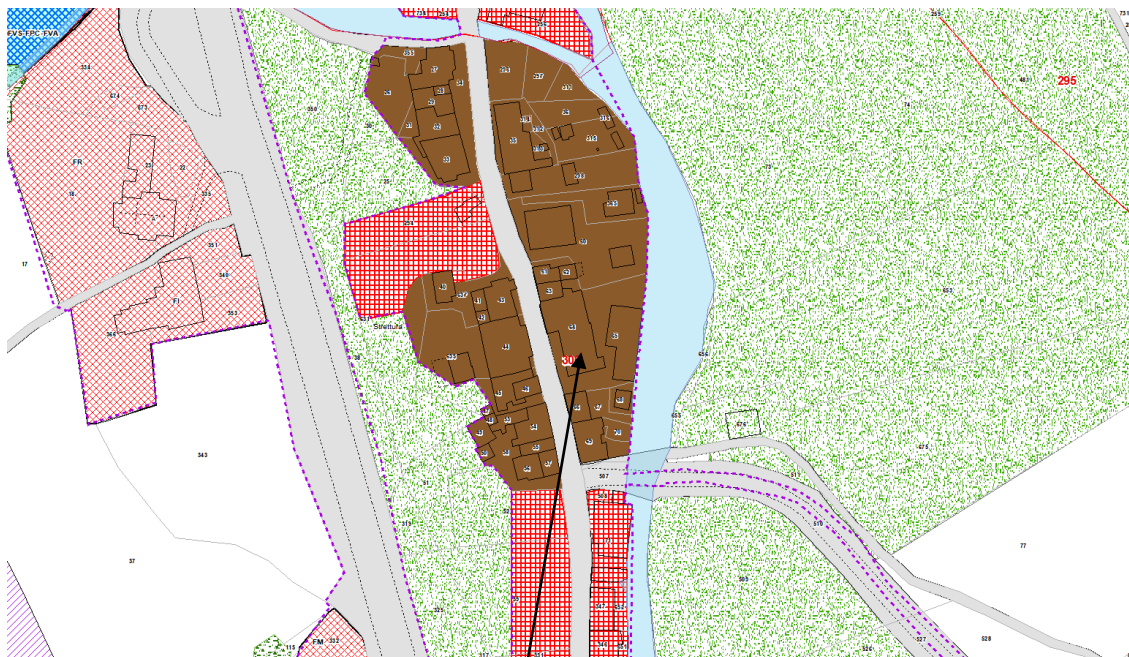
- **Foglio 300 Part. 64 Sub. n. 6** categoria C/6 classe 02 consistenza 76 mq rendita 117.75 euro;
- **Foglio 300 Part. 64 Sub. n. 7** categoria C/1 classe 04 consistenza 42 mq rendita 529.27 euro;
- **Foglio 300 Part. 64 Sub. n. 8** categoria C/1 classe 04 consistenza 69 mq rendita 869.51 euro;
- **Foglio 300 Part. 64 Sub. n. 9** categoria A/3 classe 05 consistenza 6.5 vani rendita 503.55 euro;

- **Foglio 300 Part. 65 Sub. n. 6** categoria C/3 classe 03 consistenza 143 mq rendita 435.74 euro;

- *Quest' ultimo subalterno come si vedrà nella descrizione del bene presenta delle difformità non sanabili e dovrà esser obbligatoriamente demolito.*

La zona in cui è ubicata l'unità immobiliare, in base al PRG del Comune di Spoleto ricade nella zona A.





Edificio oggetto di perizia

Descrizione Analitica dell'ABITAZIONE

L' unità è censita al C.F. del Comune di Spoleto al **Foglio 300 Part. 64 Sub. n. 9**, ed è disposta al piano primo con ingresso su vano scala al piano terra accessibile direttamente dalla strada comunale che attraversa l' abitato di Strettura dalla quale si giunge direttamente sull' area privata pavimentata la quale funge di ingresso anche ai locali negozio sottostanti.

Il bene è composto da un'abitazione residenziale composta da cucina, pranzo, soggiorno, tre camere da letto, un bagno, oltre al vano scala.

La struttura portante sui vari livelli è in muratura di pietra con solai in latero cemento. Esternamente le pareti sono intonacate e tinteggiate e per quanto riguarda la facciata principale il prospetto relativo al piano terra è in pietra a faccia vista. Il bene ha a disposizione una corte comune anche ai locali sottostanti la quale è censita al numero 65 la quale si estende anche nel retro del fabbricato ed attualmente è corte esclusiva del fabbricato destinato a forno il quale per totale difformità urbanistica dovrà esser demolito. Per tale motivo la corte sarà comune all' abitazione ed ai locali negozio sottostanti.

Le pavimentazioni dell' abitazione sono realizzate in piastrelle di ceramica e presentano delle finiture proprie dell' anno di costruzione (anno 1971).

Gli infissi ed le persiane sono realizzate in legno.



L' impianto termico è realizzato con radiatori ma i servizi ed i relativi impianti sono totalmente in disuso e necessitano di obbligata manutenzione straordinaria e/o rifacimento. Anche l' impianto elettrico dovrà necessariamente esser sottoposto a completa revisione.

Lo stato di conservazione dei beni è mediocre e l'unità immobiliare non può ritenersi utilizzabile senza aver effettuato opere di adeguamento.

Le **superfici nette e lorde**, le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate:

Destinazione	Superficie mq	Altezza media	Esposizione	Condizioni
PIANO PRIMO				
Foglio 300 part. 64 sub. 9				
Cucina	11.71	2.95 m	est	Mediocre
Pranzo	19.58	2.95 m	est	Mediocre
Sala	11.70	2.95 m	ovest	Mediocre
Sala	25.00	2.95 m	ovest	Mediocre
Letto	23.60	2,75 m	est	Mediocre
Letto	16.20	2,75 m	est	Mediocre
Letto	19.11	2,75 m	ovest	Mediocre
Bagno	7.00	2.75 m	sud	Mediocre
Vano scale	13.60	/	/	Mediocre
corridoio	14.00	2.75 m	/	Mediocre
Terrazzo	11.50	/	/	Mediocre

Totale Superficie Netta	173.00 mq			
Totale Superficie Lorda Residenziale	197.00 mq			
Totale Superficie Lorda Terrazzo	11.50 mq			



Descrizione Analitica dei NEGOZI SITI AL PIANO TERRA

Le unità sono censite al C.F. del Comune di Spoleto al **Foglio 300 Part. 64 Sub. n. 8 e 7** ed sono disposte al piano terra con ingresso accessibile direttamente dalla strada comunale che attraversa l'abitato di Strettura dalla quale si giunge direttamente sull'area privata pavimentata la quale funge di ingresso anche all'abitazione sita al piano primo.

Il bene è composto da locali destinati a negozio laboratorio e magazzini.

La struttura portante sui vari livelli è in muratura di pietra con solai in latero cemento. Esternamente le pareti sono intonacate e tinteggiate e per quanto riguarda la facciata principale il prospetto relativo al piano terra è in pietra a faccia vista. Il bene ha a disposizione una corte comune anche ai locali sottostanti la quale è censita al numero 65 che si estende anche nel retro del fabbricato ed attualmente è corte esclusiva del fabbricato destinato a forno il quale per totale difformità urbanistica dovrà esser demolito. Per tale motivo la corte sarà comune ai negozi ed all'abitazione residenziale.

Le pavimentazioni dei locali sono realizzate in gres porcellanato e presentano delle finiture come se i locali fossero stati adibiti ad una unica attività di laboratorio.

Gli infissi ed le persiane sono realizzate in alluminio

I relativi impianti sono totalmente in disuso e necessitano di obbligata manutenzione straordinaria e/o rifacimento. Anche l'impianto elettrico dovrà necessariamente esser sottoposto a completo rifacimento.

Lo stato di conservazione dei beni è mediocre e l'unità immobiliare non può ritenersi utilizzabile senza aver effettuato opere di adeguamento.

