

Tribunale di Terni

PROCEDURA FALLIMENTARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° 20/2017

Giudice Delegato: Dott.ssa Claudia Tordo Caprioli

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto da 001 a 007

Esperto alla stima: Geom. Sciarra Marco
Codice fiscale: SCR MRC 84H03 A262D
Studio in: Via del Parco 1, 05035 Narni (Tr)
Email: studioassociatoms@gmail.com
Pec: marco.sciarra@geopec.it

1. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano essere ubicate all'interno del compendio immobiliare denominato "Centro Civico di Quartiere con edifici commerciali, residenziali e direzionali San Nicolò", sito in zona semi periferica, all'interno della città di Spoleto, in Piazza Paolo Borsellino e Via Francesca Morvillo .

Il compendio in oggetto è situato in zona tranquilla e nell'immediata vicinanza del centro cittadino e dei servizi essenziali.

La zona risulta comodamente raggiungibile con mezzi pubblici o con auto private.

Il compendio risulta composto da più fabbricati identificati con le lettere A; B, C1 e C2, D, E1-E2-E3 e F.

Il compendio immobiliare risulta essere stato edificato intorno al 2003, è dotato di un piano interrato ad uso parcheggio, autorimesse e cantine e da vari corpi pluripiano con destinazioni d'uso diverse (commerciale, direzionale, Servizi e residenziale).

All'interno dello stesso, infatti risultano essere presenti un centro commerciale, vari locali a destinazione commerciale, vari locali a destinazione direzionale (tra cui la sede dell'agenzia delle entrate, un caf, ecc) e varie residenze.

Il compendio immobiliare risulta inoltre dotato di ampio parcheggio di superficie esterno e di una piazza interna lastricata a copertura di parte del piano interrato.

Risultano presenti due accessi, uno principale, raggiungibile direttamente dalla Via Francesco Morvillo, e uno secondario da Via Giovanni Falcone.

Da un punto di vista costruttivo risulta essere realizzato con struttura portante in cls prefabbricato e solai precompressi.

Esternamente le pareti di tamponatura sono in muratura di mattoni a faccia vista con serramenti in alluminio.

Si evidenzia la vicinanza ad alcune strutture pubbliche, quali farmacie, centri commerciali, scuole, chiese, ecc.

La zona risulta essere ben collegata con il centro abitato di Spoleto.

L'unità immobiliare oggetto di stima ed identificata con il corpo A risulta essere ubicata al piano Primo del fabbricato identificato con la lettera A.

Le unità immobiliari oggetto di stima ed identificate con i corpi B – C – D - E – F – G – H - I – L – M – N - O - P – Q -R – S, risultano ubicate al piano S1 e precisamente sotto i fabbricati identificati con le lettere E ed F.

Per una migliore identificazione dei beni oggetto di stima, si evidenzia nel seguito l'ubicazione delle stessa all'interno del compendio immobiliare.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale, commerciale e direzionale a traffico locale con parcheggi area scoperta condominiale.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Farmacia (Ottimo), Banca (Ottimo), Scuole (Ottimo), Ristoranti (Ottimo), Alimentari (Ottimo), Ospedale (3,7 km)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali

Importanti centri limitrofi: l'immobile è situato all'interno della città di Spoleto in cui sono presenti le principali opere di urbanizzazione secondaria.

L'edificio è in zona semi periferica.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore (35 km), Lago di Piediluco (41 km), pista ciclabile Ex Ferrovia Spoleto Norcia (5 Km), ciclovie Spoleto Assisi (2 Km), Campello sul Clitunno (10Km), Monteluco (10 Km)

Attrazioni storiche: Città di Trevi (20 km), Città di Montefalco (19 km).

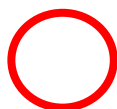
Principali collegamenti pubblici: Stazione FS Spoleto 2 km, Strada Statale 3 Via Flaminia 3 km, Strada Statale 685 Valli Umbre 3 km, Mezzi pubblici cittadini 50 m



PLANIMETRIA AEROFOTOGRAMMETRICA GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE



DELIMITAZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE DENOMINATO " SAN NICOLO'"

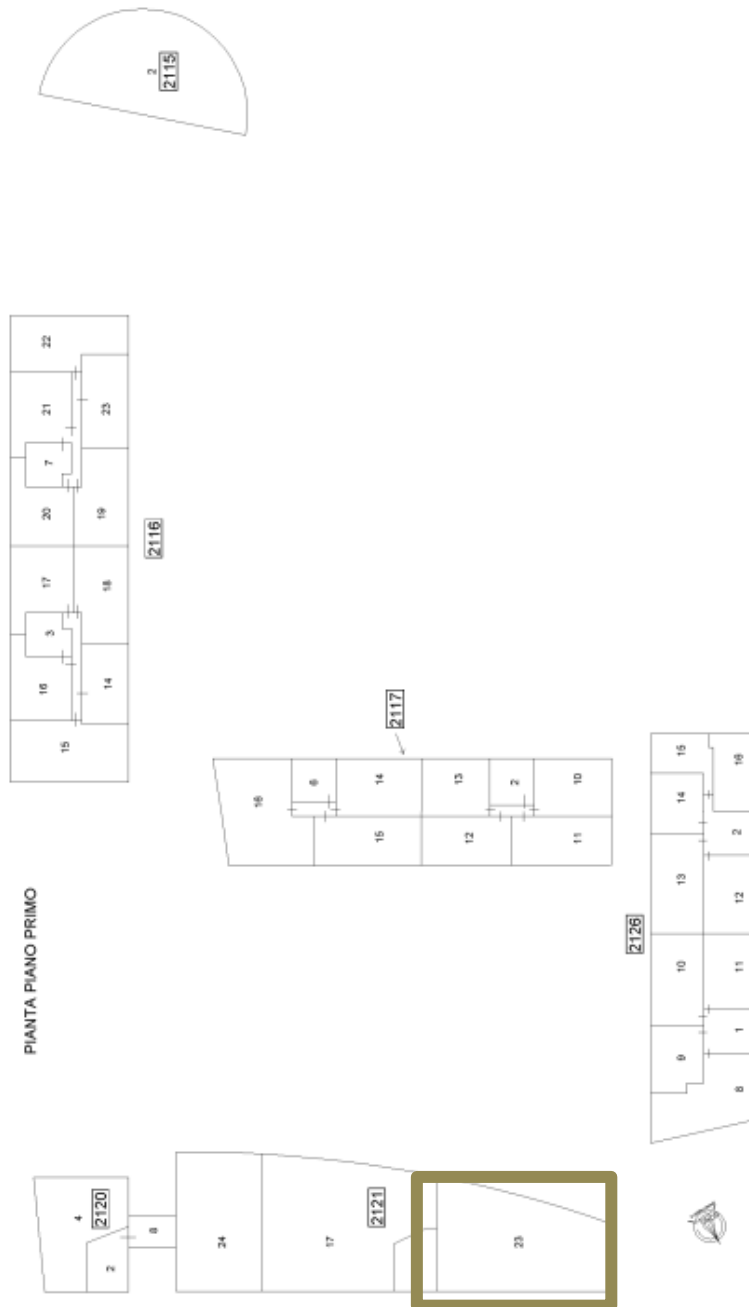


**INDIVIDUAZIONE DEL CORPO DENOMINATO "A" DOVE RISULTA UBICATA L'UNITA'
IMMOBILIARE IDENTIFICATA AL FOGLIO 123, PARTICELLA 2121, SUBALTERNO 23**

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Perugia

Data: 31/05/2018 - n. T265946 - Richiedente: Telematico
 Totale schede: 6 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile
 Ultima planimetria in atti

ELABORATO PLANIMETRICO	Compiato da: Fortunati Antonio	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Terni	N. 571
Comune di Spoleto	Sezione: 123	Particella: 219	Protocollo n. NQ451464	dal 10/09/2007
Demonstrazione grafica dei subalterni	Tipo Mappale n. del Scala 1 : 500			



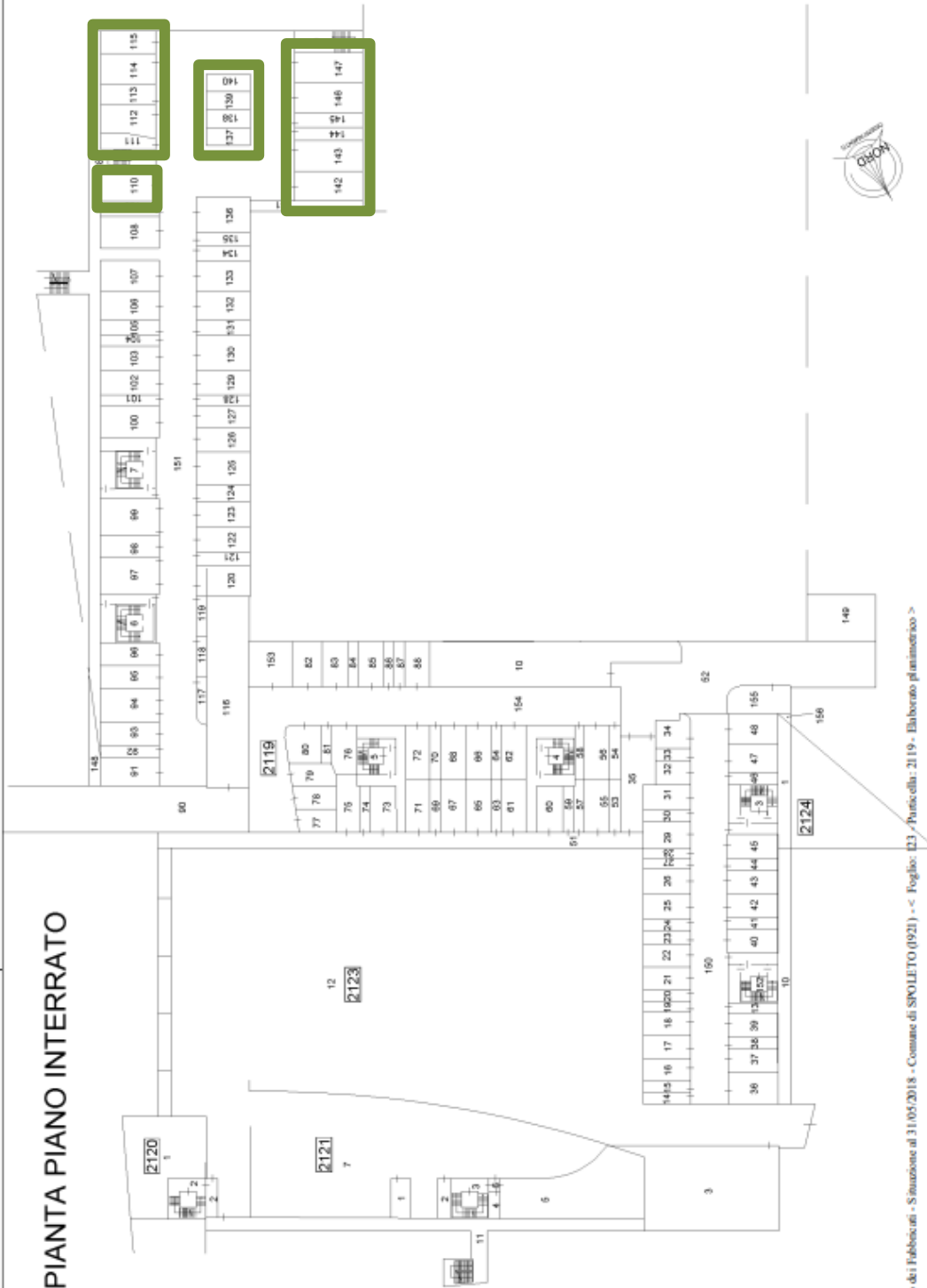
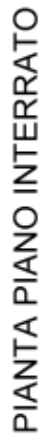
Curato dai Fabbricati - Situazione al 31/05/2018 - Comune di SPOLETO (821) - Foglio: 123 - Particella: 219 - Elabora planimetrico >

PLANIMETRIA/ELABORATO PLANIMETRICO PIANO PRIMO DEL COMPENDIO CON INDIVIDUAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI STIMA IDENTIFICATA AL LOTTO 1 - CORPO A

ELABORATO PLANIMETRICO	Comune di Spoleto		Prov. Terni	N. 573
	Completato da: Fortunati Antonio			
Descrizione grafica dei subalberi	Foglio: 123		Protocollo n. KM451464	dal 10/09/2007
	Sezione:			
Tiro Mappale n.			Scala 1 : 500	

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Perugia

Data: 31/05/2018 - n. T265946 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 6 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile
Ultima planimetria in atti



Cat. n. 2 dei Fabbricati - Situazione al 31/05/2018 - Comune di SPOLETO (1921) - < Foglio: 123 - Particella: 2119 - Elaborato planimetrico >

**PLANIMETRIA/ELABORATO PLANIMETRICO PIANO INTERRATO CON INDIVIDUAZIONE DELLE
UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI STIMA IDENTIFICATE AI LOTTI 2-3-5-6-7 - CORPI B - C - D - E - F -
G - H - I - L - M - N - O - P - Q - R - S**

2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

Convenzioni matrimoniali e provv. D'assegnazione casa coniugale :

Nessuna

Atti di asservimento urbanistico :

Nessuno

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

Iscrizioni:

Iscrizione n° 110 del 22 marzo 2024 – **ipoteca in rinnovo della n° 267 del 24 marzo 2004** a favore della OMISSIS. per euro 2.178.000,00 di cui euro 1.089.000,00 di capitale, come da atto a rogito Notaio Giuseppe Brunelli in data 23 marzo 2004 rep. n° 96486, gravante sulla particella 2121 sub 23 del foglio 123, annotata di frazionamento in data 20 agosto 2007 al n° 628 di formalità con cui è stata attribuita all'immobile in oggetto la quota capitale di euro 470.000,00 e la quota di ipoteca di euro 940.000,00;

Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Trascrizione n° 1829 del 29 giugno 2017 – sentenza di fallimento del tribunale di Terni in data 15 giugno 2017 rep. n° 20/2017 contro OMISSIS in liquidazione a favore della Massa dei Creditori del fallimento di OMISSIS in liquidazione codice fiscale OMISSIS;

Trascrizione n°693 del 23 febbraio 2018 - **Domanda giudiziale di revoca** di atti soggetti a trascrizione del 7 febbraio 2018 rep. n°12 gravante su tutte le particelle;

Altre trascrizioni:

Trascrizione n° 2685 del 9 agosto 2002 – **Convenzione edilizia** a favore del Comune di Spoleto come da atto a rogito Notaio Carlo Angelini Rota in data 19 luglio 2022 rep. 147127, gravante sulla particella 2020 compresa nella particella 2119 e sulle particelle 1969-1968 e 1970 comprese nella particella 2121, costituenti aree di pertinenza degli immobili;

Trascrizione n° 4042 del 24 novembre 2006 - **Atto unilaterale d'obbligo** edilizio per opere di urbanizzazione a favore del Comune di Spoleto, come da atto a rogito Notaio Giuseppe Brunelli del 23 novembre 2006 rep. n° 108305, gravante sulle aree costituenti pertinenze degli immobili;

Osservazioni :

Si precisa che risulta trascritto in data 4 agosto 2016 al n° 2634 di formalità atto di conferimento a rogito Notaio Gabriella De Bellis in data 21 luglio 2016 rep. n° 5483 a favore della OMISSIS e contro OMISSIS , gravante su tutti gli immobili in oggetto ad eccezione della particella 2121 sub 23, e tra l'altro annotato di inefficacia parziale in data 18 luglio 2024 al n° 286 di formalità, come da sentenza del Tribunale di Terni in data 12 luglio 2022 rep. n° 586 con cui veniva dichiarata l'inefficacia nei confronti della Massa dei Creditori del Fallimento della OMISSIS del detto atto di conferimento.

