
Tribunale di Terni
PROCEDURA FALLIMENTARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° 20/2017

Giudice Delegato: Dott.ssa Claudia Tordo Caprioli

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti da 008 a 026

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 2005, 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 – T – U, 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), ciclovia Spoleto Assisi (2 Km), Campello sul Clitunno (10Km), Monteluco (10 Km)

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

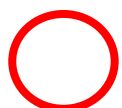
Principali collegamenti pubblici: Stazione FS Spoleto 2 km, Strada Statale 3 Via Flaminia 3 km, Strada Statale 685 Valli Umbre 3 km, Mezzi pubblici cittadini 50 m



PLANIMETRIA AEROFOTOGRAMMETRICA GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE



DELIMITAZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE DENOMINATO " SAN NICOLO"



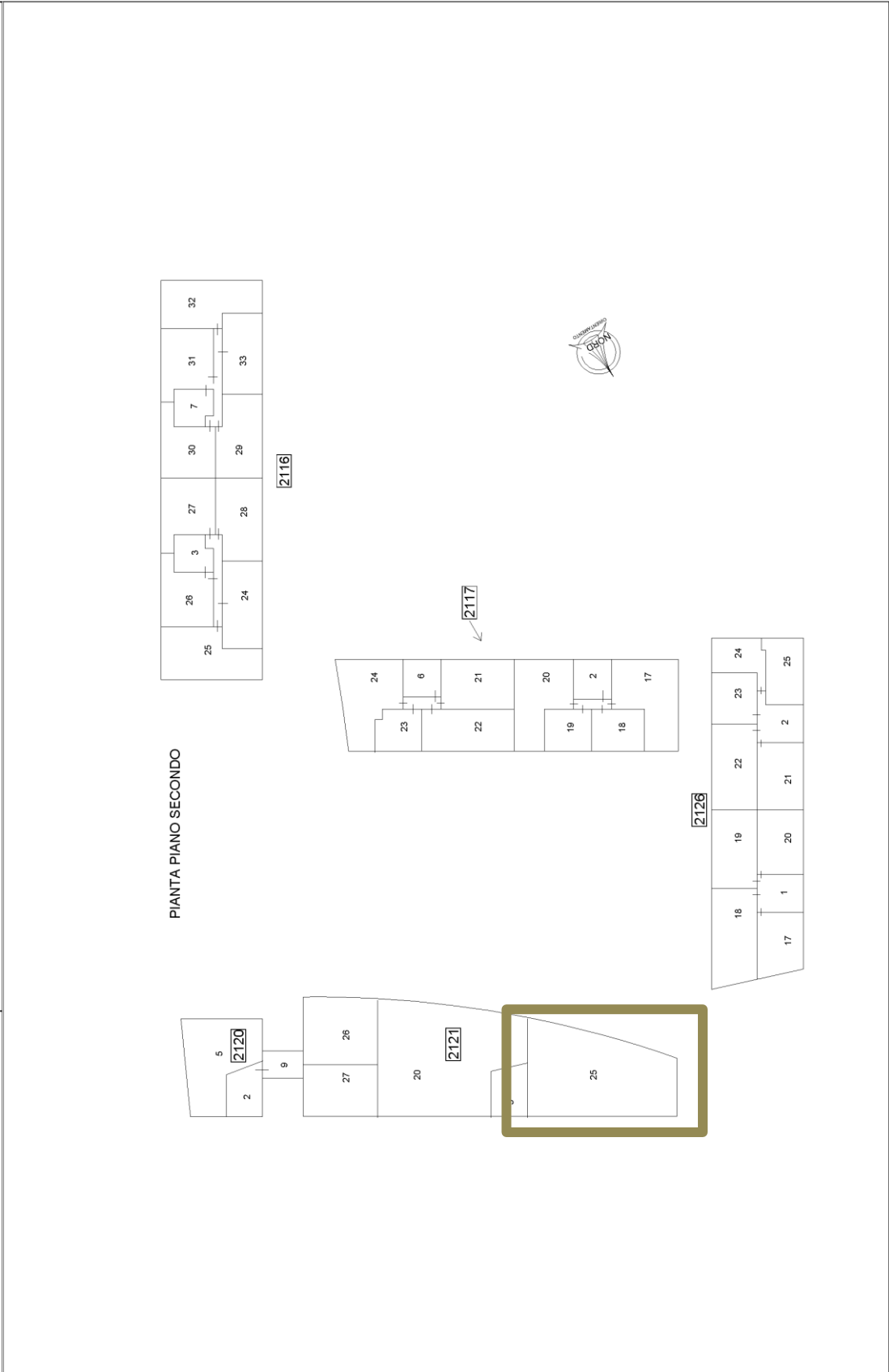
INDIVIDUAZIONE DEL CORPO DENOMINATO "A" DOVE RISULTA UBICATA L'UNITA' IMMOBILIARE IDENTIFICATA AL FOGLIO 123, PARTICELLA 2121, SUBALTERNO 25