Il bene inoltre non corrisponde all'ultimo titolo abilitativo rilasciato e dovrà esser oggetto di sanatoria al fine di poter attestarne la conformità edilizia. Le opere oggetto di sanatoria ed il relativo costo da sostenere verrà descritto nel paragrafo **Verifica dei beni sotto il profilo urbanistico**.

.

Le **superfici nette e lorde**, le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate:



Destinazione	Superficie mq	Altezza media	Esposizione	Condizioni
PIANO TERRA Foglio 300 part. 64 sub. 7 e 8				
Laboratorio	14.00	3.32 m	est	Mediocre
Laboratorio	27.50	3.32 m	est	Mediocre
bar	25.00	3.32 m	ovest	Mediocre
Laboratorio	33.00	3.32 m	est	Mediocre
Negozi	50.30	3.45 m	ovest	Mediocre

Totale Superficie Netta	149.80 mq			
Totale Superficie Lorda non Residenziale	178.00 mq			

Descrizione Analitica del MAGAZZINO SITO AL PIANO SOTTOSTRADA

L'unità è censita al C.F. del Comune di Spoleto al **Foglio 300 Part. 64 Sub. n. 6** ed è disposto al piano primo sottostrada con ingresso sia dal vano scala comune anche all'abitazione sita al piano primo ed anche dalla rampa accessibile direttamente dalla strada comunale che attraversa l'abitato di Strettura.

Il bene è composto da locali destinati a magazzini e sembra che siano state effettuate delle opere di fondellatura successive alla realizzazione della costruzione. Queste opere comunque sono rimaste incompiute.

La struttura portante sui vari livelli è in muratura di pietra con solai in latero cemento. Le pavimentazioni dei locali sono realizzate in battuta di cemento ed le pareti sono intonacate a grezzo.

Gli infissi esterni che affacciano sulla rampa sono in ferro.

Non si rilevano impianti e lo stato di conservazione dei beni è insufficiente e l'unità immobiliare non può ritenersi utilizzabile senza aver effettuato opere di adeguamento.



Il bene inoltre non corrisponde all' ultimo titolo abilitativo rilasciato e dovrà esser oggetto di sanatoria al fine di poter attestarne la conformità edilizia. Le opere oggetto di sanatoria ed il relativo costo da sostenere verrà descritto nel paragrafo **Verifica dei beni sotto il profilo urbanistico.**

Le **superfici nette e lorde**, le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate:

Destinazione	Superficie mq	Altezza media	Esposizione	Condizioni
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA Foglio 300 part. 64 sub. 6				
Magazzino	77.00	2.32 m	est	Mediocre

Totale Superficie Netta	77.00 mq			
Totale Superficie Lorda non Residenziale	92.00 mq			

Descrizione Analitica del FORNO MAGAZZINI ESTERNI E CORTE

Le unità è censita al C.F. del Comune di Spoleto al **Foglio 300 Part. 65 Sub. n. 6** ed è disposto al piano terra con ingresso dalla corte esclusiva protetta da un cancello in ferro il quale fronteggia direttamente la strada Comunale che attraversa l' abitato di Strettura.

Il bene è composto da locali destinati a magazzini e forni.

La struttura portante sui vari livelli è in muratura di pietra con solai in latero cemento

Le pavimentazioni dei locali sono realizzate in battuta di cemento e gres ed le pareti sono rivestite in piastrelle.

Gli infissi esterni che affacciano sulla corte sono in ferro.

Il bene dovrà esser oggetto di demolizione in quanto non ha titoli abilitativi rilasciati e non sarà possibile ottenere il rilascio di autorizzazione in Sanatoria. **Il valore di detto**



bene sarà stimato in base a quello del terreno su cui insiste detratto dal costo delle opere di demolizione e conferimento del materiale.

Destinazione	Superficie mq	Altezza media	Esposizione	Condizioni
PIANO TERRA Foglio 300 part. 65 sub. 6				
Corte	811.00	-	-	Mediocre

Totale Superficie Lorda Corte	811.00 mq			
--------------------------------------	------------------	--	--	--

Accertamento dello stato di possesso del bene - Esistenza Eventuali Locazioni

L'immobile in questione risulta essere di proprietà del Sig. ----- ed l'unità immobiliare non risulta esser occupata da nessuno ed è stato accertato che gli stessi non sono oggetto di contratto di locazione.

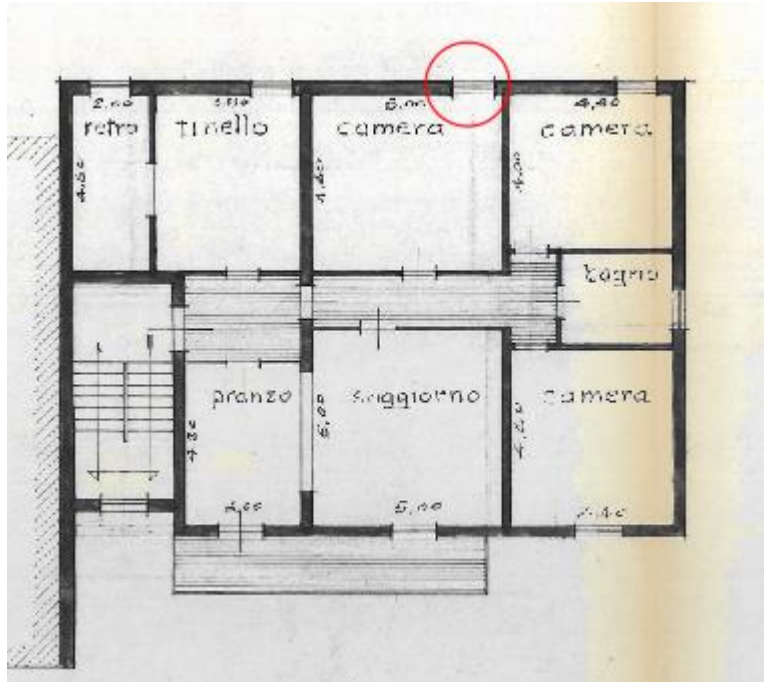
Verifica dei beni sotto il profilo urbanistico

In base a mie indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Spoleto posso dire che dal punto di vista urbanistico l'unità immobiliare a carattere residenziale sita al piano primo oggetto di esecuzione e ricompresa nel Lotto 1, è stato oggetto di:

- Licenza di Costruzione n. 5375 del 26.10.1971;
- Abitabilità del 18 Agosto 1972;

In base alle mie visure effettuate al Comune di Spoleto il bene corrisponde ai titoli abilitativi rilasciati dall'ente seppur per modeste incongruenze che rientrano all'interno di una tolleranza del 2%. Tali incongruenze infatti sovrapponendo lo stato attuale con lo stato assentito corrispondono ad una modesta diversa ubicazione delle tramezzature ed uno spostamento della finestra della camera matrimoniale in quanto in realtà è centrata rispetto al locale invece nella concessione è ubicata in adiacenza al muro di destra rispetto all'ingresso della camera stessa.