Si precisa inoltre che risulta trascritto in data 4 agosto 2016 al n° 2633 di formalità atto di conferimento a rogito Notaio Gabriella De Bellis in data 21 luglio 2016 rep. n° 5482 a favore della OMISSIS e contro OMISSIS, gravante sulla particella 2121 sub 23, e tra l'altro annotato di inefficacia parziale in data 18 luglio 2024 al n° 285 di formalità, come da sentenza del Tribunale di Terni in data 12 luglio 2022 rep. n° 586 con cui veniva dichiarata l'inefficacia nei confronti della Massa dei Creditori del Fallimento della OMISSIS del detto atto di conferimento.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuno

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

LOTTO 1 - Corpo : A

Bene: Piazza Paolo Borsellino 30, 06049 Spoleto (PG)

Corpo: Locale ad uso ufficio e studi private, sito al Piano Primo del Blocco denominato A, identificato catastalmente al foglio 123, particella 2121, subalterno 23

Titolare/Proprietario attuale : OMISSIS con sede in Regno Unito (EE), C.F./P.iva OMISSIS dal 21/06/2021 con Verbale di Trasferimento del 30/06/2020 Pubblico Ufficiale Notaio De Nicola sede Santa Maria Capua Vetere (CE) Repertorio n. 6229 – UU Sede Caserta (CE), Registrazione n. 16281, registrato in data 14/07/2020 – Eseguito ai soli fini della continuità storica – Voltura n.6136.1/2021 – Pratica n. PG0055003

Titolare/Proprietario: OMISSIS con sede in Napoli (NA), C.F./P.iva OMISSIS, dal 21/07/2016 al 30/06/2020 con atto del 21/07/2016 Pubblico Ufficiale De Bellis Gabriella sede Napoli (NA), Repertorio n. 5482 - Conferimento in società Nota presentata con modello Unico n. 2633.1/2016 Reparto PI di Spoleto in atti dal 04/08/2024

Titolare/Proprietario: OMISSIS con sede in Napoli (NA), C.F./P.iva OMISSIS, dal 15/04/2016 al 21/07/2016 con atto del 15/04/2016 Pubblico Ufficiale Brienza Vincenzo sede Teano (CE), Repertorio n. 36 - Trasferimento sede sociale Nota presentata con modello Unico n. 1410.1/2016 Reparto PI di Spoleto in atti dal 26/04/2016

Titolare/Proprietario: OMISSIS con sede in Terni (TR), C.F./P.iva OMISSIS, dal 16/07/2009 al 15/04/2016 con atto del 16/07/2009 Pubblico Ufficiale Brunelli Giuseppe sede Perugia (PG), Repertorio n. 116197 – UU Sede Perugia (PG) registrazione n. 122357 registrato in data 24/07/2009 – trasferimento sede Voltura n. 3999.1/2010 – Pratica n. PG0076190 in atti dal 12/03/2010

Titolare/Proprietario: OMISSIS con sede in Perugia (PG), C.F./P.iva OMISSIS, dal 12/06/2007 al 16/07/2009 Variazione del 12/06/2007, Pratica PG0345979 in atti dal 12/06/2007, Diversa distribuzione degli spazi interni – Ultimazione di fabbricato urbano n. 7233.1/2007

Il tutto deriva dall'acquisto, da parte della OMISSIS

c.f. OMISSIS, delle particelle identificate al catasto terreni del Comune di Spoleto

al foglio 123 numero 1612 e 1617 con atto notarile del dott. notaio Carlo Angelini Rota del 07/10/1996.

Trascrizione N.RP 2775 del 1996.

Numero registro generale 3660.

Numero registro particolare 2755.

Si precisa che il compendio sopra descritto risulta intestato nei Registri Immobiliari di Spoleto alla società OMISSIS con sede in Napoli (NA) P.iva OMISSIS, società cancellata dal Registro imprese, risultando tuttavia debitamente registrato nel Registro Imprese il verbale notarile di trasferimento sede all'estero, nonché riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto ai fini delle continuità storica.

LOTTO 2 - Corpo : B

Bene: Località San Nicolò snc, 06049 Spoleto (PG)

Corpo: Posto auto coperto sito al Piano S1, identificato catastalmente al foglio 123, particella 2119, subalterno 110

LOTTO 3

Corpo : C

Bene: Località San Nicolò snc, 06049 Spoleto (PG)

Corpo: Posto auto coperto sito al Piano S1, identificato catastalmente al foglio 123, particella 2119, subalterno 111

Corpo : D

Bene: Località San Nicolò snc, 06049 Spoleto (PG)

Corpo: Posto auto coperto sito al Piano S1, identificato catastalmente al foglio 123, particella 2119, subalterno 112

LOTTO 5

Corpo : E

Bene: Località San Nicolò snc, 06049 Spoleto (PG)

Corpo: Posto auto coperto sito al Piano S1, identificato catastalmente al foglio 123, particella 2119, subalterno 113

Corpo : F

Bene: Località San Nicolò snc, 06049 Spoleto (PG)

Corpo: Posto auto coperto sito al Piano S1, identificato catastalmente al foglio 123, particella 2119, subalterno 114

Corpo : G

Bene: Località San Nicolò snc, 06049 Spoleto (PG)

Corpo: Posto auto coperto sito al Piano S1, identificato catastalmente al foglio 123, particella 2119, subalterno 115

LOTTO 6

Corpo : H

Bene: Località San Nicolò snc, 06049 Spoleto (PG)

Corpo: Posto auto coperto sito al Piano S1, identificato catastalmente al foglio 123, particella 2119, subalterno 137

Corpo : I

Bene: Località San Nicolò snc, 06049 Spoleto (PG)

Corpo: Posto auto coperto sito al Piano S1, identificato catastalmente al foglio 123, particella 2119, subalterno 138

Corpo : L

Bene: Località San Nicolò snc, 06049 Spoleto (PG)

Corpo: Posto auto coperto sito al Piano S1, identificato catastalmente al foglio 123, particella 2119, subalterno 139

Corpo : M

Bene: Località San Nicolò snc, 06049 Spoleto (PG)

Corpo: Posto auto coperto sito al Piano S1, identificato catastalmente al foglio 123, particella 2119, subalterno 140

LOTTO 7

Corpo : N

Bene: Località San Nicolò snc, 06049 Spoleto (PG)

Corpo: Posto auto coperto sito al Piano S1, identificato catastalmente al foglio 123, particella 2119, subalterno 142

Corpo : O

Bene: Località San Nicolò snc, 06049 Spoleto (PG)

Corpo: Posto auto coperto sito al Piano S1, identificato catastalmente al foglio 123, particella 2119, subalterno 143

Corpo : P

Bene: Località San Nicolò snc, 06049 Spoleto (PG)

Corpo: Posto auto coperto sito al Piano S1, identificato catastalmente al foglio 123, particella 2119, subalterno 144

Corpo : Q

Bene: Località San Nicolò snc, 06049 Spoleto (PG)

Corpo: Posto auto coperto sito al Piano S1, identificato catastalmente al foglio 123, particella 2119, subalterno 145

Corpo : R

Bene: Località San Nicolò snc, 06049 Spoleto (PG)

Corpo: Posto auto coperto sito al Piano S1, identificato catastalmente al foglio 123, particella 2119, subalterno 146

Corpo : S

Bene: Località San Nicolò snc, 06049 Spoleto (PG)

Corpo: Posto auto coperto sito al Piano S1, identificato catastalmente al foglio 123, particella 2119, subalterno 147

Titolare/Proprietario attuale : OMISSIS con sede in Regno Unito (EE), C.F./P.iva OMISSIS dal 30/06/2020 con Verbale di Trasferimento del 30/06/2020 Pubblico Ufficiale Notaio De Nicola sede Santa Maria Capua Vetere (CE) Repertorio n. 6228 – UU Sede Caserta (CE), Registrazione n. 16284, registrato in data 14/07/2020 – Atto di trasferimento sede legale all'estero – Voltura n.6134.1/2021 – Pratica n. PG0054999 in atti dal 05/07/2021

Titolare/Proprietario: OMISSIS con sede in Napoli (NA), C.F./P.iva OMISSIS, dal 21/07/2016 al 30/06/2020 con atto del 21/07/2016 Pubblico Ufficiale De Bellis Gabriella sede Napoli (NA), Repertorio n. 5483 - Conferimento in società Nota presentata con modello Unico n. 2634.1/2016 Reparto PI di Spoleto in atti dal 04/08/2016

Titolare/Proprietario: OMISSIS con sede in Napoli (NA), C.F./P.iva OMISSIS, dal 15/04/2016 al 21/07/2016 con atto del 15/04/2016 Pubblico Ufficiale Brienza Vincenzo sede Teano (CE), Repertorio n. 36 - Trasferimento sede sociale Nota presentata con modello Unico n. 1410.1/2016 Reparto PI di Spoleto in atti dal 26/04/2016

Titolare/Proprietario: OMISSIS con sede a Terni (TR), C.F./P.iva OMISSIS, dal 16/07/2009 al 15/04/2016 con atto del 16/07/2009 Pubblico Ufficiale Brunelli Giuseppe sede Perugia (PG), Repertorio n. 116197 – UU Sede Perugia (PG), registrazione n. 12357, registrato in data 24/07/2009 – trasferimento sede – voltura n. 3999.1/2010 – pratica n. PG 0076190 in atti dal 12/03/2010

Titolare/Proprietario: OMISSIS con sede in Perugia (PG), C.F./P.iva OMISSIS, dal 06/02/2007 al 16/07/2009 – variazione del 06/02/2007 Pratica n. PG 0039063 in atti dal 06/02/2007 – Divisione – ultimazione di fabbricato urbano (n. 1296.1/2007)

Il tutto deriva dall'acquisto, da parte della OMISSIS

c.f. OMISSIS, delle particelle identificate al catasto terreni del Comune di Spoleto

al foglio 123 numero 1612 e 1617 con atto notarile del dott. notaio Carlo Angelini Rota del 07/10/1996.

Trascrizione N.RP 2775 del 1996.

Numero registro generale 3660.

Numero registro particolare 2755.

Si precisa che il compendio sopra descritto risulta intestato nei Registri Immobiliari di Spoleto alla OMISSIS con sede in Napoli (NA) P.iva OMISSIS, società cancellata dal Registro imprese, risultando tuttavia debitamente registrato nel Registro Imprese il verbale notarile di trasferimento sede all'estero, nonché riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto ai fini delle continuità storica.

4. STATO DI POSSESSO:

LOTTO 1 - Corpo : A

Bene: Piazza Paolo Borsellino 30, 06049 Spoleto (PG)

Corpo: Locale ad uso ufficio e studi private, sito al Piano Primo del Blocco denominato A, identificato catastalmente al foglio 123, particella 2121, subalterno 23

Stato di possesso : Libero

LOTTO 2 - Corpo : B

Bene: Località San Nicolò snc, 06049 Spoleto (PG)

Corpo: Posto auto coperto sito al Piano S1, identificato catastalmente al foglio 123, particella 2119, subalterno 110

Stato di possesso : Libero

LOTTO 3

Corpo : C

Bene: Località San Nicolò snc, 06049 Spoleto (PG)

Corpo: Posto auto coperto sito al Piano S1, identificato catastalmente al foglio 123, particella 2119, subalterno 111

Stato di possesso : Libero

Corpo : D

Bene: Località San Nicolò snc, 06049 Spoleto (PG)

Corpo: Posto auto coperto sito al Piano S1, identificato catastalmente al foglio 123, particella 2119, subalterno 112

Stato di possesso : Libero

LOTTO 5

Corpo : E

Bene: Località San Nicolò snc, 06049 Spoleto (PG)

Corpo: Posto auto coperto sito al Piano S1, identificato catastalmente al foglio 123, particella 2119, subalterno 113

Stato di possesso : Libero

Corpo : F

Bene: Località San Nicolò snc, 06049 Spoleto (PG)

Corpo: Posto auto coperto sito al Piano S1, identificato catastalmente al foglio 123, particella 2119, subalterno 114

Stato di possesso : Libero

Corpo : G

Bene: Località San Nicolò snc, 06049 Spoleto (PG)

Corpo: Posto auto coperto sito al Piano S1, identificato catastalmente al foglio 123, particella 2119, subalterno 115

Stato di possesso : Libero

LOTTO 6

Corpo : H

Bene: Località San Nicolò snc, 06049 Spoleto (PG)

Corpo: Posto auto coperto sito al Piano S1, identificato catastalmente al foglio 123, particella 2119, subalterno 137

Stato di possesso : Libero

Corpo : I

Bene: Località San Nicolò snc, 06049 Spoleto (PG)

Corpo: Posto auto coperto sito al Piano S1, identificato catastalmente al foglio 123, particella 2119, subalterno 138

Stato di possesso : Libero

Corpo : L

Bene: Località San Nicolò snc, 06049 Spoleto (PG)

Corpo: Posto auto coperto sito al Piano S1, identificato catastalmente al foglio 123, particella 2119, subalterno 139

Stato di possesso : Libero

Corpo : M

Bene: Località San Nicolò snc, 06049 Spoleto (PG)

Corpo: Posto auto coperto sito al Piano S1, identificato catastalmente al foglio 123, particella 2119, subalterno 140

Stato di possesso : Libero

LOTTO 7

Corpo : N

Bene: Località San Nicolò snc, 06049 Spoleto (PG)

Corpo: Posto auto coperto sito al Piano S1, identificato catastalmente al foglio 123, particella 2119, subalterno 142

Stato di possesso : Libero

Corpo : O

Bene: Località San Nicolò snc, 06049 Spoleto (PG)

Corpo: Posto auto coperto sito al Piano S1, identificato catastalmente al foglio 123, particella 2119, subalterno 143

Stato di possesso : Libero

Corpo : P

Bene: Località San Nicolò snc, 06049 Spoleto (PG)

Corpo: Posto auto coperto sito al Piano S1, identificato catastalmente al foglio 123, particella 2119, subalterno 144

Stato di possesso : Libero

Corpo : Q

Bene: Località San Nicolò snc, 06049 Spoleto (PG)

Corpo: Posto auto coperto sito al Piano S1, identificato catastalmente al foglio 123, particella 2119, subalterno 145

Stato di possesso : Libero

Corpo : R

Bene: Località San Nicolò snc, 06049 Spoleto (PG)

Corpo: Posto auto coperto sito al Piano S1, identificato catastalmente al foglio 123, particella 2119, subalterno 146

Stato di possesso : Libero

Corpo : S

Bene: Località San Nicolò snc, 06049 Spoleto (PG)

Corpo: Posto auto coperto sito al Piano S1, identificato catastalmente al foglio 123, particella 2119, subalterno 147

Stato di possesso : Libero

5. PRATICHE EDILIZIE RIGUARDANTI IL COMPENDIO EDILIZIO:

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano essere ubicate all'interno del compendio immobiliare denominato "Centro Civico di Quartiere con edifici commerciali, residenziali e direzionali San Nicolò", sito in zona semi periferica, all'interno della città di Spoleto, in Via Francesca Morvillo 45.

In base alle ricerche condotte presso il Comune di Spoleto, in riferimento al compendio immobiliare di cui fanno parte le unità oggetto di stima, risultano depositate presso gli uffici Comunali le seguenti pratiche edilizie:

Convenzione urbanistica Repertorio 147127/24780 a Rogito Notaio Carlo Angelici;
Piano attuativo denominato Centro di Quartiere da Periferia a Città, approvato con Deliberazione di C.C. n°90 del 17/07/2020.