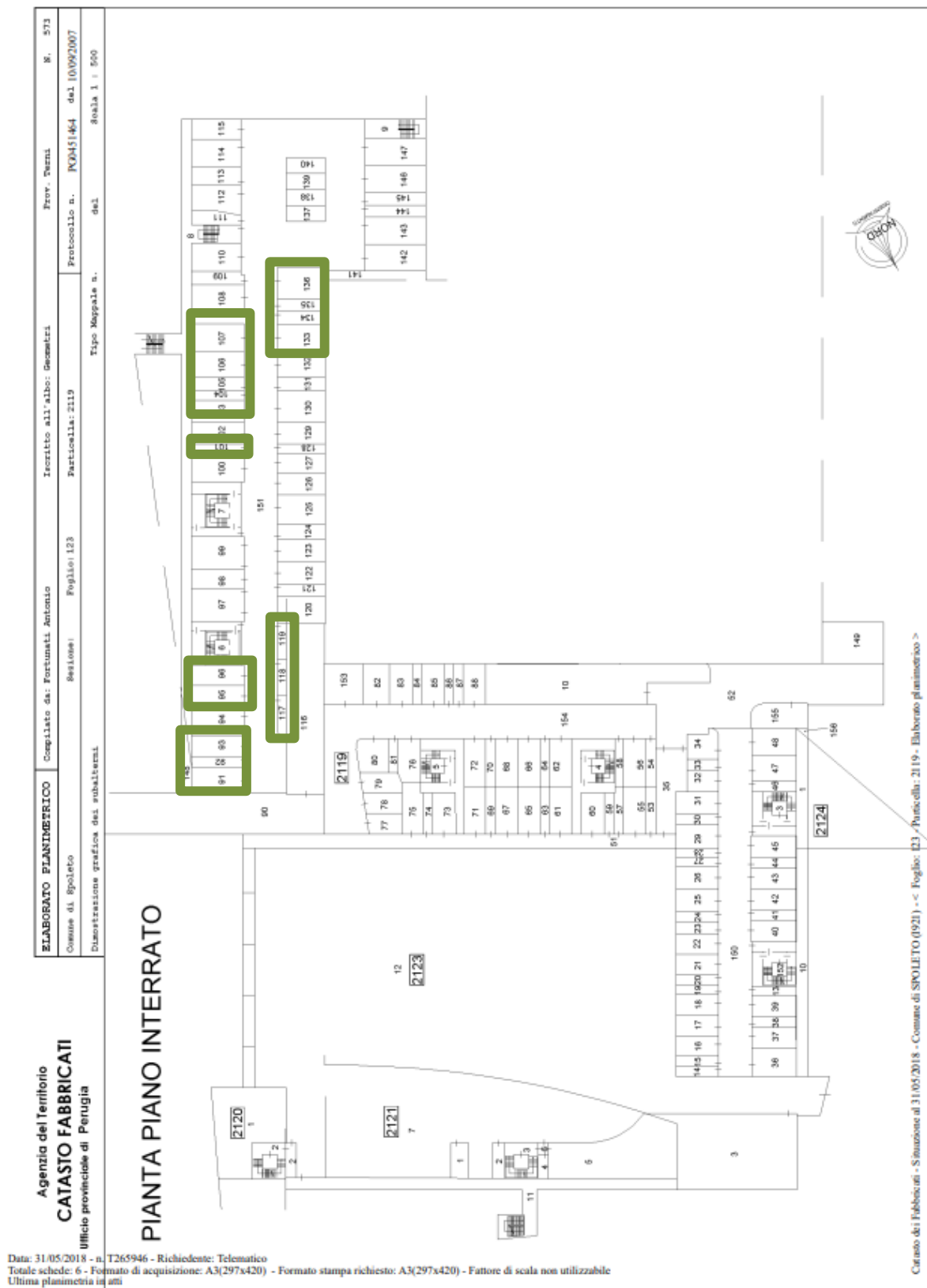


Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Perugia

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Fortunati Antonio	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Terni	N. 573
Comune di Spoleto	Foglio: 123	Particella: 2119	Protocollo n.	del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Sesione:	Tipo Mappale n.	del	Scala 1 : 500

PLANIMETRIA/ELABORATO PLANIMETRICO PIANO SECONDO CON INDIVIDUAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI STIMA DEL LOTTO 8 - CORPO A





**PLANIMETRIA/ELABORATO PLANIMETRICO PIANO INTERRATO CON INDIVIDUAZIONE DELLE
UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI STIMA IDENTIFICATE AI LOTTI 9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-
22-23-24-25-26- CORPI B - C - D - E - F - G - H - I - L - M - N - O - P - Q - R - S - T - U**

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:

Nessuno

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

Iscrizioni:

Iscrizione n° 112 del 22 marzo 2024 – **ipoteca in rinnovo della n° 269 del 24 marzo 2004** a favore della OMISSIS per euro 1.940.000,00 di cui euro 970.000,00 di capitale, come da atto a rogito Notaio Giuseppe Brunelli in data 23 marzo 2004 rep. n° 96486, gravante sulla particella 2121 sub 25 del foglio 123, annotata di frazionamento in data 20 agosto 2007 al n° 630 di formalità con cui è stata attribuita all'immobile in oggetto la quota capitale di euro 370.000,00 e la quota di ipoteca di euro 740.000,00;

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 25, 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 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 25, 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 8 - Corpo A

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

Corpo: Locale ad uso ufficio e studi private, sito al Piano Secondo del Blocco denominato A, identificato catastalmente al foglio 123, particella 2121, subalterno 25

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 Società 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 9 - 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 91

LOTTO 10 - 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 92

LOTTO 11 - 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 93

LOTTO 12 - 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 95

LOTTO 13- 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 96

LOTTO 14 - 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 101

LOTTO 15 - 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 103

LOTTO 16 - 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 104

LOTTO 17 - 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 105

LOTTO 18 - 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 106

LOTTO 19 - 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 107

LOTTO 20 - 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 117

LOTTO 21 - 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 118

LOTTO 22 - 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 119

LOTTO 23 - 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 133

LOTTO 24 - 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 134

LOTTO 25 - Corpo T

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

Corpo: Posto auto coperto sito al Piano S1, identificato catastalmente al foglio 123, particella 2119, subalterno 135

LOTTO 26 - Corpo U

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

Corpo: Posto auto coperto sito al Piano S1, identificato catastalmente al foglio 123, particella 2119, subalterno 136

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 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.