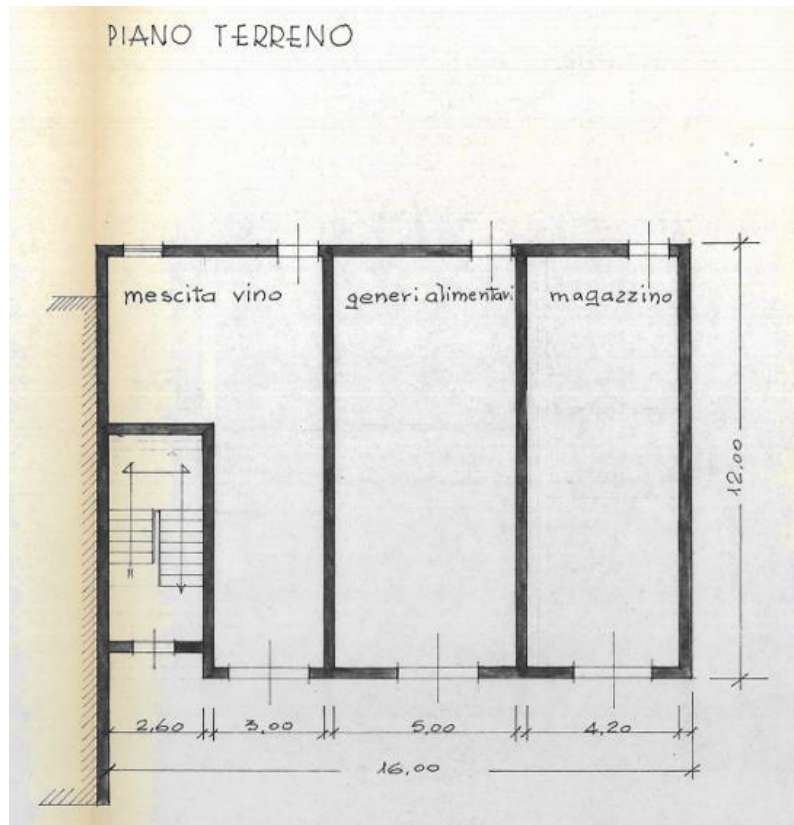
Per tale motivo le spese inerenti alla sistemazione urbanistica verranno detratte dal valore di mercato del singolo bene.

- L'unità immobiliare a carattere commerciale sita al piano terra oggetto di esecuzione e ricompresa nel Lotto 1, è stato oggetto di:

- Licenza di Costruzione n. 5375 del 26.10.1971;
- Abitabilità del 18 Agosto 1972;

I locali infatti in base allo stato assentito sono suddivisi in tre locali (mescita vino, genere alimentari e magazzino).

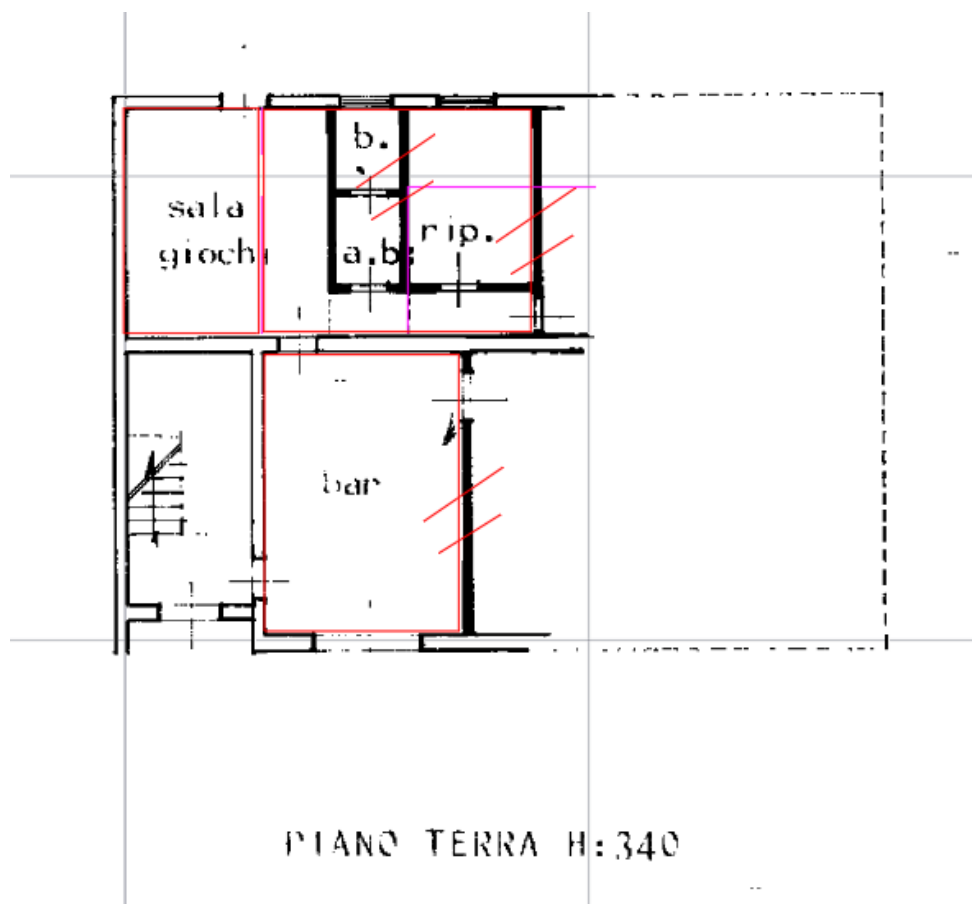
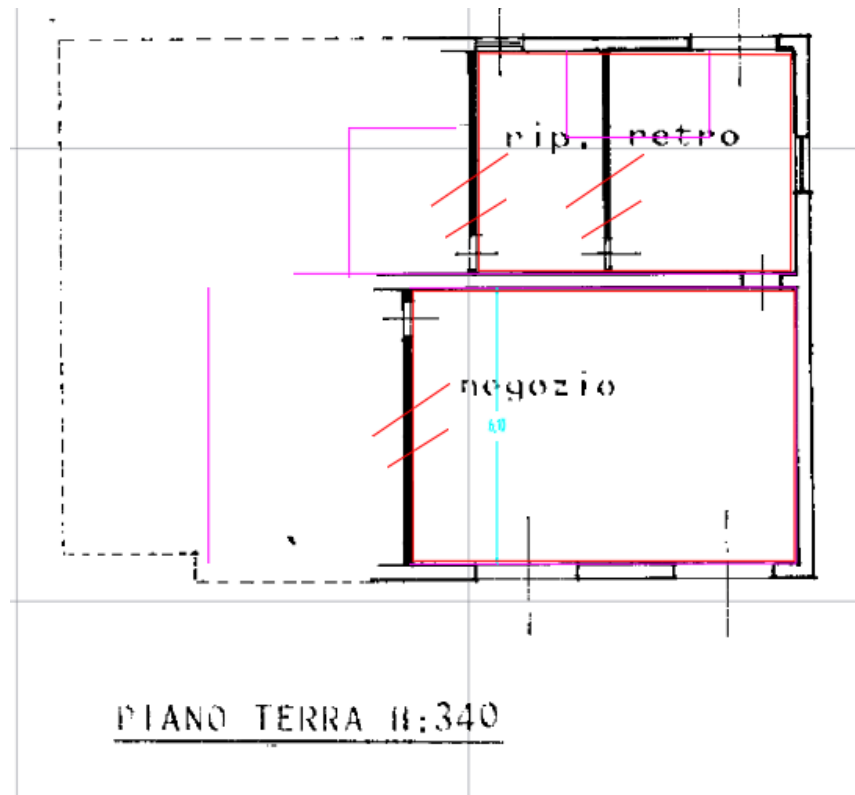




In riferimento al rilievo effettuato gli interni non corrispondono allo stato autorizzato e nemmeno alle piantine catastali presentate nel 1986 le quali riportano due unità immobiliari costituite da negozio sala giochi bar e ripostigli con diversa distribuzione interna delle murature e non corrispondenza delle aperture verso il cortile retrostante e presenza di due finestre non autorizzate.

Le opere dovranno essere oggetto di Sanatoria e le spese tecniche riferite alla presentazione delle richieste stesse saranno detratte dal probabile Valore di Mercato.