Numero pratica: 7434
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione edilizia
Per lavori: Nuova Costruzione
Oggetto: Costruzione edifici
Rilascio in data 05/06/2003

Numero pratica: 7436
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione edilizia
Per lavori: Nuova Costruzione
Oggetto: Costruzione edifici
Rilascio in data 05/06/2003

Numero pratica: 7437
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione edilizia
Per lavori: Nuova Costruzione
Oggetto: Costruzione edifici
Rilascio in data 05/06/2003

Numero pratica: 7438
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione edilizia
Per lavori: Nuova Costruzione
Oggetto: Costruzione edifici
Rilascio in data 05/06/2003

Numero pratica: 42939
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso di costruire
Per lavori: Modifiche interne e prospettiche
Oggetto: Variante in corso d'opera
Rilascio in data 29/03/2005

Numero pratica: 28471
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso di costruire
Per lavori: Modifiche interne e prospettiche
Oggetto: Variante in corso d'opera
Rilascio in data 27/09/2005

Numero pratica: 42935
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso di costruire
Per lavori: Modifiche interne e prospettiche
Oggetto: Variante in corso d'opera
Rilascio in data 29/03/2005

Numero pratica: 42936
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso di costruire
Per lavori: Modifiche interne e prospettiche
Oggetto: Variante in corso d'opera
Rilascio in data 29/03/2005

Numero pratica: 42938
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso di costruire
Per lavori: Modifiche interne e prospettiche
Oggetto: Variante in corso d'opera
Rilascio in data 29/03/2005

Numero pratica: 28472
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso di costruire
Per lavori: Modifiche interne e prospettiche
Oggetto: Variante in corso d'opera
Rilascio in data 27/09/2005

Numero pratica: 36299
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso di costruire
Per lavori: Modifiche interne e prospettiche
Oggetto: Variante in corso d'opera
Rilascio in data 24/10/2006

Numero pratica: 46077
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso di costruire
Per lavori: Modifiche interne e prospettiche
Oggetto: Variante in corso d'opera
Rilascio in data 24/10/2006

Numero pratica: 54649
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso di costruire
Per lavori: Modifiche interne e prospettiche
Oggetto: Variante in corso d'opera
Rilascio in data 16/11/2006

Numero pratica: 45093
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: D.I.A.
Per lavori: Modifiche interne e prospettiche
Oggetto: Variante in corso d'opera
Rilascio in data 25/09/2006

Numero pratica: 26420
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: D.I.A.
Per lavori: Modifiche interne e prospettiche
Oggetto: Variante in corso d'opera
Rilascio in data 12/06/2006

Numero pratica: 57140
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: D.I.A. in sanatoria
Per lavori: Modifiche interne e prospettiche
Oggetto: Variante in corso d'opera
Rilascio in data 27/11/2006

Numero pratica: 56471
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso di costruire
Per lavori: Modifiche interne e prospettiche
Oggetto: Variante in corso d'opera
Rilascio in data 27/11/2006

Numero pratica: 57536
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso di costruire
Per lavori: Modifiche interne e prospettiche
Oggetto: Variante in corso d'opera
Rilascio in data 27/11/2006

Numero pratica: 26420
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: D.I.A.
Per lavori: Modifiche interne e prospettiche
Oggetto: Variante in corso d'opera
Rilascio in data 12/06/2006

Numero pratica: 50248
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso di costruire
Per lavori: Modifiche interne e prospettiche
Oggetto: Variante in corso d'opera
Rilascio in data 19/07/2007

Numero pratica: 51643
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: D.I.A. in sanatoria
Per lavori: Modifiche interne e prospettiche
Oggetto: Variante in corso d'opera

Rilascio in data 06/11/2007

Numero pratica: 4100

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori: Inserimento numero due insegne esterne

Oggetto: Inserimento numero due insegne esterne

Rilascio in data 31/08/2007

Numero pratica: 26325

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: Modifiche interne e prospettiche

Oggetto: Variante in corso d'opera

Rilascio in data 29/07/2008

Numero pratica: 39337

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori: Modifiche interne e prospettiche

Oggetto: Variante in corso d'opera

Rilascio in data 37/08/2007

Numero pratica: 51777

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori: Modifiche interne e prospettiche

Oggetto: Variante in corso d'opera

Rilascio in data 07/11/2007

Numero pratica: 55084

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: Modifiche interne e prospettiche

Oggetto: Variante in corso d'opera

Rilascio in data 17/12/2007

Numero pratica: 57634

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: Modifiche interne e prospettiche

Oggetto: Variante in corso d'opera

Rilascio in data 07/02/2008

Numero pratica: 57068

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori: Modifiche interne e prospettiche

Oggetto: Variante in corso d'opera

Rilascio in data 28/11/2008

Numero pratica: 62294
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: D.I.A. in sanatoria
Per lavori: Modifiche interne e prospettiche
Oggetto: Variante in corso d'opera
Rilascio in data 03/11/2009

Numero pratica: 2892
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: D.I.A.
Per lavori: Modifiche interne
Oggetto: Variante in corso d'opera
Rilascio in data 19/01/2012

Numero pratica: 57366
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Agibilità
Per lavori:
Oggetto: Agibilità parziale
Rilascio in data 24/11/2006

Numero pratica: 57364
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Agibilità
Per lavori:
Oggetto: Agibilità parziale
Rilascio in data 24/11/2006

Numero pratica: 47002
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Agibilità
Per lavori:
Oggetto: Agibilità parziale
Rilascio in data 05/10/2007

Numero pratica: 52901
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Agibilità
Per lavori:
Oggetto: Agibilità parziale
Rilascio in data 14/11/2007

Numero pratica: 46784
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Agibilità
Per lavori:
Oggetto: Agibilità parziale
Rilascio in data 01/10/2007

Numero pratica: 46785
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Agibilità
Per lavori:
Oggetto: Agibilità parziale
Rilascio in data 04/10/2007

Numero pratica: 69387
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Agibilità
Per lavori:
Oggetto: Agibilità parziale
Rilascio in data 10/12/2009

Numero pratica: 43379
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Agibilità
Per lavori:
Oggetto: Agibilità parziale
Rilascio in data 30/07/2010

Numero pratica: 4825
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Agibilità
Per lavori:
Oggetto: Agibilità parziale
Rilascio in data 27/11/2012

6. CONFORMITA' URBANISTICA:

LOTTO 1 - Identificativo Corpo A

Locale ad uso ufficio e studi privati [A10]

LOTTO 2 - Identificativo Corpo B

Locale ad uso posto auto coperto [C6]

LOTTO 3 - Identificativo Corpo C + D

Locali ad uso posto auto coperto [C6]

LOTTO 5 - Identificativo Corpo E + F + G

Locali ad uso posto auto coperto [C6]

LOTTO 6 - Identificativo Corpo H + I + L + M

Locali ad uso posto auto coperto [C6]

LOTTO 7 - Identificativo Corpo N + O + P + Q + R + S

Locali ad uso posto auto coperto [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 15.05.2008 Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 105 del 17.10.2008 Pubblicato sul B.U.R. in data 30.12.2008 Variato in base alla Del. di C.C. n. 85 del 22.09.2009 di adozione ed approvato in base alla Del. di C.C. n. 3 del 25.01.2010
Strumento urbanistico Approvato:	Variante parziale al Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 14/05/2006 e Delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 10/04/2014
Zona omogenea:	Zone omogenee "B" (MCR – Macrozone del consolidamento prevalentemente residenziale)
Norme tecniche di attuazione:	Norme Tecniche di attuazione parte operativa Art. 47 La Macrozona del consolidamento prevalentemente residenziale si articola nelle seguenti tipologie: • B0-Zona residenziale esistente con mantenimento dei volumi esistenti; • B1-Zone residenziale di completamento dei nuclei residenziali esistenti • B2 -Zone residenziali di completamento dei nuclei abitati esistenti di tipo intensivo • B3 - Zona residenziale di completamento dei nuclei abitati esistenti di tipo semintensivo • B4-Zone residenziali di completamento dei nuclei residenziali esistenti di tipo estensivo • Bx - Zone residenziali esistenti da delocalizzare • BRR - Zone residenziali esistenti periurbane Art. 48 Generalità e Interventi nelle Zone omogenee "B" (MCR - Macrozona

del consolidamento Prevalentemente residenziale)

La zona B comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A.

Sono consentiti interventi edilizi mediante attuazione diretta semplice, diretta condizionata ed attuazione indiretta tramite Piano Urbanistico Attuativo ad eccezione fatta per la Zona Bx (zone residenziale esistente da delocalizzare) per cui si rimanda all'art. 51. L'intervento tramite Piano Attuativo è obbligatorio nel caso in cui sia indicato nelle planimetrie di P.R.G.-parte operativa e quando la densità edilizia, ivi prevista, superi i 3 mc/mq. L'intervento diretto semplice o diretto condizionato è consentito quando la densità edilizia prevista dal P.R.G.-parte operativa non sia superiore a 3 mc/mq.

Art.49

Quadro generale della disciplina per l'edificazione nei tessuti della macrozona del consolidamento prevalentemente residenziale

La disciplina per l'edificazione è contenuta nella seguente

TABELLA:

	INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (If - mc/mq)	ALTEZZA MASSIMA (H max)	SUPERFICIE COPERTA (Sc - mq/mq)	MODALITA' DI ATTUAZIONE	CATEGORIE DI INTERVENTO	INDICE DI PERMEABILITA' TERRITORIALE (Ipt - mq/mq)	DENSITA' ARBOREA/ARBUSTIVA TERRITORIALE (Dart - n/100mc)
B0 - Zona residenziale esistente con mantenimento dei volumi esistenti	esistente	esistente		diretta semplice, diretta condizionata	MO, MS, OI, RC, SP, RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, OP, OT, BA	esistente	esistente
*B1 - Zona residenziale di completamento dei nuclei residenziali esistenti con indice 1 mc/mq	1,00	esistente (per le zone edificate) e 7,50 (per le zone libere)		diretta semplice, diretta condizionata	art. 6 NTA parte strutturali	0,40	1,50
B2** - Zona residenziale di completamento dei nuclei abitati esistenti di tipo intensivo con indice 5 mc/mq	5,00	18,50		diretta semplice, diretta condizionata	art. 6 NTA parte strutturali	esistente	esistente
B3** - Zona residenziale di completamento dei nuclei abitati	3,00	10,00		diretta semplice, diretta condizionata	art. 6 NTA parte strutturali	esistente	esistente

esistenti di tipo semintensivo con indice 3 mc/mq							
B4 - Zona residenziale di completamento dei nuclei residenziali esistenti di tipo estensivo con indice 1,5 mc/mq	1,50	7,50 (6,50 limitata mente alla macrozona di Collierisana)		diretta semplice, diretta condizionata	art. 6 NTA parte strutturale	esistente	esistente
Bx - Zona residenziale esistente da delocalizzare	esistente	esistente		semplice, solo con piano attuativo *(RE5)	MO,MS, OI,RC, SP, RE1, RE5*	esistente	esistente
BRR - Zona residenziale esistente periurbane	0,40	esistente (per le zone edificate) e 6,50 (per le zone libere)		diretta semplice, diretta condizionata	art. 6 NTA parte strutturale	0,40	1,50

Norme Tecniche di attuazione parte strutturale

Art. 54

Classificazione delle macrozone urbane

Le macrozone come definite dall'art. 2 comma 8 delle presenti norme si articolano in:

Macrozone della Conservazione:

- MAC parti del territorio urbano finalizzate alla tutela, conservazione e valorizzazione dei centri e nuclei storici;
- SN1 insediamenti, esistenti, che rivestono valore storico e culturale di cui all'art.92 del R.R.2/2015.

Macrozone del Consolidamento:

- MCR: parti del territorio prevalentemente residenziali sostanzialmente compiute e/o da consolidare;
- MCR* : parti del territorio prevalentemente residenziali sostanzialmente compiuti e/o da consolidare di nuova individuazione;
- SM1: parti del territorio prevalentemente residenziali, di nuova individuazione, di cui all'articolo 95 del R.R. 2/2015;
- MCR: parti del territorio prevalentemente residenziali di nuova individuazione periurbana;
- MCP: parti del territorio prevalentemente produttivi sostanzialmente compiuti e/o da consolidare;
- MCP*: parti del territorio prevalentemente produttivi sostanzialmente compiuti e/o da consolidare di nuova individuazione;
- SM2: parti del territorio prevalentemente produttive e per servizi, esistenti e di nuova previsione di cui all'articolo 96 del R.R. 2/2015.
- MCPT: parti del territorio prevalentemente turistici

- sostanzialmente compiuti e/o da consolidare;
- i) MCP°: sono gli ambiti prevalentemente produttivi da consolidare e/o trasformare;

Macrozone della Trasformazione:

- a) MTR: parti del territorio prevalentemente residenziali soggetti ad interventi di trasformazione e di ristrutturazione urbanistica, ovvero aree di sviluppo urbanistico e/o di riorganizzazione urbanistica-ambientale.
- b) MTRP: parti del territorio prevalentemente residenziali soggetti ad interventi di trasformazione e di ristrutturazione urbanistica, ovvero aree di sviluppo urbanistico e/o di riorganizzazione urbanistica-ambientale assoggettate processi di perequazione.
- c) MTP: parti del territorio prevalentemente destinati ad attività produttive, di nuovo impianto.

Art.55

Disciplina generale delle macrozone urbane

Per ogni macrozona sono fissati: i parametri urbanistici e di dimensionamento, i parametri ecologici, stabilite le destinazioni d'uso prevalenti e le relative compatibilità; detti parametri dovranno essere soddisfatti nel PRG - Parte Operativa.

Art.57

Disciplina generale delle Macrozone del Consolidamento

Le macrozone del Consolidamento del territorio comunale, così come definite nel precedente art. 54 sono così articolate

- a) Macrozone del consolidamento residenziale
- b) Macrozone del consolidamento produttivo

Il PRG - Parte Operativa potrà operare una ulteriore zonizzazione in Ambiti, nei quali dovrà essere valutato e disciplinato il possibile insediamento di attività produttive urbane di tipo artigianale.

Criteri e indirizzi per la formazione delle Parte Operativa

Il PRG - Parte Operativa dovrà precisare:

- a) Gli Ambiti di zona che individuano le aree di consolidamento degli impianti urbanistici esistenti di particolare valore ambientale, da sottoporre ad interventi di conservazione e completamento tipologicamente vincolato.
- b) Gli Ambiti di zona che, ancorché dotati di aree di infrastrutturazione urbana o per limiti delle stesse opere, sono soggetti ad interventi di riorganizzazione urbanistica e funzionale mediante piani attuativi o permessi a costruire convenzionati.
- c) Gli Ambiti di zona che sono caratterizzati da aree libere da destinare a completamenti urbanistici o a destinazioni d'uso complementari all'insediamento residenziale, da utilizzare per il miglioramento degli standard urbanistici, ecologici dello stesso ambito o di ambiti prossimi.
- d) Gli Ambiti da assoggettare ad interventi di ristrutturazione

edilizia e/o funzionale delle preesistenti utilizzazioni ritenute incongrue o inadeguate rispetto alle destinazioni prevalenti e agli aspetti formali esistenti o previsti.

- e) Valutare la possibilità di delocalizzare l'attività produttiva a rischio incidente rilevante, MCP°, in un'area appropriatamente classificata.
- f) Gli Ambiti di zona prevalentemente connotati da strutture produttive storicamente consolidate nel territorio comunale e le cui caratteristiche architettoniche evidenziano significativi segni di architettura industrial.
- g) Gli Ambiti di zona prevalentemente caratterizzati da insediamenti industriali, artigianali, turistici, direzionali e commerciali di recente formazione per i quali dovranno prevedersi interventi di consolidamento degli impianti urbanistico-edilizi e di miglioramento delle condizioni ambientali; sono da ricomprendere in tali zone anche gli ambiti già dotati di piani attuativi approvati e convenzionati.
- h) Gli ambiti che, per degrado urbanistico-edilizio o per dismissione delle attività produttive vengono assoggettati ad interventi di riqualificazione urbanistica.