4. STATO DI POSSESSO:

LOTTO 8 - Corpo A

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

Corpo: Locale ad uso ufficio e studi private, sito al Piano Secondo del Blocco denominato A, identificato catastalmente al foglio 123, particella 2121, subalterno 25

Possesso: Libero

LOTTO 9 - 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 91

Possesso: Libero

LOTTO 10 - 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 92

Possesso: Libero

LOTTO 11 - 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 93

Possesso: Libero

LOTTO 12 - 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 95

Possesso: Libero

LOTTO 13- 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 96

Possesso: Libero

LOTTO 14 - 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 101

Possesso: Libero

LOTTO 15 - 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 103

Possesso: Libero

LOTTO 16 - 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 104

Possesso: Libero

LOTTO 17 - 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 105

Possesso: Libero

LOTTO 18 - 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 106

Possesso: Libero

LOTTO 19 - 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 107

Possesso: Libero

LOTTO 20 - 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 117

Possesso: Libero

LOTTO 21 - 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 118

Possesso: Libero

LOTTO 22 - 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 119

Possesso: Libero

LOTTO 23 - 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 133

Possesso: Libero

LOTTO 24 - 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 134

Possesso: Libero

LOTTO 25 - Corpo T

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

Corpo: Posto auto coperto sito al Piano S1, identificato catastalmente al foglio 123, particella 2119, subalterno 135

Possesso: Libero

LOTTO 26 - Corpo U

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

Corpo: Posto auto coperto sito al Piano S1, identificato catastalmente al foglio 123, particella 2119, subalterno 136

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 insigne esterne

Oggetto: Inserimento numero due insigne 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 8 – Identificativo Corpo A

Locale ad uso ufficio e studi privati [A10]

LOTTO 9 - Identificativo Corpo B

Locali ad uso posto auto coperto [C6]

LOTTO 10 - Identificativo Corpo C

Locali ad uso posto auto coperto [C6]

LOTTO 11 - Identificativo Corpo D

Locali ad uso posto auto coperto [C6]

LOTTO 12 - Identificativo Corpo E

Locali ad uso posto auto coperto [C6]

LOTTO 13 - Identificativo Corpo F

Locali ad uso posto auto coperto [C6]

LOTTO 14 - Identificativo Corpo G

Locali ad uso posto auto coperto [C6]

LOTTO 15 - Identificativo Corpo H

Locali ad uso posto auto coperto [C6]

LOTTO 16 - Identificativo Corpo I

Locali ad uso posto auto coperto [C6]

LOTTO 17 - Identificativo Corpo L

Locali ad uso posto auto coperto [C6]

LOTTO 18 - Identificativo Corpo M

Locali ad uso posto auto coperto [C6]

LOTTO 19 - Identificativo Corpo N

Locali ad uso posto auto coperto [C6]

LOTTO 20 - Identificativo Corpo O

Locali ad uso posto auto coperto [C6]

LOTTO 21 - Identificativo Corpo P

Locali ad uso posto auto coperto [C6]

LOTTO 22 - Identificativo Corpo Q

Locali ad uso posto auto coperto [C6]

LOTTO 23 - Identificativo Corpo R

Locali ad uso posto auto coperto [C6]

LOTTO 24 - Identificativo Corpo S

Locali ad uso posto auto coperto [C6]

LOTTO 25 - Identificativo Corpo T**Locali ad uso posto auto coperto [C6]****LOTTO 26 - Identificativo Corpo U****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-Zona 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 eccezion 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 FABBRICA- BILITA' FONDIAR- IA (If - mq/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/100mq)
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 esistenti di tipo semintensivo con indice 3 mc/mq	3,00	10,00		diretta semplice, diretta condizionata	art. 6 NTA parte strutturali	esistente	esistente
B4 - Zona residenziale di completamento dei nuclei abitati esistenti di tipo estensivo con indice 1,5 mc/mq	1,50	7,50 (6,50 limitata mente alla macrozona di Collerisa na)		diretta semplice, diretta condizionata	art. 6 NTA parte strutturali	esistente	esistente
Bx - Zona residenzi	esistente	esistente		semplice, solo con	MO,MS, OI,RC,	esistente	esistente

ale esistente da delocaliz zare				piano attuativo *(RE5)	SP, RE1, RE5*		
BRR - Zona residenzi ale esistente periurba ne	0,40	esistente (per le zone edificate) e 6,50 (per le zone libere)		diretta semplice, diretta condizio nata	art. 6 NTA parte struttural e	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:

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

Macrozone del Consolidamento:

- a) MCR: parti del territorio prevalentemente residenziali sostanzialmente compiute e/o da consolidare;
- b) MCR* : parti del territorio prevalentemente residenziali sostanzialmente compiuti e/o da consolidare di nuova individuazione;
- c) SM1: parti del territorio prevalentemente residenziali, di nuova individuazione, di cui all'articolo 95 del R.R. 2/2015;
- d) MCRR: parti del territorio prevalentemente residenziali di nuova individuazione periurbana;
- e) MCP: parti del territorio prevalentemente produttivi sostanzialmente compiuti e/o da consolidare;
- f) MCP*: parti del territorio prevalentemente produttivi sostanzialmente compiuti e/o da consolidare di nuova individuazione;
- g) SM2: parti del territorio prevalentemente produttive e per servizi, esistenti e di nuova previsione di cui all'articolo 96 del R.R. 2/2015.
- h) 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 industriale.
- 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

Macro zona	Parametri Urbanistici			Parametri ecologici	
	If max (mc/mq)	H max (m)	Sc (mq/mq)	Ipt min (mq/mq)	Dart min (n/100mc)
MCR	Esistente 0.01-5	esistente	esistente	esistente	esistente

Immobile soggetto a convenzione:	
Se si, 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 si, 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 private ed uffici e box auto con caratteristiche similari 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 segment 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 750,00 per la destinazione catastale A/10
- €/mq 450,00 per posti auto coperti

L'adozione del valore per la destinazione catastale A/10 (Corpo A studi privati ed uffici) si ritiene congruo alla qualità del bene esaminato, in ragione del fatto che lo stesso risulta privo di tramezzature interne ed impianti, anche se in ottime condizioni di conservazione, in quanto mai utilizzato.

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: 8, 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 : foglio 123, particella 2121, subalterno 25, indirizzo Piazza Paolo Borsellino numero 30, piano secondo, comune di Spoleto (PG), categoria catastale A10, classe 2, consistenza 11,5 vani, superficie catastale mq. 262,00 rendita catastale € 2.702,36

Note

Trattasi di un locale unico, senza divisioni, ad uso ufficio e studio privato distribuito su un unico livello , al piano secondo, del fabbricato denominato A sito all'interno del compendio immobiliare San Nicolo.

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 2121, subalterno 25

Intestazione: OMISSIS

Derivante da: variazione toponomastica del 22/10/2019

Millesimi di proprietà generale/spese generali :101,8412/1000;

Millesimi di proprietà scala A: 259,8581/1000

Millesimi di proprietà scala B: 262,1404/1000

Confini: subalterno 3 Vano Scala/ascensore comune

Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo effettuato, ovvero 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 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 : A (Foglio 123, particella 2121, subalterno 25)

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

Spese condominiali ordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 14.529,89

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 : 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:

- Unico locale privo di tramezzature interne;
- numero un locale bagno con antibagno;

Superficie lorda complessiva mq. 262,00

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

Il servizio igienico è rivestito con piastrelle in gres.

Gli infissi interni sono in legno (porte del locale bagno).

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.

Il locale bagno risulta essere provvisto di uno scaldabagno elettrico.

Il soffitto del locale corrisponde all'intradosso del solaio di copertura.

Non risultano presenti corpi illuminanti.