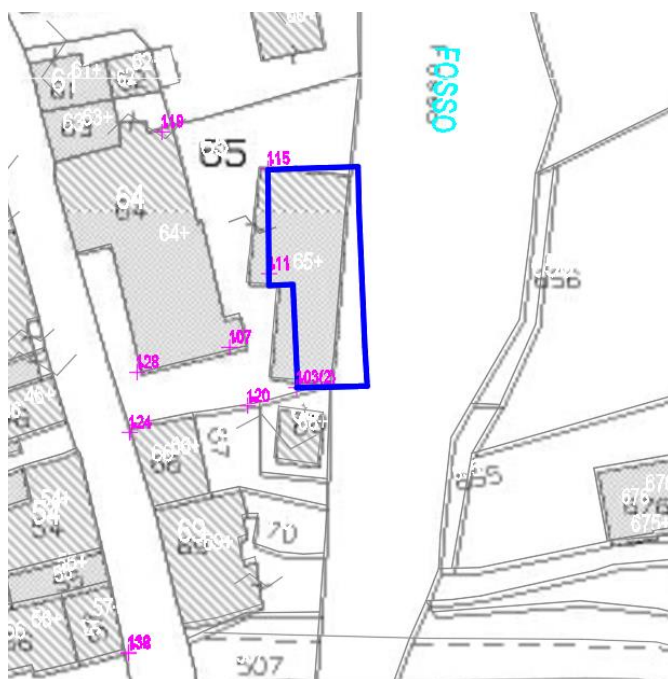
- L'unità immobiliare destinata a magazzino realizzata al piano primo sottostrada oggetto di esecuzione e ricompresa nel Lotto 1 invece non è autorizzata in quanto nella concessione edilizia del 1971 sono concessi soltanto i due livelli fuori terra



Il Locale stesso è accessibile dalla scala che porta anche al piano primo ed ha un collegamento con l' esterno tramite una rampa carrabile direttamente dalla strada Comunale. Il piano interrato ed la rampa, insieme ad un area lastricata a copertura di una parte di rampa dovranno necessariamente esser oggetto di Sanatoria in quanto completamente assenti nei titoli abilitativi.

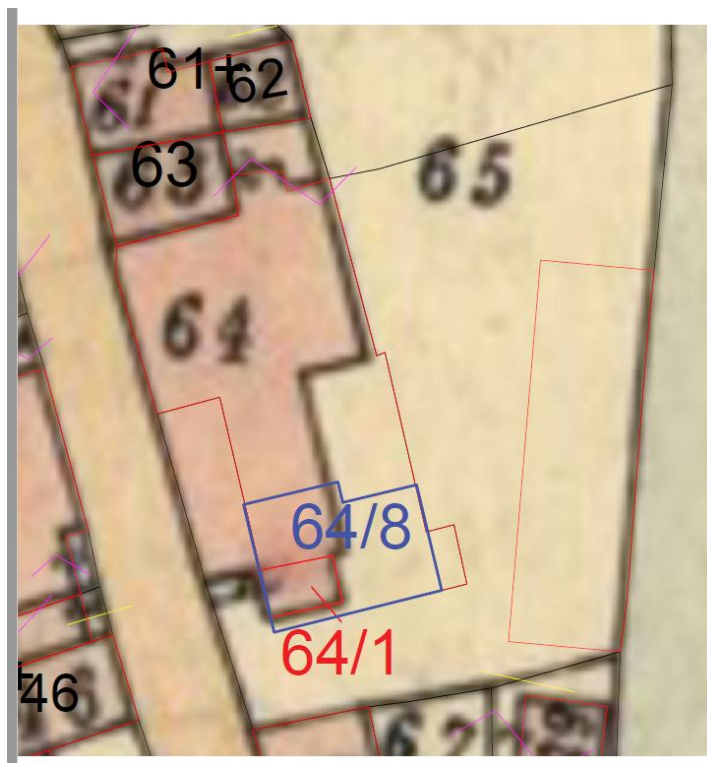
Anche per tale immobile, le spese tecniche riferite alla presentazione delle richieste stesse, saranno detratte dal probabile Valore di Mercato.

- Il locale destinato a Forni e magazzini invece, come precisato anche nella descrizione del bene, non possono essere oggetto di conformità urbanistica in quanto per il fabbricato stesso non è ancora stato rilasciato il condono edilizio ai sensi della Legge 47/1985. Il titolo non potrà esser rilasciato in quanto in base alle visure effettuate presso il Comune di Spoleto ed in base al rilievo topografico effettuato dal sottoscritto il manufatto non si eleva soltanto sulla proprietà privata ma si estende anche su parte Demaniale di rispetto del torrente. (vedi immagine seguente) Il bene è stato oggetto di mappale (il quale non corrisponde all'esatto inserimento) e di successivo accatastamento ma lo stesso dovrà esser oggetto di demolizione. I costi per la rimozione e per il successivo smaltimento saranno stimati e detratti dal valore di mercato il quale verrà preso in esame in base al valore del terreno ove lo stesso è costruito.



Individuazione di beni Usucapiti dalla Procedura -----

In base alle comunicazioni effettuate dal Dott. ----- quale curatore della procedura ----- e della Dott.ssa ----- quale ----- ho effettuato le ricerche al fine di poter comprendere l'ubicazione ed la veridicità catastale della particella Foglio 300 part. 64 sub. 1. La stessa è stata usucapita dalla procedura ----- in base alla Sentenza ----- ed la particella stessa, dato che era intestata al Sig. ----- non era stata oggetto di variazione e/o soppressione catastale. La stessa infatti corrispondeva ad un laboratorio esistente prima della concessione edilizia che ha trasformato l'organismo edilizio. Dal momento che intestava ad altra ditta catastale lo stesso non è stato oggetto di soppressione ed la sua ubicazione ricadeva all'interno della particella 64 sub. 8.



Ho effettuato richiesta al Giudice dell'Esecuzione affinché potessi effettuare la soppressione del bene ed in base alla documentazione prodotta all'Agenzia delle Entrate è stata approvata la cancellazione della particella Foglio 300 part. 64 sub. 1 in data 21/02/2024. Tale operazione si rendeva obbligatoria al fine di poter trasferire i beni ricadenti nel lotto presente. Il Valore della particella 64/1 verrà separatamente desunto in base alla superficie calcolata in proporzione alla particella 64/8.



**CRONISTORIA DEGLI ATTI TRASLATIVI DI DIRITTI REALI A DOMINIO
SULL'IMMOBILE PIGNORATO NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DI
TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO**

L'unità immobiliare rappresentata nel Lotto n. 1 in base ai Registri Immobiliari della Conservatoria di Spoleto risulta essere di proprietà del Sig. ----- per la quota di proprietà di 1/1, cui sono pervenuti in virtù dei seguenti titoli:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Marco Pirone del 26/11/1991 rep.19600, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto di formalità registro particolare n. 4017 registro generale 5233 del 23/12/1991; **a favore:** ----- per la quota di 1/1; di proprietà **contro:** -----

Oneri giuridici cancellati o regolarizzati dalla procedura

L'immobile pignorato è gravato dalle seguenti formalità:

- a) Ipoteca volontaria 02/07/1994 – Registro particolare 358 Registro Generale 2448, CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO con atto per notaio Pirone Marco in data 15/06/1994 rep.n. 26984 a favore della CASSA DI RISPARMIO DI SPOLETO, con sede in Spoleto, codice fiscale 01943160547 per l'importo di Euro 103 291.38 Capitale € 41316.55.
- b) Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo – Registro Particolare 112 Registro Generale 858, in forza di ATTO GIUDIZIARIO del TRIBUNALE DI RIETI Repertorio 352/1995 del 21/12/1995 a favore: BANCA POPOLARE DI RIETI con sede in Rieti, Codice fiscale 00036590578 contro: ----- per la quota di 1/1.
- c) Verbale di Pignoramento di Immobili derivante da Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Spoleto in data 31/03/1999 a favore della Banca popolare di Rieti Spa per € 51645,69 trascritto al registro particolare della Conservatoria dei RR.II. di Spoleto al numero 1357 del 24.05.1999.



- d) Verbale di Pignoramento di Immobili derivante da Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Spoleto in data 20.09.1999 a favore della Banca Toscana Spa per € 51645,69 trascritto al registro particolare della Conservatoria dei RR.II. di Spoleto al numero 2614 del 13.10.1999.

Calcolo del più probabile Valore di Mercato

Per la valutazione del complesso immobiliare, come sopra descritto, è stato usato il criterio della stima "sintetica" con il raffronto, cioè, tra l'immobile da valutare e quelli simili di prezzo noto, ponendo in evidenza il parametro della superficie nonché quello dell'ubicazione. Sono state effettuate ricerche presso studi notarili, agenzie immobiliari, Camera di Commercio, e consultando listini relativi alle quotazioni immobiliari secondo semestre 2023 riportate dall' Agenzia del Territorio di Perugia.