Negli ambiti di cui al comma precedente il PRG - Parte Operativa dovrà seguire i seguenti criteri ed indirizzi:

- a) Riconoscere il valore formale o urbanistico degli insediamenti ancorché recenti, del loro impianto urbanistico e del loro valore edilizio.
- b) Riconoscere il valore storico degli insediamenti produttivi.
- c) Riconoscere e razionalizzare l'uso delle aree già in parte interessate da insediamenti produttivi
- d) Garantire alle aree produttive di cui al comma 3 lett. f) la migliore accessibilità dal sistema viario e ferroviario principale eliminando o riducendo l'attraversamento dei centri abitati da parte dei mezzi di trasporto pesante
- e) Riconoscere il valore delle preesistenze storico-architettoniche eventualmente incluse nella macrozona definendone la disciplina di tutela e di valorizzazione anche al fine di recuperare ed estendere il valore identificativo dei luoghi e di perseguire il miglioramento delle dotazioni di servizi e delle funzioni negli insediamenti residenziali previsti ed in quelli di prossimità.
- f) Riconoscere il valore dei luoghi fisici nella loro naturale morfologia, nella qualità e consistenza della vegetazione esistente, nella eventuale presenza di corpi d'acqua o di singolarità naturali.
- g) Valutare gli eventuali deficit nelle dotazioni di aree destinate a spazi pubblici per il verde, i parcheggi ed i servizi pubblici o di interesse pubblico e individuare in termini fondiari gli spazi eventualmente necessari per soddisfare tale deficit. Detti spazi dovranno comunque essere tra loro correlati e costituire un insieme di interventi strutturanti l'insediamento.
- h) Perseguire la riorganizzazione urbanistica ed ambientale della macrozona al fine di costituire completamenti di ambiti urbani alla scala di quartiere o di vicinato, definendo anche eventuali spazi di nuova centralità caratterizzati da

	prevalente pedonalizzazione degli spazi pubblici e da localizzazioni di attività commerciali. i) Gli spazi pubblici, costituiti da vie carrabili e pedonali, da piazze, slarghi e parcheggi, da parchi e giardini, dovranno essere adeguatamente sistemati e mantenuti in funzione degli obiettivi di miglioramento degli insediamenti esistenti. j) Gli interventi per la formazione, la sistemazione e la manutenzione di detti spazi, potranno essere ricompresi e disciplinati nell'ambito di interventi privati mediante piani attuativi convenzionati o concessioni convenzionate, nei quali il privato si assume gli oneri degli interventi sugli spazi pubblici. k) Il PRG - Parte Operativa definirà gli ambiti per l'applicazione dei criteri perequativi di attuazione. Parametri urbanistici- Parametri ecologici <table border="1"> <tr> <th>Macro zona</th><th colspan="3">Parametri Urbanistici</th><th colspan="2">Parametri ecologici</th></tr> <tr> <td></td><td>lf max (mc/mq)</td><td>H max (m)</td><td>Sc (mq/mq)</td><td>lpt min (mq/mq)</td><td>Dart min (n/100mc)</td></tr> <tr> <td>MCR</td><td>Esistente 0.01-5</td><td>esistente</td><td>esistente</td><td>esistente</td><td>esistente</td></tr> </table>	Macro zona	Parametri Urbanistici			Parametri ecologici			lf max (mc/mq)	H max (m)	Sc (mq/mq)	lpt min (mq/mq)	Dart min (n/100mc)	MCR	Esistente 0.01-5	esistente	esistente	esistente	esistente
Macro zona	Parametri Urbanistici			Parametri ecologici															
	lf max (mc/mq)	H max (m)	Sc (mq/mq)	lpt min (mq/mq)	Dart min (n/100mc)														
MCR	Esistente 0.01-5	esistente	esistente	esistente	esistente														
Immobile soggetto a convenzione:																			
Se sì, di che tipo?																			
Estremi delle convenzioni:																			
Obblighi derivanti:																			
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Nessuno																		
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	Nessuno																		
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	-																		
Rapporto di copertura:	-																		
Altezza massima ammessa:	-																		
Volume massimo ammesso:	-																		
Residua potenzialità edificatoria:																			
Se sì, quanto:	-																		
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:																			

Note sulla conformità: Nessuna.

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima:

Al fine di determinare il valore di mercato degli immobili oggetto della presente stima immobiliare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima comparativa o di raffronto. Nell'elaborazione della stima si è applicato il procedimento sintetico: per la stima comparativa si è utilizzato il metro quadrato di superficie lorda commerciale / superficie catastale.

Il valore di riferimento è stato ricavato considerando i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio (primo semestre 2025), il listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia, dal borsino immobiliare ed Indagini di mercato svolte personalmente dallo scrivente su immobili aventi caratteristiche simili.

Il Prezzo stimato dell'immobile è dato moltiplicando il valore unitario al metro quadrato di superficie lorda commerciale (superficie equivalente).

La superficie commerciale è pari alla somma della superficie principale e degli accessori diretti comprensiva delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali.

La misurazione dei vani principali e accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti ad uso comune e con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo del 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Fonti di informazione:

Catasto di Perugia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Spoleto;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Nella zona di interesse, i parametri medi di valutazione, per immobili con destinazione direzionale – studi privati ed uffici e box auto con caratteristiche simili a quelli oggetto della presente stima, con riferimento alla superficie commerciale, sono:

Per la destinazione A/10 studi privati ed uffici

Parametri medi di zona per destinazione principale – O.M.I. (€/mq) : da 620,00 a 970,00

Listino immobiliare Umbria €/mq : da 600,00 a 1.100,00

Borsino immobiliare di zona €/mq : da 583,00 a 821,00

Per la destinazione C/6 box auto coperti ed autorimesse

Parametri medi di zona per destinazione principale – O.M.I. (€/mq) . da 315,00 a 470,00

Borsino immobiliare di zona €/mq : da 289,00 a 455,00

Sulla base delle suddette indicazioni ed in considerazione dell'andamento del segmento di mercato e dello stato di conservazione delle unità in argomento si ritiene ragionevole attribuire un valore unitario al metro Quadro di superficie lorda commerciale pari ad :

- €/mq 970,00 per la destinazione catastale A/10
- €/mq 350,00 per posti auto coperti

L'adozione di tali valori si ritengono congrui alla qualità dei beni esaminati, in ragione del fatto che gli stessi sono definibili in ottime condizioni di conservazione, essendo gli stessi mai utilizzati, mostrando una buona dotazione impiantistica.

I valori assunti si suppongono pertanto corretti, anche alla luce del livello qualitative generale e di conservazione del bene.

Quanto sopra, a giudizio del sottoscritto, appare congruo da associare ai beni oggetto di stima che, premesso l'obbligo normative di adeguamento a sanatoria delle difformità catastali riscontrate, risulta sicuramente apprezzabile nell'immediato della libera contrattazione

8. REGIME FISCALE DELLA VENDITA

La vendita sarà esente I.V.A e soggetta ad imposta di registro.

Bene in Comune di Spoleto (PG)
Località San Nicolò – Piazza Paolo Borsellino n.30

Lotto: 1, CORPO A - Locale ad uso ufficio e studi privati
VERIFICA DOCUMENTAZIONE IN ATTI

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A

Locale ad uso ufficio e studi privati [A10] sito in Spoleto, Piazza Paolo Borsellino 30, piano Primo
Note:

Locale ad uso ufficio e studi privati : foglio 123, particella 2121, subalterno 23, indirizzo Piazza Paolo Borsellino numero 30, piano Primo, comune di Spoleto (PG),
categoria catastale A10, classe 2, consistenza 10,5 vani, superficie catastale mq. 264,00
rendita catastale € 2.467,37
Derivante da: variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: oltre agli esecutati Nessun altro

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

* Foglio 123, particella 2121, subalterno 3- Bene Comune non censibile (vano scala ascensore)

Millesimi di proprietà generale/spese generali : 95,7983/1000;

Millesimi di proprietà scala A: 244,5051/1000

Millesimi di proprietà scala B: 246,5861/1000

Confini: subalterno 3 Vano Scala/ascensore comune

Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo effettuato, ovvero il 20/08/2025, lo stato dei luoghi risulta essere rispondente ai rispettivi elaborati grafici della planimetria catastale depositata.

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE

Conformità edilizia:

Alla data del sopralluogo, ovvero il 20/08/2025, l'unità immobiliare è risultata NON corrispondente ai titoli edilizi abilitativi sopra descritti. I titoli abilitativi sopra elencati, sono quelli che risultano depositati presso l'archivio del Comune di Spoleto e reperiti attraverso una formale richiesta di accesso agli atti amministrativi. Nei titoli abilitativi l'unità immobiliare in oggetto è rappresentata come un unico vano indiviso con un locale bagno e antibagno.

Nella realtà invece lo stesso risulta essere suddiviso in vari locali ad uso uffici.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dai titoli edilizi l'unità immobiliare in oggetto è rappresentata come un vano unico indiviso con un locale bagno e antibagno. Nella realtà invece la stessa, risulta essere suddivisa in più locali ad uso ufficio. Si ipotizza, visto il grado di finitura e di cura nella divisione e nella realizzazione della parte impiantistica, che possa essere stato presentato/rilasciato un titolo abilitativo per la opere realizzate, ma non presente o non trovato negli archivi del Comune di Spoleto.

Regolarizzabili mediante: Titolo edilizio – SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione di divisioni interne e completamento della parte Impiantistica. Tali opere non comportano modifiche ai prospetti o modifiche strutturali. Risultano essere classificate come opere interne e di completamento.

Sanatoria: Presentazione titolo abilitativo, relazione ex legge 10

Oneri Totali per la regolarizzazione: € 5.000,00

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA NON CONFORMITA' EDILIZIA

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo : A (Foglio 123, particella 2121, subalterno 23)

Locale ad uso ufficio e studi privati, Piazza Paolo Borsellino 30, 06049 Spoleto (PG)

Spese condominiali ordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 5.522,00

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Attestazione Prestazione Energetica: NO

Indice di prestazione energetica: NO

Note Indice di prestazione energetica: NO

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: NESSUNA

DESCRIZIONE : Locale ad uso Ufficio e studi private [A10]**UFFICIO:**

Dal sopralluogo effettuato ed i rilevamenti eseguiti, l'immobile oggetto di procedimento risulta così costituito. Locale ad uso Ufficio e studi privati posto al piano primo del fabbricato identificato con la lettera A del compendio immobiliare, costituito da:

- zona ingresso disimpegno per la distribuzione ai vari locali ad uso ufficio;
- numero nove locali ad uso ufficio;
- numero due locali bagno(di cui uno accessibile per i portati di handicap) con antibagno;
- locale ripostiglio.

Superficie lorda complessiva mq. 264,00

Pavimentazione in mattonelle in gres porcellanato con finitura opaca su tutta la superficie.

I servizi igienici sono rivestiti con piastrelle in gres.

Gli infissi interni sono in legno.

Gli infissi esterni sono in alluminio con avvolgibili in pvc.

La struttura del fabbricato denominato A di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima appare in buono stato di conservazione ed è composta da strutture portanti in cemento armato precompresso, tamponature in laterizio di mattoni a faccia vista e solai in precompresso.

I locali bagno sono provvisti di termoventilatori elettrici per il riscaldamento dei locali.

Risulta presente un controsoffitto in quadrotti sull'intera superficie del corridoio centrale di distribuzione.

All'interno dei locali ad uso uffici sono presenti corpi illuminanti a plafoniera esterne. Nella zona corridoio di distribuzione sono presenti corpi illuminanti a plafoniera ad incasso.

Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro e soglie in travertino levigato.

Gli infissi, risalenti alla data di costruzione dell'edificio si presentano in buone condizioni.

Gli infissi interni sono in legno.

Il battiscopa interno risulta essere in legno.

L'immobile risulta raggiungibile direttamente dal piano terra e dal piano interrato attraverso la scala condominiale o con l'ascensore anch'esso condominiale.

Gli impianti presenti sono:

- **Riscaldamento/raffrescamento:** sono presenti split a parete e a soffitto alimentati da pompe di calore. Alimentazione riscaldamento/raffrescamento con pompa di calore elettrica;
- **Elettrico:** impianto standard con linea Telefonica, quadro generale con salvavita;
- **Idraulico:** impianto idraulico all'interno dei servizi igienici. Alimentazione acqua calda con boiler alimentati elettricamente;
- **Allarme :** impianto antintrusione volumetrico standard, con centralina posizionata nelle immediate vicinanze della porta di ingresso e sensori posizionati in corrispondenza di ogni locale;
- **Antincendio :** impianto antincendio con rilevatori di fumo standard;
- **Dati :** impianto dati ethernet standard.

1. Quota e tipologia del diritto**1000/1000** OMISSIS con sede in Regno Unito (EE) C.F./P.IVA OMISSIS

Eventuali comproprietari: oltre gli esecutati nessun altro

Superficie complessiva di circa mq 264,00

E' posto al piano: PRIMO

L'edificio è stato costruito nel: 2003

L'unità immobiliare oggetto di stima, risulta essere stata completata in tempi recenti.

Non è stato possibile risalire a date certe per le opere di completamento interne eseguite.

Dal sopralluogo effettuato sembrerebbe che la stessa sia stata predisposta per ospitare degli uffici aperti al pubblico, ma nel contempo non risulta sia mai stata utilizzata.

L'intero fabbricato denominato A è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1.

Il collegamento tra i vari piani avviene tramite un vano scala ed un ascensore di uso comune.

Stato di manutenzione generale: BUONO

Condizioni generali dell'immobile: BUONE

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Scale di collegamento tra i piani	tipologia: a rampe parallele materiale: in cls armato ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio in c.a.p. e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a.p. condizioni: buone
Tamponature esterne	materiale: cortina di mattoni a faccia vista condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: infissi a doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: avvolgibili materiale protezione: pvc condizioni: buone
-----------------	---

Impianti:

Acensore	condizioni: buone
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V conformità: non reperita

Gas

Non presente

Idrico

tipologia: **sottotraccia**
 alimentazione: **diretta da rete comunale**
 rete di distribuzione: **tubi polietilene**
 conformità: **non reperita**

Termico/raffrescamento

tipologia: **autonomo**
 alimentazione: **energia elettrica**
 rete di distribuzione: **tubi in rame**
 diffusori: **split a parete e a soffitto**
 condizioni: **buone**
 conformità: **non reperita**

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NON REPERITA
Note	L'unità immobiliare risulta essere stata completata in tutte le opere edili (divisioni interni, intonaci, tinteggiature, pavimenti, rivestimenti, infissi ecc.) ed impiantistiche (impianto elettrico, illuminazione, F.M. rete dati ecc.). La stessa non risulta mai essere stata utilizza. Dall'accesso agli atti amministrativi eseguito presso gli uffici del Comune di Spoleto non è stato possibile reperire l'agibilità relativa all'unità immobiliare in oggetto. Conseguentemente non è stato possibile reperire le certificazioni relative agli impianti realizzati.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto di riscaldamento a pompa di calore
Stato impianto	
Potenza nominale	
Epoca di realizzazione/adeguamento	
Esiste la dichiarazione di conformità	NON REPERITA
Note	L'unità immobiliare risulta essere stata completata in tutte le opere edili (divisioni interni, intonaci, tinteggiature, pavimenti, rivestimenti, infissi ecc.) ed impiantistiche (impianto elettrico, illuminazione, F.M. rete dati ecc.). La stessa non risulta mai essere stata utilizza. Dall'accesso agli

	atti amministrativi eseguito presso gli uffici del Comune di Spoleto non è stato possibile reperire l'agibilità relativa all'unità immobiliare in oggetto. Conseguentemente non è stato possibile reperire le certificazioni relative agli impianti realizzati.
--	---

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale dell'unità immobiliare stata determinata dal rilievo eseguito sul posto dal sottoscritto. La superficie utile calpestabile del locale ammonta a 232,00 mq .

La superficie commerciale è stata calcolata tenendo conto dei muri interni ed esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Uffici e studi	sup reale lorda	264,00	1,00	264,00
		264,00		264,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1:**CORPO A – STUDI PRIVATI ED UFFICI [A10], FOGLIO 123, PARTICELLA 2121, SUB. 23**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Locale ad uso ufficio e studi privati	264,00	€ 970,00	€ 256.080,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 256.080,00
Valore corpo			€ 256.080,00
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita Giudiziaria e per assenza di garanzie per vizi come da dis. G.D. (min.15%)			€ 38.412,00
Spese tecniche per regolarizzazione edilizia			€ 5.000,00
Redazione APE			€ 200,00
Prezzo base d'asta del lotto			€ 212.468,00

Bene in Comune di Spoleto (PG)
Località San Nicolò snc

Lotto: 2, CORPO B - Posto auto coperto
VERIFICA DOCUMENTAZIONE IN ATTI

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: B

Posto auto coperto : foglio 123, particella 2119, subalterno 110, indirizzo Località san Nicolò snc, piano S1, comune di Spoleto (PG), categoria catastale C6, classe 3, consistenza mq. 32,00, superficie catastale mq. 33,00, rendita catastale € 57,84

Derivante da: variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

Note:

Trattasi di un posto auto coperto, al piano S1 accessibile da rampa comune privo di porta carrabile

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: oltre agli esecutati Nessun altro

Note:

Identificato al catasto Fabbricati: Foglio 123, particella 2119, subalterno 110

Intestazione: OMISSIS

* Foglio 123, particella 2121, subalterno 151- Bene Comune non censibile (rampa di accesso)

Millesimi di proprietà generale/spese generali : 1,7120/1000;

Confini: subalterno 151(rampa comune), subalterno 109 (posto auto) e subalterno 8 (vano scala e percorso comune)

Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo effettuato, ovvero il 20/08/2025, lo stato dei luoghi risulta essere non corrispondente ai rispettivi elaborati grafici della planimetria catastale depositata. Catastalmente risulta essere un posto auto chiuso con porta di accesso, nello stato dei luoghi non risulta essere presente ne la parete di chiusura ne la porta carrabile di accesso lato rampa comune.