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:

NON SONO PRESENTI IMPIANTI. RISULTA ESSERE PRESENTE UN PICCOLO QUADRO NELLA ZONA DI INGRESSO E LA PREDISPOSIZIONE DELL'IMPIANTO ELETTRICO.

E' PRESENTE INOLTRE L'IMPIANTO IDRICO SANITARIO DEL LOCALE BAGNO

- **Riscaldamento/raffrescamento:** NON PRESENTE;
- **Elettrico:** PREDISPOSIZIONE;
- **Idraulico:** impianto idraulico all'interno del servizio igienico . Alimentazione acqua calda con boiler alimentati elettricamente;

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 264,00

E' posto al piano: SECONDO

L'edificio è stato costruito nel: 2003

L'unità immobiliare oggetto di stima, risulta non essere stata completata. Risulta essere un unico locale. Mancano le divisione in uffici ecc..

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

tipologia: infissi a **doppia anta a battente**
materiale: **alluminio**
protezione: **avvolgibili**
materiale protezione: **pvc**
condizioni: **buone**

condizioni: **buone**

PRESENTE SOLTANTO LA PREDISPOSIZIONE

Non presente

Im-

NON PRESENTE

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 8:**CORPO A – STUDI PRIVATI ED UFFICI [A10], FOGLIO 123, PARTICELLA 2121, SUB. 25**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale ad uso ufficio e studi privati	262,00	€ 750,00	€ 196.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 196.500,00
Valore corpo			€ 196.500,00
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%)			€ 29.475,00
Spese tecniche per regolarizzazione edilizia			
Redazione APE			€ 200,00
Prezzo base d'asta del lotto			€ 166.825,00

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

Lotto: 9, CORPO B - Posto auto coperto/garage
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/garage : foglio 123, particella 2119, subalterno 91, indirizzo Località san Nicolò snc, piano S1, comune di Spoleto (PG), categoria catastale C6, classe 3, consistenza mq. 27,00, superficie catastale mq. 27,00, rendita catastale € 48,81

Note:

Trattasi di un posto auto coperto/garage, posto al piano S1, con porta basculante carrabile direttamente su 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 91

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: 2,8410/1000

Confini: subalterno 151(rampa comune), subalterno 148 (percorso comune), subalterno 90 (rampa comune) e subalterno 92 (rimessa)

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 riportato un muro di chiusura verso il lato della rampa comune, ma nello stato dei luoghi risulta non presente.

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 91)

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

Spese condominiali ordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 275,23

Spese condominiali straordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 103,29

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/garage con porta basculante carrabile in lamiera, con accesso direttamente da rampa comune

Superficie lorda complessiva mq. 27,00

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

Risulta essere presente soltanto un impianto elettrico all'interno del locale, costituito da un punto luce e un punto presa con canalina esterna a vista in pvc.

E' inoltre presente un impianto elettrico comune posto sulla rampa di accesso 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 27,00

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	27,00	1,00	27,00
		27,00		27,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 9:

CORPO B – POSTO AUTO COPERTO [C6], FOGLIO 123, PARTICELLA 2119, SUB. 91

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto coperto	27,00	€ 450,00	€ 12.150,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.150,00
Valore corpo			€ 12.150,00
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%)			€ 1.822,00
Spese tecniche per regolarizzazione catastale			€ 370,00
Redazione APE			
Prezzo base d'asta del lotto			€ 9.958,00

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

Lotto: 10, CORPO C - Posto auto coperto/rimessa
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 92, indirizzo Località san Nicolò snc, piano S1, comune di Spoleto (PG), categoria catastale C6, classe 2, consistenza mq. 13,00, superficie catastale mq. 13,00, rendita catastale € 20,14

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, non risulta avere caratteristiche di posto auto.

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 92

Intestazione: OMISSIS

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

Millesimi di proprietà generale/spese generali: 2,1680/1000

Confini: subalterno 151(rampa comune), subalterno 148 (percorso comune), subalterno 91 (garage) e subalterno 93 (garage)

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, inoltre la categoria catastale non risulta conforme.