Al valore ordinario sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni al fine di raggiungere il più probabile Valore di mercato.

Dalle considerazioni sopra espresse, considerando le mediocri condizioni dello stato attuale dell' immobile si può assegnare un valore di 450.00 €/mq per quanto riguarda la superficie residenziale e 500.00 €/mq per quella commerciale il quale verrà moltiplicato per la superficie ponderata.

Per cui si avrà:

Foglio 300 Part. 64 sub. 9

Valore Superficie Residenziale al lordo delle murature

Valore Abitazione mq 197.00 x 100% x € 450.00 € 88 650.00

Valore Superficie Non Residenziale al lordo delle murature

Valore Terrazzo mq 11.50 x 25% x € 450.00€ 1 293.75

Foglio 300 Part. 64 sub. 7 e 8

Valore Superficie Commerciale al lordo delle murature

Valore Laboratori mq 178 x 100% x € 500,00€ 89 000.00



Foglio 300 Part. 64 sub. 6

Valore Superficie Non Residenziale al lordo delle murature

Valore Magazzino mq 92 x 50% x € 450.00€ 20 700.00

Foglio 300 Part. 65 sub. 6

Valore Superficie Commerciale della Corte

Valore Corte mq 811 x € 30.00€ 24 330.00

Parziale € 223 973.75

Al Valore sopra espresso viene detratto il corrispettivo stimato per la definizione ed adeguamento urbanistico delle difformità riscontrate in base al titolo abilitativo rilasciato. (vedi paragrafo verifica urbanistica). Inoltre occorrerà procedere alla demolizione del fabbricato censito alla particella Foglio 300 part. 65 sub. 6 in quanto per lo stesso immobile non sarà possibile ottenere la sanatoria edilizia. Il calcolo della spesa da sostenere è stato effettuato prendendo in esame il Prezziario Regionale. Preciso che il valore di detto bene rientra all' interno di quello calcolato per la superficie del terreno.

Definizione Sanatoria Edilizia per magazzino PS1=€ 4500.00

Definizione Sanatoria Edilizia per Rampa e lastricato =€ 2500.00

Oneri ed Oblazione =€ 3080.00

€ 10 080.00

Demolizione di fabbricato censito al Foglio 300 part. 65 sub. 6 € 15 903.16

Cerita materiale e Smaltimento rifiuti =€ 20 992.79

Totale detrazioni.....€ 46 975.95

Probabile Valore di mercato =(223 973.75 – 46975.95)=.....€ 176 997.80

Ritengo correggere per eccesso il suddetto Valore:

Valore di Mercato LOTTO 1

..... **€ 177 000.00**

CENTOSETTANTASETEMILAO/00

Di seguito viene stimato il valore della particella Foglio 300 part. 64 sub. 1 che, come illustrato precedentemente, stata usucapita dalla procedura ----- in base alla Sentenza del ----- . La stessa infatti corrispondeva ad un laboratorio esistente prima della concessione edilizia che ha trasformato l' organismo edilizio. Dal momento che intestava ad altra ditta catastale lo stesso non è stato oggetto di soppressione ed la sua ubicazione ricadeva all' interno della particella 64 sub. 8. Ho effettuato richiesta al Giudice dell' Esecuzione affinché potessi effettuare la soppressione del bene ed in base alla documentazione prodotta all' Agenzia delle Entrate è stata approvata la cancellazione della particella Foglio 300 part. 64 sub. 1 in data 21/02/2024. **Tale operazione si rendeva obbligatoria al fine di poter trasferire i bani ricadenti nel lotto presente.** Il Valore della particella 64/1 viene di seguito espresso in base alla superficie calcolata in proporzione alla particella 64/8.

Foglio 300 Part. 64 sub. 1 (soppresso)

Valore Superficie Non Residenziale al lordo delle murature

Valore ex Laboratorio mq 16.00 x 100% x € 500,00 € 8 000.00

Tale Valore, a seguito dell' aggiudicazione del presente Lotto, sarà competenza finale della Procedura -----.

In Fede.

Spoletto, 03/04/2024

Il C.T.U. Geom. Paolo Fabi



Si allega alla presente:

1. Documentazione Fotografica;
2. Visure – Estratto di Mappa – Planimetrie;
3. Atto di Provenienza – Note di Trascrizione;
4. Copia Titoli Edilizi;
5. Comunicazione di Inizio Operazioni Peritali;
6. Verbale di Inizio Operazioni;
7. Descrizione del Lotto per il Bando di Vendita;



LOTTO 1

“Allegato n. 1”

Documentazione Fotografica









Fabbricato da demolire



Piano Terra





Piano Terra

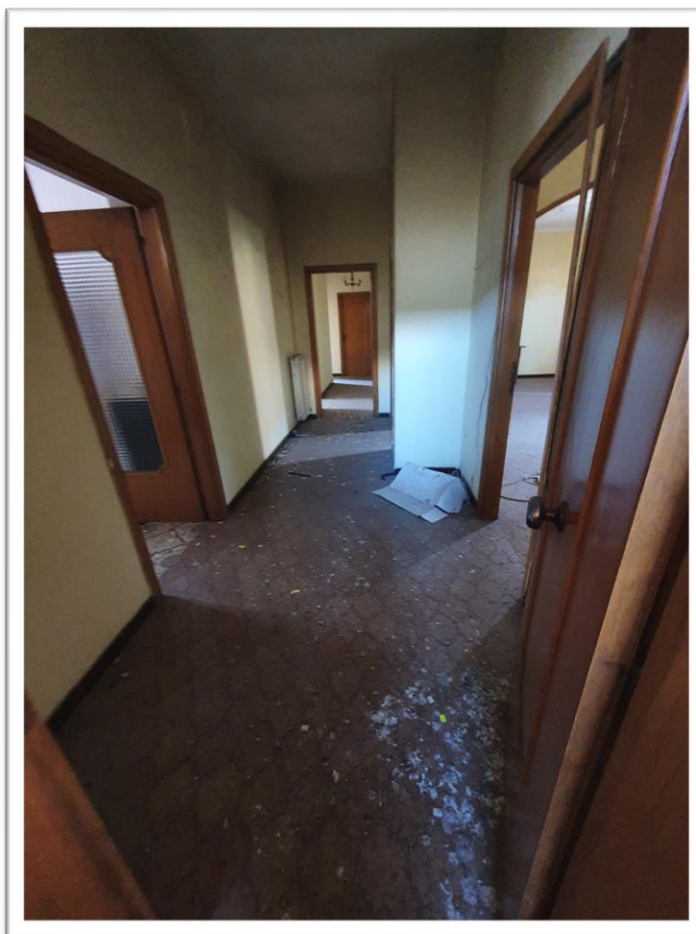
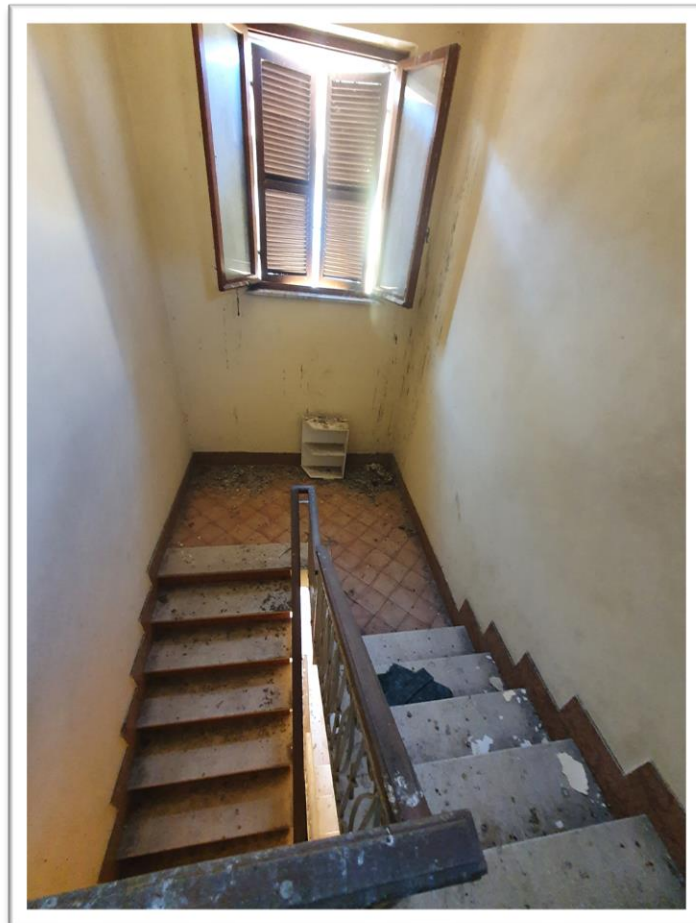