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA NON CONFORMITA' CATASTALE

Conformità edilizia:

Alla data del sopralluogo, ovvero il 20/08/2025, l'unità immobiliare è risultata corrispondente ai titoli edilizi abilitativi sopra descritti. I titoli abilitativi sopra elencati, sono quelli che risultano depositati presso l'archivio del Comune di Spoleto e reperiti attraverso una formale richiesta di accesso agli atti amministrativi.

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo : B (Foglio 123, particella 2119, subalterno 110)

Posto auto coperto, Località San Nicolò snc, 06049 Spoleto (PG)

Spese condominiali ordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 199,10

Spese condominiali straordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 62,25

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Attestazione Prestazione Energetica: NO

Indice di prestazione energetica: NO

Note Indice di prestazione energetica: NO

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: NESSUNA

DESCRIZIONE : posto auto coperto [C6]

Dal sopralluogo effettuato ed i rilevamenti eseguiti, l'immobile oggetto di procedimento risulta così costituito.

Posto auto coperto privo di porta carrabile, con accesso direttamente da rampa comune

Superficie lorda complessiva mq. 33,00

Pavimentazione in gettata di cls con finitura al quarzo, muri di divisione in cls a vista o in blocchetti in cls a vista, parete lato Via Francesca Morvillo realizzata con elementi metallici per garantire l'aerazione.

Risulta essere presente soltanto un impianto elettrico comune con vari punti di accensione.

Risulta inoltre essere presente l'impianto antincendio del piano S1 costituito da estintori e manichette.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 OMISSIS con sede in Regno Unito (EE) C.F./P.IVA OMISSIS

Eventuali comproprietari: oltre gli esegutati nessun altro

Superficie complessiva di circa mq 33,00

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata desunta dalla superficie/consistenza riportata nella visura catastale, ed il tutto è stato riscontrato attraverso un rilievo eseguito sul posto dal sottoscritto. La superficie commerciale è stata calcolata tenendo conto dei muri interni ed esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto coperto	sup reale lorda	33,00	1,00	33,00
		33,00		33,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 2:

CORPO B – POSTO AUTO COPERTO [C6], FOGLIO 123, PARTICELLA 2119, SUB. 110

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Posto auto coperto	33,00	€ 350,00	€ 11.550,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.550,00
Valore corpo			€ 11.550,00
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita Giudiziaria e per assenza di garanzie per vizi come da dis. G.D. (min.15%)			€ 1.732,00
Spese tecniche per regolarizzazione catastale			€ 370,00
Redazione APE			
Prezzo base d'asta del lotto			€ 9.448,00

Bene in Comune di Spoleto (PG)
Località San Nicolò snc

Lotto: 3, CORPO C - Posto auto coperto
VERIFICA DOCUMENTAZIONE IN ATTI

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: C

Posto auto coperto : foglio 123, particella 2119, subalterno 111, indirizzo Località san Nicolò snc, piano S1, comune di Spoleto (PG), categoria catastale C6, classe 2, consistenza mq. 16,00, superficie catastale mq. 16,00, rendita catastale € 24,79

Derivante da: variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

Note:

Trattasi di un locale posto al piano S1, accessibile direttamente da rampa comune attraverso una porta pedonale

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS, Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: oltre agli esecutati Nessun altro

Note:

Identificato al catasto Fabbricati: Foglio 123, particella 2119, subalterno 111

Intestazione: OMISSIS

* Foglio 123, particella 2121, subalterno 151- Bene Comune non censibile (rampa di accesso)

Millesimi di proprietà generale/spese generali : 1,2970/1000;

Confini: subalterno 151(rampa comune), subalterno 112 (posto auto) e subalterno 8 (vano scala e percorso comune)

Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo effettuato, ovvero il 20/08/2025, lo stato dei luoghi risulta essere non corrispondente ai rispettivi elaborati grafici della planimetria catastale depositata. Nello stato dei luoghi risulta avere una forma e dimensione diversa rispetto a quanto riportato catastalmente, inoltre risulta essere accessibile attraverso una semplice porta pedonale e non carrabile, lo stesso poi risulta essere collegato al sub 112 attraverso una porta pedonale.

Trattasi quindi di un locale censito come C/6, ma per le sue dimensioni può essere utilizzato soltanto come locale cantina/magazzino/ripostiglio, unito di fatto, attraverso una semplice porta pedonale al locale identificato al foglio 123, particella 2121 subalterno 112

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA NON CONFORMITA' CATASTALE

Conformità edilizia:

Alla data del sopralluogo, ovvero il 20/08/2025, l'unità immobiliare è risultata corrispondente ai titoli edilizi abilitativi sopra descritti. I titoli abilitativi sopra elencati, sono quelli che risultano depositati presso l'archivio del Comune di Spoleto e reperiti attraverso una formale richiesta di accesso agli atti amministrativi.

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo : C (Foglio 123, particella 2119, subalterno 111)

Posto auto coperto, Località San Nicolò snc, 06049 Spoleto (PG)

Spese condominiali ordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 150,83

Spese condominiali straordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 47,16

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Attestazione Prestazione Energetica: NO

Indice di prestazione energetica: NO

Note Indice di prestazione energetica: NO

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: NESSUNA

DESCRIZIONE : posto auto coperto [C6]

Dal sopralluogo effettuato ed i rilevamenti eseguiti, l'immobile oggetto di procedimento risulta così costituito.

Locale coperto privo di porta carrabile, con accesso direttamente da rampa comune attraverso una semplice porta pedonale

Superficie lorda complessiva mq. 16,00

Pavimentazione in gettata di cls con finitura al quarzo, muri di divisione in cls a vista o in blocchetti in cls a vista, parete lato Via Francesca Morvillo realizzata con elementi metallici per garantire l'aerazione, porta di accesso pedonale in ferro.

Risulta essere presente soltanto un impianto elettrico comune con vari punti di accensione.

Risulta inoltre essere presente l'impianto antincendio del piano S1 costituito da estintori e manichette.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 OMISSIS con sede in Regno Unito (EE) C.F./P.IVA OMISSIS

Eventuali comproprietari: oltre gli eseguiti nessun altro

Superficie complessiva di circa mq 16,00

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata desunta dalla superficie/consistenza riportata nella visura catastale, ed il tutto è stato riscontrato attraverso un rilievo eseguito sul posto dal sottoscritto. La superficie commerciale è stata calcolata tenendo conto dei muri interni ed esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Viene applicato il coefficiente 0,50, garantendo un deprezzamento, in quanto **il locale non può essere utilizzato come posto auto**, sia per le dimensioni ridotte, sia per il fatto che si accede allo stesso attraverso una semplice porta pedonale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto coperto	sup reale lorda	16,00	0,50	8,00
		16,00		8,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 3:**CORPO C – POSTO AUTO COPERTO [C6], FOGLIO 123, PARTICELLA 2119, SUB. 111**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto coperto	8,00	€ 350,00	€ 2.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.800,00
Valore corpo			€ 2.800,00
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita Giudiziaria e per assenza di garanzie per vizi come da dis. G.D. (min.15%)			€ 420,00
Spese tecniche per regolarizzazione catastale			€ 370,00
Redazione APE			
Prezzo base d'asta del lotto			€ 2.010,00

Bene in Comune di Spoleto (PG)
Località San Nicolò snc

Lotto: 3, CORPO D - Posto auto coperto
VERIFICA DOCUMENTAZIONE IN ATTI

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: D

Posto auto coperto : foglio 123, particella 2119, subalterno 112, indirizzo Località san Nicolò snc, piano interrato, comune di Spoleto (PG), categoria catastale C6, classe 3, consistenza mq. 30,00, superficie catastale mq. 31,00, rendita catastale € 54,23

Derivante da: variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

Note:

Trattasi di un locale posto al piano S1 privo di accesso diretto su rampa comune. Allo stesso si accede attraverso una porta pedonale presente sul locale identificato catastalmente al foglio 123, particella 2119 subalterno 111. Lo stesso quindi risulta interdetto.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS, Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: oltre agli esecutati Nessun altro

Note:

Identificato al catasto Fabbricati: Foglio 123, particella 2119, subalterno 112

Intestazione: OMISSIS

* Foglio 123, particella 2121, subalterno 151- Bene Comune non censibile (rampa di accesso)

Millesimi di proprietà generale/spese generali : 2,6390/1000;

Confini: subalterno 151(rampa comune), subalterno 113 (posto auto), subalterno 111 (posto auto) e subalterno 8 (vano scala e percorso comune)

Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo effettuato, ovvero il 20/08/2025, lo stato dei luoghi risulta essere non corrispondente ai rispettivi elaborati grafici della planimetria catastale depositata. Risulta avere una forma e dimensione diversa rispetto a quanto riportato catastalmente, inoltre risulta essere collegato al sub 111 attraverso una porta pedonale.

Trattasi quindi di un locale censito come C/6, ma per le sue dimensioni può essere utilizzato soltanto come locale cantina/magazzino/ripostiglio, unito di fatto, attraverso una semplice porta pedonale al locale identificato al foglio 123, particella 2121 subalterno 111

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA NON CONFORMITA' CATASTALE

Conformità edilizia:

Alla data del sopralluogo, ovvero il 20/08/2025, l'unità immobiliare è risultata corrispondente ai titoli edilizi abilitativi sopra descritti. I titoli abilitativi sopra elencati, sono quelli che risultano depositati presso l'archivio del Comune di Spoleto e reperiti attraverso una formale richiesta di accesso agli atti amministrativi.

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo : D (Foglio 123, particella 2119, subalterno 112)

Posto auto coperto, Località San Nicolò snc, 06049 Spoleto (PG)

Spese condominiali ordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 307,07

Spese condominiali straordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 95,95

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Attestazione Prestazione Energetica: NO

Indice di prestazione energetica: NO

Note Indice di prestazione energetica: NO

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: NESSUNA

Descrizione:

Identificativo Corpo : D

Bene: Località san Nicolò snc, 06049 Spoleto (PG)

Lotto: 1: Posto auto coperto

Corpo: Posto auto coperto posto al Piano S1, identificato catastalmente al foglio 123, particella 2119, subalterno 112

posto auto coperto [C6]

Dal sopralluogo effettuato ed i rilevamenti eseguiti, l'immobile oggetto di procedimento risulta così costituito.

Locale coperto privo di porta di accesso, allo stesso si può accedere soltanto dal locale identificato con il subalterno 111, lo stesso risulta quindi interdetto e non utilizzabile come posto auto.

Superficie lorda complessiva mq. 31,00

Pavimentazione in gettata di cls con finitura al quarzo, muri di divisione in cls a vista o in blocchetti in cls a vista, parete lato Via Francesca Morvillo realizzata con elementi metallici per garantire l'aerazione, porta pedonale di accesso in ferro.

Risulta essere presente soltanto un impianto elettrico comune con vari punti di accensione.

Risulta inoltre essere presente l'impianto antincendio del piano S1 costituito da estintori e manichette.

1. Quota e tipologia del diritto**1000/1000** OMISSIS con sede in Regno Unito (EE) C.F./P.IVA OMISSIS

Eventuali comproprietari: oltre gli esecutati nessun altro

Superficie complessiva di circa mq 31,00

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata desunta dalla superficie/consistenza riportata nella visura catastale, ed il tutto è stato riscontrato attraverso un rilievo eseguito sul posto dal sottoscritto. La superficie commerciale è stata calcolata tenendo conto dei muri interni ed esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

Viene applicato il coefficiente di riduzione pari a 0,50, garantendo un deprezzamento, in quanto **il locale non può essere utilizzato come posto auto** per le dimensioni ridotte e per il fatto che risulta interdetto ed accessibile soltanto dal locale adiacente identificato con il subaltern 111 attraverso una semplice porta pedonale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto coperto	sup reale lorda	31,00	0,50	15,00
		31,00		15,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 3:**CORPO D – POSTO AUTO COPERTO [C6], FOGLIO 123, PARTICELLA 2119, SUB. 112**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Posto auto coperto	15,00	€ 350,00	€ 5.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.250,00
Valore corpo			€ 5.250,00
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita Giudiziaria e per assenza di garanzie per vizi come da dis. G.D. (min.15%)			€ 785,00
Spese tecniche per regolarizzazione catastale			€ 370,00
Redazione APE			
Prezzo base d'asta del lotto			€ 4.095,00

Bene in Comune di Spoleto (PG)
Località San Nicolò snc

Lotto: 5, CORPO E - Posto auto coperto
VERIFICA DOCUMENTAZIONE IN ATTI

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: E

Posto auto coperto : foglio 123, particella 2119, subalterno 113, indirizzo Località san Nicolò snc, piano S1, comune di Spoleto (PG), categoria catastale C6, classe 2, consistenza mq. 21,00, superficie catastale mq. 22,00, rendita catastale € 32,54

Derivante da: variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

Note:

Trattasi di un posto auto coperto, al piano S1, collegato con i subalterni 114 e 115 a formare un unico posto auto coperto, e accessibili direttamente da rampa comune

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: oltre agli esecutati Nessun altro

Note:

Identificato al catasto Fabbricati: Foglio 123,partcella 2119, subalterno 113

Intestazione: OMISSIS

* Foglio 123, particella 2121, subalterno 151- Bene Comune non censibile (rampa di accesso)

Millesimi di proprietà generale/spese generali : 1,8580/1000; Confini: subalterno 151(rampa comune), subalterno 114 (posto auto), subalterno 112 (posto auto) e subalterno 8 (percorso comune

Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo effettuato, ovvero 20/08/2025, lo stato dei luoghi risulta essere non corrispondente ai rispettivi elaborati grafici della planimetria catastale depositata. Risulta costituire un unico posto auto coperto con i subalterni 114 e 115. Non risulta essere chiuso su 4 lati e non risulta essere presente una porta carrabile come riportato in planimetria.

Trattasi di un unico spazio destinato a posti auto coperti catastalmente suddiviso in numero 3 unità immobiliare, ma di fatto unite in un solo spazio.

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA NON CONFORMITA' CATASTALE

Conformità edilizia:

Alla data del sopralluogo, ovvero il 20/08/2025, l'unità immobiliare è risultata corrispondente ai titoli edilizi abilitativi sopra descritti. I titoli abilitativi sopra elencati, sono quelli che risultano depositati presso l'archivio del Comune di Spoleto e reperiti attraverso una formale richiesta di accesso agli atti amministrativi.

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo : E (Foglio 123, particella 2119, subalterno 113)

Posto auto coperto, Località San Nicolò snc, 06049 Spoleto (PG)

Spese condominiali ordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 216,25

Spese condominiali straordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 67,55

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Attestazione Prestazione Energetica: NO

Indice di prestazione energetica: NO

Note Indice di prestazione energetica: NO

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: NESSUNA

DESCRIZIONE : posto auto coperto [C6]

Dal sopralluogo effettuato ed i rilevamenti eseguiti, l'immobile oggetto di procedimento risulta così costituito.

Locale coperto privo di porta di accesso, collegato direttamente ai locali identificati con i subalterni 114 e 115 a formare un unico vano ad uso posto auto coperto.

Superficie lorda complessiva mq. 22,00

Pavimentazione in gettata di cls con finitura al quarzo, muri di divisione in cls a vista o in blocchetti in cls a vista, parete lato Via Francesca Morvillo realizzata con elementi metallici per garantire l'aerazione, porta pedonale di accesso in ferro.

Risulta essere presente soltanto un impianto elettrico comune con vari punti di accensione.