Piano Primo





LOTTO n. 2

RELAZIONE DI STIMA

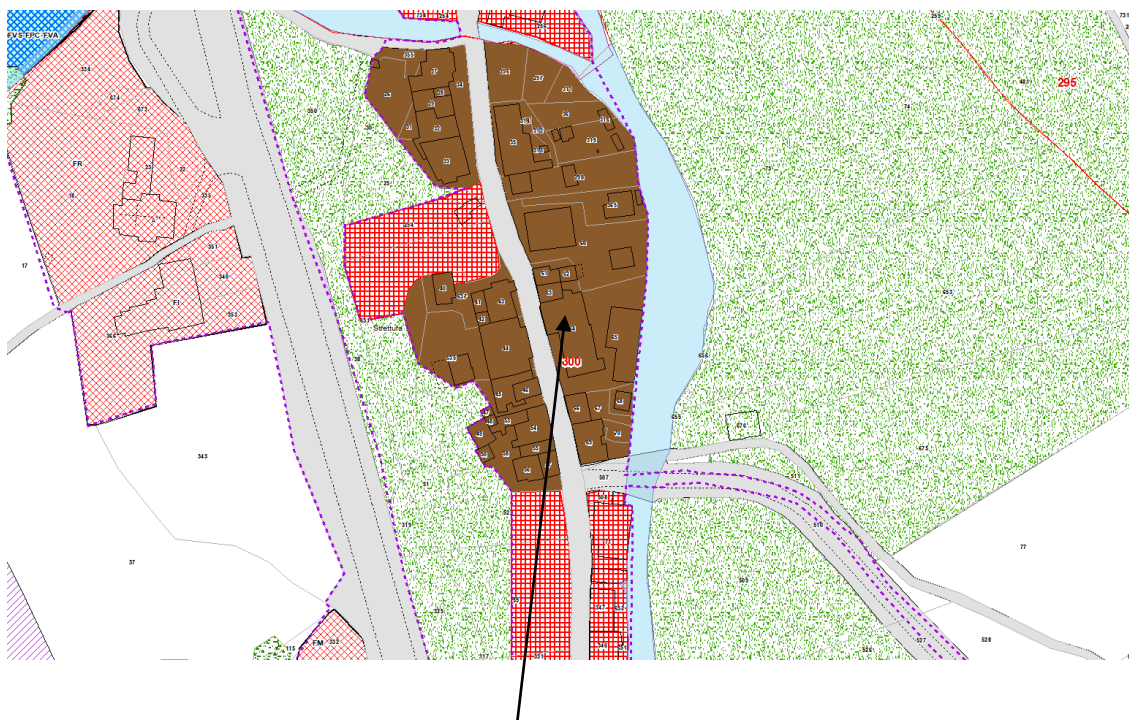
Il bene oggetto di stima nel LOTTO 2 è riferito ad una Porzione di edificio in piena proprietà cielo terra elevato su due livelli composto da una unica unità immobiliare a carattere residenziale ma nello stato di rudere collabente. Il tutto sito nel Comune di Spoleto Fraz. Strettura meglio individuata catastalmente al Catasto Fabbricati:

- **Foglio 300 Part. 64 Sub. n. 10** categoria F/2 collabente rendita 0 euro;

Come descritto in Premesse l' unità è stata costituita su soppressione delle particelle

- Foglio 300 Part. 62 Sub. n. 3 e Foglio 300 part. 63 Sub. n. 5 .

La zona in cui è ubicata l'unità immobiliare, in base al PRG del Comune di Spoleto ricade nella zona A.



Edificio oggetto di perizia



Descrizione Analitica della Porzione di Edificio

L' unità è censita al C.F. del Comune di Spoleto al **Foglio 300 Part. 64 Sub. n. 10** ed è disposta al piano terra e primo con ingresso direttamente dalla strada Comunale che attraversa l' abitato di Strettura dalla quale si giunge direttamente su una apertura la quale allo stato esistente risulta murata.

Il bene è composto da una porzione di edificio cielo terra in evidente stato di abbandono censito come collabente, privo di copertura e di ogni caratteristica di abitabilità. La struttura si trova in un evidente stato di fatiscenza e presenta ingenti danni strutturali parzialmente crollati per totale mancanza di opere di manutenzione e ristrutturazione. Il bene si trova in questo modo da decenni ed occorrerà effettuare imponenti ed invasive opere di ristrutturazione al fine di poter rendere fruibili i locali.

Le **superfici lorde**, le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate:

Destinazione	Superficie mq	Altezza media	Esposizione	Condizioni
Edificio collabente Foglio 300 part. 64 sub. 10				
Piano Terra	96.00	-	-	Insufficiente
Piano Primo	96.00	-	-	Insufficiente
Totale Superficie Lorda	192.00 mq			

Accertamento dello stato di possesso del bene - Esistenza Eventuali Locazioni

L' immobile in questione risulta essere di proprietà del Sig. ----- ed l' unità immobiliare non risulta esser occupata da nessuno ed è stato accertato che gli stessi non sono oggetto di contratto di locazione.



Verifica dei beni sotto il profilo urbanistico

In base a mie indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Spoleto posso dire che dal punto di vista urbanistico l'unità immobiliare seppur individuata come collabente presenta dei caratteri residenziali e l'edificio è stato realizzato anteriormente al 1942. Successivamente non sono stati fatti interventi con esclusione di lavori di messa in sicurezza autorizzati con Dia prot. 19624 del 20.04.2007 pratica D0242/2007 per la demolizione di parte della struttura e chiusura del vano di porta ai fini della sicurezza per l'incolumità pubblica a seguito di Ordinanze Sindacali del 21.03.2006 e del 09.02.2007. I lavori sono stati conclusi in data 25.03.2008.

CRONISTORIA DEGLI ATTI TRASLATIVI DI DIRITTI REALI A DOMINIO SULL'IMMOBILE PIGNORATO NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

L'unità immobiliare rappresentata nel Lotto n. 2 in base ai Registri Immobiliari della Conservatoria di Spoleto risulta essere di proprietà del Sig. ----- per la quota di proprietà di 1/1, cui sono pervenuti in virtù dei seguenti titoli:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Notaio Sbroli del 26/05/1997 rep.98719, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto di formalità registro particolare n. 1811 registro generale 2290 ; **a favore:** ----- per la quota di 1/1; di proprietà **contro:** ----- per la quota di 4/12, ----- per la quota di 4/12, e ----- per la quota di 4/12.

Oneri giuridici cancellati o regolarizzati dalla procedura

L'immobile pignorato è gravato dalle seguenti formalità:

- a) Ipoteca Giudiziale per Sentenza di Condanna del 14/02/1997– Registro particolare 684 Registro Generale 3033, Atto Giudiziario con atto per notaio Pirone Marco in data 15/06/1994 rep.n. 26984 trascritto al registro particolare della Conservatoria dei RR.II. di Spoleto al numero 684 del 12/08/1999. a favore di Ceramiche Perugini Snc con sede in Vasanello VT, codice fiscale 00720420561 per l'importo di Euro 4 131.65 Capitale € 2 928.31.



- b) Ipoteca Legale derivante da D.Lgs. 46/1999 art. 77 – Registro Particolare 870 Registro Generale 4656 del 02/11/2002, in forza di ATTO Pubblico Amministrativo del 16/10/2002 Repertorio 636 a favore: SO.RI.T. SPA con sede in Foligno, Codice fiscale 01752500544 contro: -----
- c) Ipoteca Legale derivante da D.Lgs. 46/1999 art. 77 – Registro Particolare 580 Registro Generale 2802 del 15/06/2004, in forza di ATTO Pubblico Amministrativo del 01/06/2004 Repertorio 24949 a favore: SO.RI.T. SPA con sede in Foligno, Codice fiscale 01752500544 contro: -----.
- d) Verbale di Pignoramento di Immobili derivante da Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Spoleto in data 20.09.1999 a favore della Banca Toscana Spa per € 51645,69 trascritto al registro particolare della Conservatoria dei RR.II. di Spoleto al numero 2614 del 13.10.1999.

Calcolo del più probabile Valore di Mercato

Per la valutazione del complesso immobiliare, come sopra descritto, è stato usato il criterio della stima “sintetica” con il raffronto, cioè, tra l’immobile da valutare e quelli simili di prezzo noto, ponendo in evidenza il parametro della superficie nonché quello dell’ubicazione. Sono state effettuate ricerche presso studi notarili, agenzie immobiliari, Camera di Commercio, e consultando listini relativi alle quotazioni immobiliari secondo semestre 2023 riportate dall’ Agenzia del Territorio di Perugia. Al valore ordinario sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni al fine di raggiungere il più probabile Valore di mercato.

Dalle considerazioni sopra espresse, considerando le fatiscenti condizioni dello stato attuale dell’ immobile censito come collabente si può assegnare un valore di 110.00 €/mq calcolando anche la superficie del piano primo, le quali, seppur inesistenti, potranno esser ripristinate mediante intervento di ristrutturazione edilizia.



Per cui si avrà:

Foglio 300 Part. 64 sub. 10

Valore Superficie Collabente al lordo delle murature

Valore Collabente mq 192.00 x 100% x € 110,00 € 21 120.00

Probabile Valore di mercato =€ 21 120.00

Ritengo correggere per difetto il suddetto Valore:

Valore di Mercato LOTTO 2

..... **€ 21 000.00**

VENTUNOMILA/00

In Fede.

Spoletto, 03 Aprile 2024

Il C.T.U. Geom. Paolo Fabi

Si allega alla presente:

1. Documentazione Fotografica;
2. Visure – Estratto di Mappa – Planimetrie;
3. Atto di Provenienza – Note di Trascrizione;
4. Copia Titoli Edilizi;
5. Comunicazione di Inizio Operazioni Peritali;
6. Verbale di Inizio Operazioni;
7. Descrizione del Lotto per il Bando di Vendita;



LOTTO 2

“Allegato n. 1”

Documentazione Fotografica



LOTTO 2





LOTTO 2





LOTTO 2



LOTTO n. 3

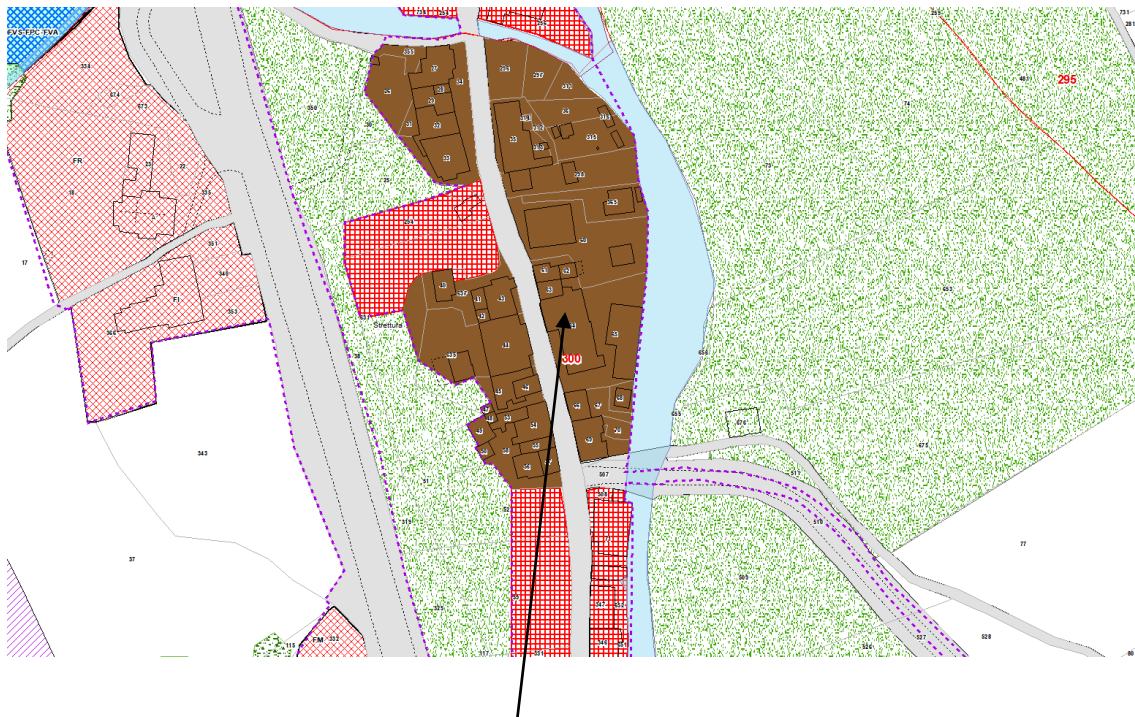
RELAZIONE DI STIMA

Il bene oggetto di stima nel LOTTO 3 è riferito ad una Porzione di edificio con diritto di Proprietà per la quota di 1/3 cielo terra elevato su due livelli composto da una unica unità immobiliare a carattere residenziale ma nello stato di rudere collabente. Il tutto sito nel Comune di Spoleto Fraz. Strettura meglio individuata catastalmente al Catasto Fabbricati:

- **Foglio 300 Part. 64 Sub. n. 11** categoria F/2 collabente rendita 0 euro;

Come descritto in Premesse l' unità è stata costituita su soppressione delle particelle -Foglio 300 Part. 62 Sub. 4, part. 63 Sub. 1, part. 63 Sub. 3 e part. 63 Sub. 4

La zona in cui è ubicata l'unità immobiliare, in base al PRG del Comune di Spoleto ricade nella zona A.



Edificio oggetto di perizia



Descrizione Analitica della Porzione di Edificio

L' unità censita al C.F. del Comune di Spoleto al **Foglio 300 Part. 64 Sub. n. 11** è disposta al piano terra e primo con ingresso direttamente dalla strada Comunale che attraversa l' abitato di Strettura dalla quale si giunge direttamente su una apertura la quale allo stato esistente risulta chiusa da una serranda metallica.

Il bene è composto da una porzione di edificio cielo terra in evidente stato di abbandono censito come collabente, privo di copertura e di ogni caratteristica di abitabilità. La struttura si trova in un evidente stato di fatiscenza e presenta ingenti danni strutturali parzialmente crollati per totale mancanza di opere di manutenzione e ristrutturazione. Il bene si trova in questo modo da decenni ed occorrerà effettuare imponenti ed invasive opere di ristrutturazione al fine di poter rendere fruibili i locali.

Le **superfici lorde**, le altezze dei locali, la loro esposizione e le proprie condizioni vengono di seguito elencate:

Destinazione	Superficie mq	Altezza media	Esposizione	Condizioni
Edificio collabente Foglio 300 part. 64 sub. 11				
Piano Terra	88.00	-	-	Insufficiente
Piano Primo	88.00	-	-	Insufficiente
Totale Superficie Lorda	176.00 mq			



Accertamento dello stato di possesso del bene - Esistenza Eventuali Locazioni

L'immobile in questione risulta essere di proprietà del Sig. -----
(esecutato), ----- nata a Spoleto il 03/07/1984 e ----- nata a Terni il
22.09.1925 ed l'unità immobiliare non risulta esser occupata da nessuno ed è stato
accertato che gli stessi non sono oggetto di contratto di locazione.