Risulta inoltre essere presente l'impianto antincendio del piano S1 costituito da estintori e manichette.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 OMISSIS con sede in Regno Unito (EE) C.F./P.IVA OMISSIS

Eventuali comproprietari: oltre gli esecutati nessun altro

Superficie complessiva di circa mq 22,00

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata desunta dalla superficie/consistenza riportata nella visura catastale, ed il tutto è stato riscontrato attraverso un rilievo eseguito sul posto dal sottoscritto. La superficie commerciale è stata calcolata tenendo conto dei muri interni ed esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

Trattasi di un unico spazio destinato a posti auto coperti catastalmente suddiviso in numero 3 unità immobiliari , ma di fatto unite in un solo spazio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto coperto	sup reale lorda	22,00	1,00	22,00
		22,00		22,00

Bene in Comune di Spoleto (PG)
Località San Nicolò snc

Lotto: 5, CORPO F - Posto auto coperto
VERIFICA DOCUMENTAZIONE IN ATTI

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: F

Posto auto coperto : foglio 123, particella 2119, subalterno 114, indirizzo Località san Nicolò snc, piano S1, comune di Spoleto (PG), categoria catastale C6, classe 3, consistenza mq. 31,00, superficie catastale mq. 33,00, rendita catastale € 56,04

Derivante da: variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

Note:

Trattasi di un posto auto coperto, al piano S1, privo di delimitazioni, collegato con i subalterni 113 e 115 a formare un unico posto auto coperto e accessibile direttamente da rampa comune.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: oltre agli esecutati Nessun altro

Note:

Identificato al catasto Fabbricati: Foglio 123,partcella 2119, subalterno 114

Intestazione: OMISSIS

* Foglio 123, particella 2121, subalterno 151- Bene Comune non censibile (rampa di accesso)

Millesimi di proprietà generale/spese generali : 2,8850/1000;

Confini: subalterno 151(rampa comune), subalterno 115 (posto auto), subalterno 113 (posto auto) e subalterno 8 (percorso comune)

Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo effettuato, ovvero 20/08/2025, lo stato dei luoghi risulta essere non corrispondente ai rispettivi elaborati grafici della planimetria catastale depositata. Risulta costituire un unico posto auto coperto con i subalterni 113 e 115. Non risulta essere chiuso su 4 lati e non risulta essere presente un accesso carrabile come riportato in planimetria.

Trattasi di un unico spazio destinato a posti auto coperti catastalmente suddiviso in numero 3 unità immobiliari, ma di fatto unite in un solo spazio.

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA NON CONFORMITA' CATASTALE

Conformità edilizia:

Alla data del sopralluogo, ovvero il 20/08/2025, l'unità immobiliare è risultata corrispondente ai titoli edilizi abilitativi sopra descritti. I titoli abilitativi sopra elencati, sono quelli che risultano depositati presso l'archivio del Comune di Spoleto e reperiti attraverso una formale richiesta di accesso agli atti amministrativi.

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo : F (Foglio 123, particella 2119, subalterno 114)

Posto auto coperto, Località San Nicolò snc, 06049 Spoleto (PG)

Spese condominiali ordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 335,65

Spese condominiali straordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 104,89

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Attestazione Prestazione Energetica: NO

Indice di prestazione energetica: NO

Note Indice di prestazione energetica: NO

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: NESSUNA

DESCRIZIONE : posto auto coperto [C6]

Dal sopralluogo effettuato ed i rilevamenti eseguiti, l'immobile oggetto di procedimento risulta così costituito. Locale coperto privo porta di accesso carrabile, collegato direttamente ai locali identificati con i subalterni 113 e 115 a formare un unico vano ad uso posto auto coperto.

Superficie lorda complessiva mq. 33,00

Pavimentazione in gettata di cls con finitura al quarzo, muri di divisione in cls a vista o in blocchetti in cls a vista, parete lato Via Francesca Morvillo realizzata con elementi metallici per garantire l'aerazione, porta pedonale di accesso in ferro.

Risulta essere presente soltanto un impianto elettrico comune con vari punti di accensione.

Risulta inoltre essere presente l'impianto antincendio del piano S1 costituito da estintori e manichette.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 OMISSIS con sede in Regno Unito (EE) C.F./P.IVA OMISSIS

Eventuali comproprietari: oltre gli esecutari nessun altro

Superficie complessiva di circa mq 33,00

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata desunta dalla superficie/consistenza riportata nella visura catastale, ed il tutto è stato riscontrato attraverso un rilievo eseguito sul posto dal sottoscritto. La superficie commerciale è stata calcolata tenendo conto dei muri interni ed esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

Trattasi di un unico spazio destinato a posti auto coperti catastalmente suddiviso in numero 3 unità immobiliari , ma di fatto unite in un solo spazio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto coperto	sup reale lorda	33,00	1,00	33,00
		33,00		33,00

Bene in Comune di Spoleto (PG)
Località San Nicolò snc

Lotto: 5, CORPO G - Posto auto coperto
VERIFICA DOCUMENTAZIONE IN ATTI

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: G

Posto auto coperto : foglio 123, particella 2119, subalterno 115, indirizzo Località san Nicolò snc, piano S1, comune di Spoleto (PG), categoria catastale C6, classe 3, consistenza mq. 21,00, superficie catastale mq. 22,00, rendita catastale € 37,96

Derivante da: variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

Note:

Trattasi di un posto auto coperto, al piano S1, privo di delimitazioni, collegato con i subalterni 113 e 114 a formare un unico posto auto coperto e accessibili direttamente da rampa comune.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS, Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: oltre agli esecutati Nessun altro

Note:

Identificato al catasto Fabbricati: Foglio 123,partcella 2119, subalterno 115

Intestazione: OMISSIS

* Foglio 123, particella 2121, subalterno 151- Bene Comune non censibile (rampa di accesso)

Millesimi di proprietà generale/spese generali : 1,9170/1000;

Confini: subalterno 151(rampa comune), subalterno 114 (posto auto) e subalterno 8 (percorso comune)

Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo effettuato, ovvero 20/08/2025, lo stato dei luoghi risulta essere non corrispondente ai rispettivi elaborati grafici della planimetria catastale depositata. Risulta costituire un unico posto auto coperto con i subalterni 113 e 114. Non risulta essere chiuso su 4 lati e non risulta essere presente un accesso carrabile come riportato in planimetria.

Trattasi di un unico spazio destinato a posti auto coperti catastalmente suddiviso in numero 3 unità immobiliari, ma di fatto unite in un solo spazio.

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA NON CONFORMITA' CATASTALE

Conformità edilizia:

Alla data del sopralluogo, ovvero il 20/08/2025, l'unità immobiliare è risultata corrispondente ai titoli edilizi abilitativi sopra descritti. I titoli abilitativi sopra elencati, sono quelli che risultano depositati presso l'archivio del Comune di Spoleto e reperiti attraverso una formale richiesta di accesso agli atti amministrativi.

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo : G (Foglio 123, particella 2119, subalterno 115)

Posto auto coperto, Località San Nicolò snc, 06049 Spoleto (PG)

Spese condominiali ordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 222,92

Spese condominiali straordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 69,70

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Attestazione Prestazione Energetica: NO

Indice di prestazione energetica: NO

Note Indice di prestazione energetica: NO

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: NESSUNA

DESCRIZIONE : posto auto coperto [C6]

Dal sopralluogo effettuato ed i rilevamenti eseguiti, l'immobile oggetto di procedimento risulta così costituito. Locale coperto privo di porta di accesso carrabile, collegato direttamente ai locali identificati con i subalterno 113 e 114 a formare un unico vano ad uso Posto auto coperto.

Superficie lorda complessiva mq. 22,00

Pavimentazione in gettata di cls con finitura al quarzo, muri di divisione in cls a vista o in blocchetti in cls a vista, parete lato Via Francesca Morvillo realizzata con elementi metallici per garantire l'aerazione.

Risulta essere presente soltanto un impianto elettrico comune con vari punti di accensione.

Risulta inoltre essere presente l'impianto antincendio del piano S1 costituito da estintori e manichette.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 OMISSIS con sede in Regno Unito (EE) C.F./P.IVA OMISSIS

Eventuali comproprietari: oltre gi esegutati nessun altro

Superficie complessiva di circa mq 22,00

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata desunta dalla superficie/consistenza riportata nella visura catastale, ed il tutto è stato riscontrato attraverso un rilievo eseguito sul posto dal sottoscritto. La superficie commerciale è stata calcolata tenendo conto dei muri interni ed esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

Trattasi di un unico spazio destinato a posti auto coperti catastalmente suddiviso in numero 3 unità immobiliari , ma di fatto unite in un solo spazio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto coperto	sup reale lorda	22,00	1,00	22,00
		22,00		22,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 5:

CORPO E – POSTO AUTO COPERTO [C6], FOGLIO 123, PARTICELLA 2119, SUB. 113

CORPO F – POSTO AUTO COPERTO [C6], FOGLIO 123, PARTICELLA 2119, SUB. 114

CORPO G – POSTO AUTO COPERTO [C6], FOGLIO 123, PARTICELLA 2119, SUB. 115

Trattasi di un unico spazio destinato a posti auto coperti catastalmente suddiviso in numero 3 unità immobiliari , ma di fatto unite in un solo spazio.

Per tale motivo si stabilisce di stimarli come unico posto auto.

La superficie equivalente totale risulta essere derivare dalla somma delle tre superfici equivalenti così costituita : mq. 22,00 + mq. 33,00 + mq 22,00 = mq. 77,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Posto auto coperto	77,00	€ 350,00	€ 26.950,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 26.950,00
Valore corpo			€ 26.950,00
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita Giudiziaria e per assenza di garanzie per vizi come da dis. G.D. (min.15%)			€ 4.042,00
Spese tecniche per regolarizzazione catastale			€ 1.110,00
Redazione APE			
Prezzo base d'asta del lotto			€ 21.798,00

Bene in Comune di Spoleto (PG)
Località San Nicolò snc

Lotto: 6, CORPO H - Posto auto coperto
VERIFICA DOCUMENTAZIONE IN ATTI

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: H

Posto auto coperto : foglio 123, particella 2119, subalterno 137, indirizzo Località san Nicolò snc, Piano S1, comune di Spoleto (PG), categoria catastale C6, classe 2, consistenza mq. 15,00, superficie catastale mq. 15,00, rendita catastale € 23,24

Derivante da: variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS, Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: oltre agli esecutati Nessun altro

Note:

Identificato al catasto Fabbricati: Foglio 123,partcella 2119, subalterno 137

Intestazione: OMISSIS

* Foglio 123, particella 2121, subalterno 151- Bene Comune non censibile (rampa di accesso)

Millesimi di proprietà generale/spese generali : 2,7510/1000;

Confini: subalterno 151(rampa comune) e subalterno 138 (posto auto)

Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo effettuato, ovvero il 20/08/2025, lo stato dei luoghi risulta essere corrispondente ai rispettivi elaborati grafici della planimetria catastale depositata.

Trattasi di un unico spazio destinato a posti auto coperti catastalmente suddiviso in numero 4 unità immobiliari, ma di fatto unite in un solo spazio.

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE

Conformità edilizia:

Alla data del sopralluogo, ovvero il 20/08/2025, l'unità immobiliare è risultata corrispondente ai titoli edilizi abilitativi sopra descritti. I titoli abilitativi sopra elencati, sono quelli che risultano depositati presso l'archivio del Comune di Spoleto e reperiti attraverso una formale richiesta di accesso agli atti amministrativi.

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:****Identificativo corpo** : H (Foglio 123, particella 2119, subalterno 137)

Posto auto coperto, Località San Nicolò snc, 06049 Spoleto (PG)

Spese condominiali ordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 320,09

Spese condominiali straordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 100,02

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Attestazione Prestazione Energetica: NO

Indice di prestazione energetica: NO

Note Indice di prestazione energetica: NO

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: NESSUNA

DESCRIZIONE : posto auto coperto [C6]

Dal sopralluogo effettuato ed i rilevamenti eseguiti, l'immobile oggetto di procedimento risulta così costituito.

Posto auto coperto privo di delimitazioni perimetrali, collegato direttamente ai posti auto identificati con i subalterni 138, 139 e 140 a formare un unico vano ad uso Posto auto coperto

Superficie lorda complessiva mq. 15,00

Pavimentazione in gettata di cls con finitura al quarzo.

Risulta essere presente soltanto un impianto elettrico comune con vari punti di accensione.

Risulta inoltre essere presente l'impianto antincendio del piano S1 costituito da estintori e manichette.

1. Quota e tipologia del diritto**1000/1000** OMISSIS con sede in Regno Unito (EE) C.F./P.IVA OMISSIS

Eventuali comproprietari: oltre gi eseguiti nessun altro

Superficie complessiva di circa mq 15,00

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata desunta dalla superficie/consistenza riportata nella visura catastale, ed il tutto è stato riscontrato attraverso un rilievo eseguito sul posto dal sottoscritto. La superficie commerciale è stata calcolata tenendo conto dei muri interni ed esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

Trattasi di un unico spazio destinato a posti auto coperti catastalmente suddiviso in numero 4 unità immobiliari , ma di fatto unite in un solo spazio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto coperto	sup reale lorda	15,00	1,00	15,00
		15,00		15,00

Bene in Comune di Spoleto (PG)
Località San Nicolò snc

Lotto: 6, CORPO I - Posto auto coperto
VERIFICA DOCUMENTAZIONE IN ATTI

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: I

Posto auto coperto : foglio 123, particella 2119, subalterno 138, indirizzo Località san Nicolò snc, Piano S1, comune di Spoleto (PG), categoria catastale C6, classe 2, consistenza mq. 15,00, superficie Catastale mq. 15,00, rendita catastale € 23,24

Derivante da: variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS, Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: oltre agli esecutati Nessun altro

Note:

Identificato al catasto Fabbricati: Foglio 123, particella 2119, subalterno 138

Intestazione: OMISSIS

* Foglio 123, particella 2121, subalterno 151- Bene Comune non censibile (rampa di accesso)

Millesimi di proprietà generale/spese generali : 1,3420/1000;

Confini: subalterno 151(rampa comune) , subalterno 137 (posto auto) e subalterno 139 (posto auto)

Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo effettuato, ovvero il 20/08/2025, lo stato dei luoghi risulta essere corrispondente ai rispettivi elaborati grafici della planimetria catastale depositata

Trattasi di un unico spazio destinato a posti auto coperti catastalmente suddiviso in numero 4 unità immobiliari, ma di fatto unite in un solo spazio.

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE

Conformità edilizia:

Alla data del sopralluogo, ovvero il 20/08/2025, l'unità immobiliare è risultata corrispondente ai titoli edilizi abilitativi sopra descritti. I titoli abilitativi sopra elencati, sono quelli che risultano depositati presso l'archivio del Comune di Spoleto e reperiti attraverso una formale richiesta di accesso agli atti amministrativi.

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Identificativo corpo : I (Foglio 123, particella 2119, subalterno 138)

Posto auto coperto, Località San Nicolò snc, 06049 Spoleto (PG)

Spese condominiali ordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 156,23

Spese condominiali straordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 48,79

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Attestazione Prestazione Energetica: NO

Indice di prestazione energetica: NO

Note Indice di prestazione energetica: NO

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: NESSUNA

DESCRIZIONE : posto auto coperto [C6]

Dal sopralluogo effettuato ed i rilevamenti eseguiti, l'immobile oggetto di procedimento risulta così costituito. Posto auto coperto privo di delimitazioni perimetrali, collegato direttamente ai posti auto identificati con i subalterni 137, 139 e 140 a formare un unico vano ad uso Posto auto coperto.

Superficie lorda complessiva mq. 15,00

Pavimentazione in gettata di cls con finitura al quarzo.

Risulta essere presente soltanto un impianto elettrico comune con vari punti di accensione.

Risulta inoltre essere presente l'impianto antincendio del piano S1 costituito da estintori e manichette.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 OMISSIS con sede in Regno Unito (EE) C.F./P.IVA OMISSIS

Eventuali comproprietari: oltre gi esegutati nessun altro

Superficie complessiva di circa mq 15,00

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata desunta dalla superficie/consistenza riportata nella visura catastale, ed il tutto è stato riscontrato attraverso un rilievo eseguito sul posto dal sottoscritto. La superficie commerciale è stata calcolata tenendo conto dei muri interni ed esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

Trattasi di un unico spazio destinato a posti auto coperti catastalmente suddiviso in numero 4 unità immobiliari , ma di fatto unite in un solo spazio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto coperto	sup reale lorda	15,00	1,00	15,00
		15,00		15,00

Bene in Comune di Spoleto (PG)
Località San Nicolò snc

Lotto: 1, CORPO L - Posto auto coperto
VERIFICA DOCUMENTAZIONE IN ATTI

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: L

Posto auto coperto: foglio 123, particella 2119, subalterno 139, indirizzo Località san Nicolò snc, piano Interrato, comune di Spoleto (PG), categoria catastale C6, classe 2, consistenza mq. 15,00, superficie catastale mq. 15,00, rendita catastale € 23,24
Derivante da: variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS, Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: oltre agli esecutati Nessun altro

Note:

Identificato al catasto Fabbricati: Foglio 123, particella 2119, subalterno 139

Intestazione: OMISSIS

* Foglio 123, particella 2121, subalterno 151- Bene Comune non censibile (rampa di accesso)

Millesimi di proprietà generale/spese generali : 2,7510/1000;

Confini: subalterno 151(rampa comune) , subalterno 138 (posto auto) e subalterno 140 (posto auto)

Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo effettuato, ovvero 20/08/2025, lo stato dei luoghi risulta essere corrispondente ai rispettivi elaborati grafici della planimetria catastale depositata

Trattasi di un unico spazio destinato a posti auto coperti catastalmente suddiviso in numero 4 unità immobiliari, ma di fatto unite in un solo spazio.