Verifica dei beni sotto il profilo urbanistico

In base a mie indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Spoleto posso
dire che dal punto di vista urbanistico l'unità immobiliare seppur individuata come
collabente presenta dei carattere residenziali e l'edificio è stato realizzato
anteriamente al 1942. Successivamente non sono stati fatti interventi con esclusione
di lavori di messa in sicurezza autorizzati con Dia prot. 19624 del 20.04.2007 pratica
D0242/2007 per la demolizione di parte della struttura e chiusura del vano di porta ai
fini della sicurezza per l'incolumità pubblica a seguito di Ordinanze Sindacali del
21.03.2006 e del 09.02.2007. I lavori sono stati conclusi in data 25.03.2008.

CRONISTORIA DEGLI ATTI TRASLATIVI DI DIRITTI REALI A DOMINIO SULL'IMMOBILE PIGNORATO NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

L'unità immobiliare rappresentata nel Lotto n. 3 in base ai Registri Immobiliari della
Conservatoria di Spoleto risulta essere di proprietà del Sig. ----- per la
quota di proprietà di 1/3, cui sono pervenuti in virtù dei seguenti titoli:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Notaio Sbroli del
06/05/1997 rep.98292, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di
Pubblicità Immobiliare di Spoleto di formalità registro particolare n. 1479
registro generale 1851 ; **a favore:** ----- per la quota di 1/3 di
proprietà , ----- per la quota di 1/3 di proprietà e
----- per la quota di 1/3 di proprietà **contro:**
-----.



Oneri giuridici cancellati o regolarizzati dalla procedura

L'immobile pignorato è gravato dalle seguenti formalità:

- a) Ipoteca Giudiziale per Sentenza di Condanna del 14/02/1997– Registro particolare 684 Registro Generale 3033, Atto Giudiziario con atto per notaio Pirone Marco in data 15/06/1994 rep.n. 26984 trascritto al registro particolare della Conservatoria dei RR.II. di Spoleto al numero 684 del 12/08/1999 a favore di Ceramiche Perugini Snc con sede in Vasanello VT, codice fiscale 00720420561 per l'importo di Euro 4 131.65 Capitale € 2 928.31.
- b) Ipoteca Legale derivante da D.Lgs. 46/1999 art. 77 – Registro Particolare 870 Registro Generale 4656 del 02/11/2002, in forza di ATTO Pubblico Amministrativo del 16/10/2002 Repertorio 636 a favore: SO.RI.T. SPA con sede in Foligno, Codice fiscale 01752500544 contro: -----
- c) Ipoteca Legale derivante da D.Lgs. 46/1999 art. 77 – Registro Particolare 580 Registro Generale 2802 del 15/06/2004, in forza di ATTO Pubblico Amministrativo del 01/06/2004 Repertorio 24949 a favore: SO.RI.T. SPA con sede in Foligno, Codice fiscale 01752500544 contro: -----.
- d) Verbale di Pignoramento di Immobili derivante da Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Spoleto in data 20.09.1999 a favore della Banca Toscana Spa per € 51645,69 trascritto al registro particolare della Conservatoria dei RR.II. di Spoleto al numero 2614 del 13.10.1999.

Calcolo del più probabile Valore di Mercato

Per la valutazione del complesso immobiliare, come sopra descritto, è stato usato il criterio della stima “sintetica” con il raffronto, cioè, tra l'immobile da valutare e quelli simili di prezzo noto, ponendo in evidenza il parametro della superficie nonché quello dell'ubicazione. Sono state effettuate ricerche presso studi notarili, agenzie immobiliari, Camera di Commercio, e consultando listini relativi alle quotazioni immobiliari secondo semestre 2023 riportate dall' Agenzia del Territorio di Perugia.



Al valore ordinario sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni al fine di raggiungere il più probabile Valore di mercato.

Dalle considerazioni sopra espresse, considerando le fatiscenti condizioni dello stato attuale dell' immobile censito come collabente si può assegnare un valore di 110.00 €/mq calcolando anche la superficie del piano primo, le quali, seppur inesistenti, potranno esser ripristinate mediante intervento di ristrutturazione edilizia.

Per cui si avrà:

Foglio 300 Part. 64 sub. 11

Valore Superficie Collabente al lordo delle murature

Valore Collabente mq 176.00 x 100% x € 110,00 € 19 360.00

Probabile Valore di Mercato LOTTO 3 per la Quota di proprietà di 1/3

(19360 / 3) = **€ 6453.33**

SEIMILAQUATTROCENTOCINQUANTATRE/33

Ritengo correggere per eccesso il suddetto Valore:

Valore di Mercato LOTTO 3 per la Quota di proprietà di 1/3

..... **€ 6 500.00**

SEIMILACINQUECENTO/00

In Fede.

Spoletto, 03 Aprile 2024

Il C.T.U. Geom. Paolo Fabi



Si allega alla presente:

1. Documentazione Fotografica;
2. Visure – Estratto di Mappa – Planimetrie;
3. Atto di Provenienza – Note di Trascrizione;
4. Copia Titoli Edilizi;
5. Comunicazione di Inizio Operazioni Peritali;
6. Verbale di Inizio Operazioni;
7. Descrizione del Lotto per il Bando di Vendita;



LOTTO 3

“Allegato n. 1”

Documentazione Fotografica



LOTTO 3





LOTTO 3





LOTTO 3



RIEPILOGO VALORE DI MERCATO DEI VARI LOTTI

OGGETTO DI PERIZIA

lotto n. 1 costituito da Edificio diviso in più unità immobiliari elevato su due livelli oltre al piano interrato composto da due negozi al piano terra ed abitazione residenziale composta da cucina pranzo soggiorno tre camere da letto e bagno.oltre a terrazzo e vano scala. Il tutto sito nel Comune di Spoleto Fraz. Strettura.

Beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto:

- **Foglio 300 Part. 64 Sub. n. 6** categoria C/6 classe 02 consistenza 76 mq rendita 117.75 euro;
- **Foglio 300 Part. 64 Sub. n. 7** categoria C/1 classe 04 consistenza 42 mq rendita 529.27 euro;
- **Foglio 300 Part. 64 Sub. n. 8** categoria C/1 classe 04 consistenza 69 mq rendita 869.51 euro;
- **Foglio 300 Part. 64 Sub. n. 9** categoria A/3 classe 05 consistenza 6.5 vani rendita 503.55 euro;
- **Foglio 300 Part. 65 Sub. n. 6** categoria C/3 classe 03 consistenza 143 mq rendita 435.74 euro;

Valore di mercato LOTTO n. 1

..... **177 000.00 €**
CENTOSETTANTASETEMILA/00

lotto n. 2 costituito da Porzione di edificio in piena proprietà cielo terra elevato su due livelli composto da una unica unità immobiliare a carattere residenziale ma nello stato di rudere collabente. Il tutto sito nel Comune di Spoleto Fraz. Strettura.



Beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto

- **Foglio 300 Part. 64 Sub. n. 10** categoria F/2 collabente rendita 0 euro;

Valore di mercato LOTTO n. 2

.....**21 000.00 €**
VENTUNOMILA/00

lotto n. 3 costituito da Porzione di edificio con diritto di Proprietà per la **quota di 1/3** cielo terra elevato su due livelli composto da una unica unità immobiliare a carattere residenziale ma nello stato di rudere collabente. Il tutto sito nel Comune di Spoleto Fraz. Strettura

Beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto

- **Foglio 300 Part. 64 Sub. n. 11** categoria F/2 collabente rendita 0 euro;

Valore di mercato LOTTO n. 3 per la quota di 1/3

.....**6 500.00 €**
SEIMILACINQUECENTO00

Valore Totale LOTTI 1 + 2 +3

.....**204 500.00 €**
DUECENTOQUATTROMILACINQUECENTO/00

In fede.

Spoleto, 03 Aprile 2024

Il C.T.U. Geom. Paolo Fabi