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE

Conformità edilizia:

Alla data del sopralluogo, ovvero il 20/08/2025, l'unità immobiliare è risultata corrispondente ai titoli edilizi abilitativi sopra descritti. I titoli abilitativi sopra elencati, sono quelli che risultano depositati presso l'archivio del Comune di Spoleto e reperiti attraverso una formale richiesta di accesso agli atti amministrativi.

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Identificativo corpo : L (Foglio 123, particella 2119, subalterno 139)

Posto auto coperto, Località San Nicolò snc, 06049 Spoleto (PG)

Spese condominiali ordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 320,09

Spese condominiali straordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 100,02

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Attestazione Prestazione Energetica: NO

Indice di prestazione energetica: NO

Note Indice di prestazione energetica: NO

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: NESSUNA

DESCRIZIONE : posto auto coperto [C6]

Dal sopralluogo effettuato ed i rilevamenti eseguiti, l'immobile oggetto di procedimento risulta così costituito. Posto auto coperto privo di delimitazioni perimetrali, collegato direttamente ai posti auto identificati con i subalterni 137, 138 e 140 a formare un unico vano ad uso Posto auto coperto.

Superficie lorda complessiva mq. 15,00

Pavimentazione in gettata di cls con finitura al quarzo.

Risulta essere presente soltanto un impianto elettrico comune con vari punti di accensione.

Risulta inoltre essere presente l'impianto antincendio del piano S1 costituito da estintori e manichette.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 OMISSIS con sede in Regno Unito (EE) C.F./P.IVA OMISSIS

Eventuali comproprietari: oltre gi esegutati nessun altro

Superficie complessiva di circa mq 15,00

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata desunta dalla superficie/consistenza riportata nella visura catastale, ed il tutto è stato riscontrato attraverso un rilievo eseguito sul posto dal sottoscritto. La superficie commerciale è stata calcolata tenendo conto dei muri interni ed esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

Trattasi di un unico spazio destinato a posti auto coperti catastalmente suddiviso in numero 4 unità immobiliari , ma di fatto unite in un solo spazio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto coperto	sup reale lorda	15,00	1	15,00
		15,00		15,00

Bene in Comune di Spoleto (PG)
Località San Nicolò snc

Lotto: 6, CORPO M - Posto auto coperto
VERIFICA DOCUMENTAZIONE IN ATTI

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: M

Posto auto coperto : foglio 123, particella 2119, subalterno 140, indirizzo Località san Nicolò snc, Piano S1, comune di Spoleto (PG), categoria catastale C6, classe 2, consistenza mq. 15,00, superficie catastale mq. 15,00, rendita catastale € 23,24

Derivante da: variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS, Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: oltre agli esecutati Nessun altro

Note:

Identificato al catasto Fabbricati: Foglio 123, particella 2119, subalterno 140

Intestazione: OMISSIS

* Foglio 123, particella 2121, subalterno 151- Bene Comune non censibile (rampa di accesso)

Millesimi di proprietà generale/spese generali : 2,7510/1000;

Confini: subalterno 151(rampa comune) e subalterno 139 (posto auto)

Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo effettuato, ovvero 20/08/2025, lo stato dei luoghi risulta essere corrispondente ai rispettivi elaborati grafici della planimetria catastale depositata

Trattasi di un unico spazio destinato a posti auto coperti catastalmente suddiviso in numero 4 unità immobiliari, ma di fatto unite in un solo spazio.

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE

Conformità edilizia:

Alla data del sopralluogo, ovvero il 20/08/2025, l'unità immobiliare è risultata corrispondente ai titoli edilizi abilitativi sopra descritti. I titoli abilitativi sopra elencati, sono quelli che risultano depositati presso l'archivio del Comune di Spoleto e reperiti attraverso una formale richiesta di accesso agli atti amministrativi.

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Identificativo corpo : M (Foglio 123, particella 2119, subalterno 140)

Posto auto coperto, Località San Nicolò snc, 06049 Spoleto (PG)

Spese condominiali ordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 80,65

Spese condominiali straordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 25,16

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Attestazione Prestazione Energetica: NO

Indice di prestazione energetica: NO

Note Indice di prestazione energetica: NO

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: NESSUNA

DESCRIZIONE : posto auto coperto [C6]

Dal sopralluogo effettuato ed i rilevamenti eseguiti, l'immobile oggetto di procedimento risulta così costituito. Posto auto coperto privo di delimitazioni perimetrali, collegato direttamente ai posti auto identificati con i subalterni 137, 138 e 139 a formare un unico vano ad uso Posto auto coperto.

Superficie lorda complessiva mq. 15,00

Pavimentazione in gettata di cls con finitura al quarzo.

Risulta essere presente soltanto un impianto elettrico comune con vari punti di accensione.

Risulta inoltre essere presente l'impianto antincendio del piano S1 costituito da estintori e manichette.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 OMISSIS con sede in Regno Unito (EE) C.F./P.IVA OMISSIS

Eventuali comproprietari: oltre gi esegutati nessun altro

Superficie complessiva di circa mq 15,00

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata desunta dalla superficie/consistenza riportata nella visura catastale, ed il tutto è stato riscontrato attraverso un rilievo eseguito sul posto dal sottoscritto. La superficie commerciale è stata calcolata tenendo conto dei muri interni ed esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

Trattasi di un unico spazio destinato a posti auto coperti catastalmente suddiviso in numero 4 unità immobiliari , ma di fatto unite in un solo spazio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto coperto	sup reale lorda	15,00	1	15,00
		15,00		15,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 6:

CORPO H – POSTO AUTO COPERTO [C6], FOGLIO 123, PARTICELLA 2119, SUB. 137

CORPO I – POSTO AUTO COPERTO [C6], FOGLIO 123, PARTICELLA 2119, SUB. 138

CORPO L – POSTO AUTO COPERTO [C6], FOGLIO 123, PARTICELLA 2119, SUB. 139

CORPO M – POSTO AUTO COPERTO [C6], FOGLIO 123, PARTICELLA 2119, SUB. 140

Trattasi di un unico spazio destinato a posti auto coperti catastalmente suddiviso in numero 4 unità immobiliari, ma di fatto unite in un solo spazio.

Per tale motivo si stabilisce di stimarli come unico posto auto.

La superficie equivalente totale risulta essere derivare dalla somma delle quattro superfici equivalenti così costituita: mq. 15,00 + mq. 15,00 + mq. 15,00 + mq. 15,00 = mq. 60,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Posto auto coperto	60,00	€ 350,00	€ 21.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 21.000,00
Valore corpo			€ 21.000,00
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzie per vizi come da dis. G.D. (min.15%)			€ 3.150,00
Spese tecniche per regolarizzazione catastale			
Redazione APE			
Prezzo base d'asta del lotto			€ 17.850,00

Bene in Comune di Spoleto (PG)
Località San Nicolò snc

Lotto: 7, CORPO N - Posto auto coperto
VERIFICA DOCUMENTAZIONE IN ATTI

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: N

Posto auto coperto : foglio 123, particella 2119, subalterno 142, indirizzo Località san Nicolò snc, piano S1, comune di Spoleto (PG), categoria catastale C6, classe 3, consistenza mq. 38,00, superficie catastale mq. 40,00, rendita catastale € 68,69

Derivante da: variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

Note:

Trattasi di un posto auto coperto, al piano S1, privo di pareti di delimitazione con le altre unità immobiliari e sul lato ingresso carrabile, collegato con i subalterni 143, 144, 145, 146 e 147 a formare un unico posto auto coperto e accessibili direttamente da rampa comune.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS, Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: oltre agli esecutati Nessun altro

* Foglio 123, particella 2121, subalterno 151- Bene Comune non censibile (rampa di accesso)

Note:

Identificato al catasto Fabbricati: Foglio 123, particella 2119, subalterno 142

Intestazione: OMISSIS

Millesimi di proprietà generale/spese generali : 0,6920/1000;

Confini: subalterno 151(rampa comune), subalterno 141 (percorso comune) e subalterno 143 (posto auto)

Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo effettuato, ovvero il 20/08/2025, lo stato dei luoghi risulta essere non corrispondente ai rispettivi elaborati grafici della planimetria catastale depositata. Risulta costituire un unico posto auto coperto con i subalterni 143,144,145,146 e 147. Non risulta essere chiuso su 4 lati e non risulta essere presente la porta di accesso carrabile come riportato in planimetria.

Trattasi di un unico spazio destinato a posti auto coperti catastalmente suddiviso in numero 6 unità immobiliari, ma di fatto unite in un solo spazio.

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA NON CONFORMITA' CATASTALE

Conformità edilizia:

Alla data del sopralluogo, ovvero il 20/08/2025, l'unità immobiliare è risultata corrispondente ai titoli edilizi abilitativi sopra descritti. I titoli abilitativi sopra elencati, sono quelli che risultano depositati presso l'archivio del Comune di Spoleto e reperiti attraverso una formale richiesta di accesso agli atti amministrativi.

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo : N (Foglio 123, particella 2119, subalterno 142)

Posto auto coperto, Località San Nicolò snc, 06049 Spoleto (PG)

Spese condominiali ordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 80,65

Spese condominiali straordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 25,10

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Attestazione Prestazione Energetica: NO

Indice di prestazione energetica: NO

Note Indice di prestazione energetica: NO

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: NESSUNA

DESCRIZIONE : posto auto coperto [C6]

Dal sopralluogo effettuato ed i rilevamenti eseguiti, l'immobile oggetto di procedimento risulta così costituito. Posto auto coperto privo di delimitazioni e/o murature perimetrali, collegato direttamente ai posti auto identificati con i subalterni 143,144,145,146 e 147 a formare un unico vano ad uso Posto auto coperto. Superficie lorda complessiva mq. 40,00

Pavimentazione in gettata di cls con finitura al quarzo.

Risulta essere presente soltanto un impianto elettrico comune con vari punti di accensione.

Risulta inoltre essere presente l'impianto antincendio del piano S1 costituito da estintori e manichette.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 OMISSIS con sede in Regno Unito (EE) C.F./P.IVA OMISSIS

Eventuali comproprietari: oltre gi esegutati nessun altro

Superficie complessiva di circa mq 40,00

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata desunta dalla superficie/consistenza riportata nella visura catastale, ed il tutto è stato riscontrato attraverso un rilievo eseguito sul posto dal sottoscritto. La superficie commerciale è stata calcolata tenendo conto dei muri interni ed esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

Trattasi di un unico spazio destinato a posti auto coperti catastalmente suddiviso in numero 6 unità immobiliari , ma di fatto unite in un solo spazio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto coperto	sup reale lorda	40,00	1,00	40,00
		40,00		40,00

Bene in Comune di Spoleto (PG)
Località San Nicolò snc

Lotto: 7, CORPO O - Posto auto coperto
VERIFICA DOCUMENTAZIONE IN ATTI

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: O

Posto auto coperto : foglio 123, particella 2119, subalterno 143, indirizzo Località san Nicolò snc, piano S1, comune di Spoleto (PG), categoria catastale C6, classe 3, consistenza mq. 38,00, superficie catastale mq. 39,00, rendita catastale € 68,69

Note : Trattasi di un posto auto coperto, al piano S1, privo di pareti di delimitazione con le altre unità immobiliari e sul lato ingresso carrabile, collegato con i subalterni 142, 144, 145, 146 e 147 a formare un unico posto auto coperto e accessibili direttamente da rampa comune.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS, Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: oltre agli esecutati Nessun altro

* Foglio 123, particella 2121, subalterno 151- Bene Comune non censibile (rampa di accesso)

Note:

Identificato al catasto Fabbricati: Foglio 123,partcella 2119, subalterno 143

Intestazione: OMISSIS

Derivante da: variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà generale/spese generali : 0,7210/1000;

Confini: subalterno 151(rampa comune), subaltern 142 (posto auto) e subalterno 144 (posto auto)

Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo effettuato, ovvero il 20/08/2025, lo stato dei luoghi risulta essere non corrispondente ai rispettivi elaborati grafici della planimetria catastale depositata. Risulta costituire un unico posto auto coperto con i subalterni 142,144,145,146 e 147. Non risulta essere chiuso su 4 lati e non risulta essere presente la porta di accesso carrabile come riportato in planimetria.

Trattasi di un unico spazio destinato a posti auto coperti catastalmente suddiviso in numero 6 unità Immobiliari, ma di fatto unite in un solo spazio.

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA NON CONFORMITA' CATASTALE

Conformità edilizia:

Alla data del sopralluogo, ovvero il 20/08/2025, l'unità immobiliare è risultata corrispondente ai titoli edilizi abilitativi sopra descritti. I titoli abilitativi sopra elencati, sono quelli che risultano depositati presso l'archivio del Comune di Spoleto e reperiti attraverso una formale richiesta di accesso agli atti amministrativi.

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo : O (Foglio 123, particella 2119, subalterno 143)

Posto auto coperto, Località San Nicolò snc, 06049 Spoleto (PG)

Spese condominiali ordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 83,83

Spese condominiali straordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 26,21

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Attestazione Prestazione Energetica: NO

Indice di prestazione energetica: NO

Note Indice di prestazione energetica: NO

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: NESSUNA

DESCRIZIONE : posto auto coperto [C6]

Dal sopralluogo effettuato ed i rilevamenti eseguiti, l'immobile oggetto di procedimento risulta così costituito. Posto auto coperto privo di delimitazioni e/o murature perimetrali, collegato direttamente ai posti auto identificati con i subalterni 142,144,145,146 e 147 a formare un unico vano ad uso Posto auto coperto.

Superficie lorda complessiva mq. 39,00

Pavimentazione in gettata di cls con finitura al quarzo.

Risulta essere presente soltanto un impianto elettrico comune con vari punti di accensione.

Risulta inoltre essere presente l'impianto antincendio del piano S1 costituito da estintori e manichette.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 OMISSIS con sede in Regno Unito (EE) C.F./P.IVA OMISSIS

Eventuali comproprietari: oltre gi esegutati nessun altro

Superficie complessiva di circa mq 39,00

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata desunta dalla superficie/consistenza riportata nella visura catastale, ed il tutto è stato riscontrato attraverso un rilievo eseguito sul posto dal sottoscritto. La superficie commerciale è stata calcolata tenendo conto dei muri interni ed esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

Trattasi di un unico spazio destinato a posti auto coperti catastalmente suddiviso in numero 6 unità immobiliari , ma di fatto unite in un solo spazio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto coperto	sup reale lorda	39,00	1,00	39,00
		39,00		39,00

Bene in Comune di Spoleto (PG)
Località San Nicolò snc

Lotto: 7, CORPO P - Posto auto coperto
VERIFICA DOCUMENTAZIONE IN ATTI

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: P

Posto auto coperto : foglio 123, particella 2119, subalterno 144, indirizzo Località san Nicolò snc, piano S1, comune di Spoleto (PG), categoria catastale C6, classe 2, consistenza mq. 17,00, superficie catastale mq. 17,00, rendita catastale € 26,34

Note : Trattasi di un posto auto coperto, al piano S1, privo di pareti di delimitazione con le altre unità immobiliari e sul lato ingresso carrabile, collegato con i subalterni 142, 143, 145, 146 e 147 a formare un unico posto auto coperto e accessibili direttamente da rampa comune.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS, Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: oltre agli esecutati Nessun altro

Note:

Identificato al catasto Fabbricati: Foglio 123,partcella 2119, subalterno 144

Intestazione: OMISSIS

* Foglio 123, particella 2121, subalterno 151- Bene Comune non censibile (rampa di accesso)

Derivante da: variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà generale/spese generali : 0,9830/1000;

Confini: subalterno 151(rampa comune), subaltern 143 (posto auto) e subalterno 145 (posto auto)

Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo effettuato, ovvero il 20/08/2025, lo stato dei luoghi risulta essere non corrispondente ai rispettivi elaborati grafici della planimetria catastale depositata. Risulta costituire un unico posto auto coperto con i subalterni 142,143,145,146 e 147. Non risulta essere chiuso su 4 lati e non risulta essere presente la portsa di accesso carrabile come riportato in planimetria.

Trattasi di un unico spazio destinato a posti auto coperti catastalmente suddiviso in numero 6 unità immobiliari, ma di fatto unite in un solo spazio.

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA NON CONFORMITA' CATASTALE

Conformità edilizia:

Alla data del sopralluogo, ovvero il 20/08/2025, l'unità immobiliare è risultata corrispondente ai titoli edilizi abilitativi sopra descritti. I titoli abilitativi sopra elencati, sono quelli che risultano depositati presso l'archivio del Comune di Spoleto e reperiti attraverso una formale richiesta di accesso agli atti amministrativi.

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Identificativo corpo : P (Foglio 123, particella 2119, subalterno 144)

Posto auto coperto, Località San Nicolò snc, 06049 Spoleto (PG)

Spese condominiali ordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 114,31

Spese condominiali straordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 35,74

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Attestazione Prestazione Energetica: NO

Indice di prestazione energetica: NO

Note Indice di prestazione energetica: NO

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: NESSUNA

DESCRIZIONE : posto auto coperto [C6]

Dal sopralluogo effettuato ed i rilevamenti eseguiti, l'immobile oggetto di procedimento risulta così costituito. Posto auto coperto privo di delimitazioni e/o murature perimetrali, collegato direttamente ai posti auto identificati con i subalterni 142,143,145,146 e 147 a formare un unico vano ad uso Posto auto coperto. Superficie lorda complessiva mq. 17,00

Pavimentazione in gettata di cls con finitura al quarzo.

Risulta essere presente soltanto un impianto elettrico comune con vari punti di accensione.

Risulta inoltre essere presente l'impianto antincendio del piano S1 costituito da estintori e manichette.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 OMISSIS con sede in Regno Unito (EE) C.F./P.IVA OMISSIS

Eventuali comproprietari: oltre gi esegutati nessun altro

Superficie complessiva di circa mq 17,00

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata desunta dalla superficie/consistenza riportata nella visura catastale, ed il tutto è stato riscontrato attraverso un rilievo eseguito sul posto dal sottoscritto. La superficie commerciale è stata calcolata tenendo conto dei muri interni ed esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

Trattasi di un unico spazio destinato a posti auto coperti catastalmente suddiviso in numero 6 unità immobiliari , ma di fatto unite in un solo spazio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto coperto	sup reale lorda	17,00	1,00	17,00
		17,00		17,00

Bene in Comune di Spoleto (PG)
Località San Nicolò snc

Lotto: 7, CORPO Q - Posto auto coperto
VERIFICA DOCUMENTAZIONE IN ATTI

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Q

Posto auto coperto : foglio 123, particella 2119, subalterno 145, indirizzo Località san Nicolò snc, piano S1, comune di Spoleto (PG), categoria catastale C6, classe 2, consistenza mq. 17,00, superficie catastale mq. 18,00, rendita catastale € 26,34

Note : Trattasi di un posto auto coperto, al piano S1, privo di pareti di delimitazione con le altre unità immobiliari e sul lato ingresso carrabile, collegato con i subalterni 142, 143, 144, 146 e 147 a formare un unico posto auto coperto e accessibili direttamente da rampa comune.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS, Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: oltre agli esecutati Nessun altro

Note:

Identificato al catasto Fabbricati: Foglio 123,partcella 2119, subalterno 145

Intestazione: OMISSIS

* Foglio 123, particella 2121, subalterno 151- Bene Comune non censibile (rampa di accesso)

Derivante da: variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà generale/spese generali : 0,9830/1000;

Confini: subalterno 151(rampa comune), subaltern 144 (posto auto) e subalterno 146 (posto auto)

Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo effettuato, ovvero il 20/08/2025, lo stato dei luoghi risulta essere non corrispondente ai rispettivi elaborati grafici della planimetria catastale depositata. Risulta costituire un unico posto auto coperto con i subalterni 142,143,144,146 e 147. Non risulta essere chiuso su 4 lati e non risulta essere presente la porta di accesso carrabile come riportato in planimetria.

Trattasi di un unico spazio destinato a posti auto coperti catastalmente suddiviso in numero 6 unità immobiliari, ma di fatto unite in un solo spazio.

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA NON CONFORMITA' CATASTALE

Conformità edilizia:

Alla data del sopralluogo, ovvero il 20/08/2025, l'unità immobiliare è risultata corrispondente ai titoli edilizi abilitativi sopra descritti. I titoli abilitativi sopra elencati, sono quelli che risultano depositati presso l'archivio del Comune di Spoleto e reperiti attraverso una formale richiesta di accesso agli atti amministrativi.

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo : Q (Foglio 123, particella 2119, subalterno 145)

Posto auto coperto, Località San Nicolò snc, 06049 Spoleto (PG)

Spese condominiali ordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 101,22

Spese condominiali straordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 51,08

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Attestazione Prestazione Energetica: NO

Indice di prestazione energetica: NO

Note Indice di prestazione energetica: NO

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: NESSUNA

DESCRIZIONE : posto auto coperto [C6]

Dal sopralluogo effettuato ed i rilevamenti eseguiti, l'immobile oggetto di procedimento risulta così costituito. Posto auto coperto privo di delimitazioni e/o murature perimetrali, collegato direttamente ai posti auto identificati con i subalterni 142,143,144,146 e 147 a formare un unico vano ad uso Posto auto coperto. Superficie lorda complessiva mq. 18,00

Pavimentazione in gettata di cls con finitura al quarzo.

Risulta essere presente soltanto un impianto elettrico comune con vari punti di accensione.

Risulta inoltre essere presente l'impianto antincendio del piano S1 costituito da estintori e manichette.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 OMISSIS con sede in Regno Unito (EE) C.F./P.IVA OMISSIS

Eventuali comproprietari: oltre gi eseguiti nessun altro

Superficie complessiva di circa mq 18,00

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata desunta dalla superficie/consistenza riportata nella visura catastale, ed il tutto è stato riscontrato attraverso un rilievo eseguito sul posto dal sottoscritto. La superficie commerciale è stata calcolata tenendo conto dei muri interni ed esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

Trattasi di un unico spazio destinato a posti auto coperti catastalmente suddiviso in numero 6 unità immobiliari , ma di fatto unite in un solo spazio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto coperto	sup reale lorda	18,00	1,00	18,00
		18,00		18,00

Bene in Comune di Spoleto (PG)
Località San Nicolò snc

Lotto: 7, CORPO R - Posto auto coperto
VERIFICA DOCUMENTAZIONE IN ATTI

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: R

Posto auto coperto : foglio 123, particella 2119, subalterno 146, indirizzo Località san Nicolò snc, piano S1, comune di Spoleto (PG), categoria catastale C6, classe 3, consistenza mq. 38,00, superficie catastale mq. 39,00, rendita catastale € 68,69

Note : Trattasi di un posto auto coperto, al piano S1, privo di pareti di delimitazione con le altre unità immobiliari e sul lato ingresso carrabile, collegato con i subalterni 142, 143, 144, 145 e 147 a formare un unico posto auto coperto e accessibili direttamente da rampa comune.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS, Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: oltre agli esecutati Nessun altro

Note:

Identificato al catasto Fabbricati: Foglio 123,partcella 2119, subalterno 146

Intestazione: OMISSIS

* Foglio 123, particella 2121, subalterno 151- Bene Comune non censibile (rampa di accesso)

Derivante da: variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà generale/spese generali : 1,4050/1000;

Confini: subalterno 151(rampa comune), subaltern 145 (posto auto) e subalterno 147 (posto auto)

Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo effettuato, ovvero il 20/08/2025, lo stato dei luoghi risulta essere non corrispondente ai rispettivi elaborati grafici della planimetria catastale depositata. Risulta costituire un unico posto auto coperto con i subalterni 142,143,144,145 e 147. Non risulta essere chiuso su 4 lati e non risulta essere presente la porta di accesso carrabile come riportato in planimetria.

Trattasi di un unico spazio destinato a posti auto coperti catastalmente suddiviso in numero 6 unità Immobiliari, ma di fatto unite in un solo spazio.

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA NON CONFORMITA' CATASTALE

Conformità edilizia:

Alla data del sopralluogo, ovvero il 20/08/2025, l'unità immobiliare è risultata corrispondente ai titoli edilizi abilitativi sopra descritti. I titoli abilitativi sopra elencati, sono quelli che risultano depositati presso l'archivio del Comune di Spoleto e reperiti attraverso una formale richiesta di accesso agli atti amministrativi.

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo : R (Foglio 123, particella 2119, subalterno 146)

Posto auto coperto, Località San Nicolò snc, 06049 Spoleto (PG)

Spese condominiali ordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 163,53

Spese condominiali straordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 51,08

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Attestazione Prestazione Energetica: NO

Indice di prestazione energetica: NO

Note Indice di prestazione energetica: NO

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: NESSUNA

DESCRIZIONE : posto auto coperto [C6]

Dal sopralluogo effettuato ed i rilevamenti eseguiti, l'immobile oggetto di procedimento risulta così costituito. Posto auto coperto privo di delimitazioni e/o murature perimetrali, collegato direttamente ai posti auto identificati con i subalterni 142,143,144,145 e 147 a formare un unico vano ad uso Posto auto coperto.

Superficie lorda complessiva mq. 39,00

Pavimentazione in gettata di cls con finitura al quarzo.

Risulta essere presente soltanto un impianto elettrico comune con vari punti di accensione.

Risulta inoltre essere presente l'impianto antincendio del piano S1 costituito da estintori e manichette.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 OMISSIS con sede in Regno Unito (EE) C.F./P.IVA OMISSIS

Eventuali comproprietari: oltre gi esegutati nessun altro

Superficie complessiva di circa mq 39,00

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata desunta dalla superficie/consistenza riportata nella visura catastale, ed il tutto è stato riscontrato attraverso un rilievo eseguito sul posto dal sottoscritto. La superficie commerciale è stata calcolata tenendo conto dei muri interni ed esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

Trattasi di un unico spazio destinato a posti auto coperti catastalmente suddiviso in numero 6 unità immobiliari , ma di fatto unite in un solo spazio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto coperto	sup reale lorda	39,00	1	39,00
		39,00		39,00

Bene in Comune di Spoleto (PG)
Località San Nicolò snc

Lotto: 7, CORPO S - Posto auto coperto
VERIFICA DOCUMENTAZIONE IN ATTI

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: S

Posto auto coperto : foglio 123, particella 2119, subalterno 147, indirizzo Località san Nicolò snc, piano S1, comune di Spoleto (PG), categoria catastale C6, classe 3, consistenza mq. 38,00, superficie catastale mq. 40,00, rendita catastale € 68,69

Note : Trattasi di un posto auto coperto, al piano S1, privo di pareti di delimitazione con le altre unità immobiliari e sul lato ingresso carrabile, collegato con i subalterni 142, 143, 144, 145 e 146 a formare un unico posto auto coperto e accessibili direttamente da rampa comune.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS, Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: oltre agli esecutati Nessun altro

Note:

Identificato al catasto Fabbricati: Foglio 123, particella 2119, subalterno 147

Intestazione: OMISSIS

* Foglio 123, particella 2121, subalterno 151- Bene Comune non censibile (rampa di accesso)

Derivante da: variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà generale/spese generali : 1,4050/1000;

Confini: subalterno 151(rampa comune), subaltern 146 (posto auto) e subalterno 9 (vano scala)

Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo effettuato, ovvero il 20/08/2025, lo stato dei luoghi risulta essere non corrispondente ai rispettivi elaborati grafici della planimetria catastale depositata. Risulta costituire un unico posto auto coperto con i subalterni 142,143,144,145 e 146. Non risulta essere chiuso su 4 lati e non risulta essere presente la porta di accesso carrabile come riportato in planimetria.

Trattasi di un unico spazio destinato a posti auto coperti catastalmente suddiviso in numero 6 unità immobiliari, ma di fatto unite in un solo spazio.

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA NON CONFORMITA' CATASTALE

Conformità edilizia:

Alla data del sopralluogo, ovvero il 20/08/2025, l'unità immobiliare è risultata corrispondente ai titoli edilizi abilitativi sopra descritti. I titoli abilitativi sopra elencati, sono quelli che risultano depositati presso l'archivio del Comune di Spoleto e reperiti attraverso una formale richiesta di accesso agli atti amministrativi.

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo : S (Foglio 123, particella 2119, subalterno 147)

Posto auto coperto, Località San Nicolò snc, 06049 Spoleto (PG)

Spese condominiali ordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 163,53

Spese condominiali straordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 51,08

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Attestazione Prestazione Energetica: NO

Indice di prestazione energetica: NO

Note Indice di prestazione energetica: NO

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: NESSUNA

DESCRIZIONE : posto auto coperto [C6]

Dal sopralluogo effettuato ed i rilevamenti eseguiti, l'immobile oggetto di procedimento risulta così costituito. Posto auto coperto privo di delimitazioni e/o murature perimetrali, collegato direttamente ai posti auto identificati con i subalterni 142,143,144,145 e 146 a formare un unico vano ad uso Posto auto coperto. Superficie lorda complessiva mq. 40,00

Pavimentazione in gettata di cls con finitura al quarzo.

Risulta essere presente soltanto un impianto elettrico comune con vari punti di accensione.

Risulta inoltre essere presente l'impianto antincendio del piano S1 costituito da estintori e manichette.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 OMISSIS con sede in Regno Unito (EE) C.F./P.IVA OMISSIS

Eventuali comproprietari: oltre gi esegutati nessun altro

Superficie complessiva di circa mq 40,00

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata desunta dalla superficie/consistenza riportata nella visura catastale, ed il tutto è stato riscontrato attraverso un rilievo eseguito sul posto dal sottoscritto. La superficie commerciale è stata calcolata tenendo conto dei muri interni ed esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

Trattasi di un unico spazio destinato a posti auto coperti catastalmente suddiviso in numero 6 unità immobiliari , ma di fatto unite in un solo spazio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto coperto	sup reale lorda	40,00	1	40,00
		40,00		40,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 7:

CORPO N – POSTO AUTO COPERTO [C6], FOGLIO 123, PARTICELLA 2119, SUB. 142

CORPO O – POSTO AUTO COPERTO [C6], FOGLIO 123, PARTICELLA 2119, SUB. 143

CORPO P – POSTO AUTO COPERTO [C6], FOGLIO 123, PARTICELLA 2119, SUB. 144

CORPO Q – POSTO AUTO COPERTO [C6], FOGLIO 123, PARTICELLA 2119, SUB. 145

CORPO R – POSTO AUTO COPERTO [C6], FOGLIO 123, PARTICELLA 2119, SUB. 146

CORPO S – POSTO AUTO COPERTO [C6], FOGLIO 123, PARTICELLA 2119, SUB. 147

Trattasi di un unico spazio destinato a posti auto coperti catastalmente suddiviso in numero 6 unità immobiliari , ma di fatto unite in un solo spazio.

Per tale motivo si stabilisce di stimarli come unico posto auto.

La superficie equivalente totale risulta essere derivare dalla somma delle sei superfici equivalenti così costituita: mq. 40,00 + mq. 39,00 + mq 17,00 + mq. 18,00 + mq. 39,00 + mq. 40,00 = mq. 193,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto coperto	193,00	€ 350,00	€ 67.550,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 67.550,00
Valore corpo			€ 67.550,00
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita Giudiziaria e per assenza di garanzie per vizi come da dis. G.D. (min.15%)			€ 10.132,00
Spese tecniche per regolarizzazione catastale			€ 2.220,00
Redazione APE			
Prezzo base d'asta del lotto			€ 55.198,00