Nello stato di fatto il locale risulta essere una cantina con porta metallica pedonale e non un garage, conseguentemente risulta avere una categoria catastale non rispondente allo stato dei luoghi.

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 92)

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

Spese condominiali ordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 209,92

Spese condominiali straordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 78,82

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, provvisto di porta pedonale in lamiera con accesso direttamente da rampa comune. Il locale in oggetto risulta essere un locale cantina e non posto auto coperto.

Superficie lorda complessiva mq. 13,00

Pavimentazione in gettata di cls con finitura al quarzo, muri di divisione in cls a vista o in blocchetti in cls a vista, porta di accesso pedonale in lamiera.

Risulta essere presente soltanto un impianto elettrico minimale all'interno del locale, costituito da un punto luce e un punto presa con canalina esterna a vista in pvc.

E' inoltre presente un impianto elettrico comune posto sulla rampa di accesso 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 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	13,00	0,50	6,00
		13,00		6,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 10:**CORPO C – POSTO AUTO COPERTO [C6], FOGLIO 123, PARTICELLA 2119, SUB. 92**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Posto auto coperto	6,00	€ 450,00	€ 2.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.700,00
Valore corpo			€ 2.700,00
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%)			€ 405,00
Spese tecniche per regolarizzazione catastale			€ 370,00
Redazione APE			
Prezzo base d'asta del lotto			€ 1.925,00

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

Lotto: 11, CORPO D - Posto auto coperto/garage
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/garage : foglio 123, particella 2119, subalterno 93, indirizzo Località san Nicolò snc, piano Interrato, comune di Spoleto (PG), categoria catastale C6, classe 3, consistenza mq. 27,00, superficie catastale mq. 27,00, rendita catastale € 48,81

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

Note:

Trattasi di un posto auto coperto/garage, posto al piano S1, con porta basculante carrabile direttamente su 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 93

Intestazione: OMISSIS

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

Millesimi di proprietà generale/spese generali: 2,3660/1000

Confini: subalterno 151(rampa comune), subalterno 148 (percorso comune), subalterno 92 (rimessa) e subalterno 94 (garage)

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.

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

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 93)

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

Spese condominiali ordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 229,22

Spese condominiali straordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 86,02

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 con porta basculante carrabile in lamiera, con accesso direttamente da rampa comune

Superficie lorda complessiva mq. 27,00

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

Risulta essere presente soltanto un impianto elettrico minimale all'interno del locale, costituito da un punto luce e un punto presa con canalina esterna a vista in pvc.

E' inoltre presente un impianto elettrico comune posto sulla rampa di accesso 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 27,00

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	27,00	1,00	27,00
		27,00		27,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 11:**CORPO D – POSTO AUTO COPERTO [C6], FOGLIO 123, PARTICELLA 2119, SUB. 93**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto coperto	27,00	€ 450,00	€ 12.150,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.150,00
Valore corpo			€ 12.150,00
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%)			€ 1.822,00
Spese tecniche per regolarizzazione catastale			
Redazione APE			
Prezzo base d'asta del lotto			€ 10.328,00

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

Lotto: 12, CORPO E - Posto auto coperto/garage
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 95, indirizzo Località san Nicolò snc, Piano S1, comune di Spoleto (PG), categoria catastale C6, classe 3, consistenza mq. 25,00, superficie catastale mq. 26,00, rendita catastale € 45,19

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

Note:

Trattasi di un posto auto coperto/garage, posto al piano S1, con porta basculante carrabile direttamente su rampa comune.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 OMISSIS Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: oltre agli esecutati Nessun altro

Note:

Identificato al catasto Fabbricati: Foglio 123,partcella 2119, subalterno 95

Intestazione: OMISSIS

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

Millesimi di proprietà generale/spese generali: 2,3100/1000

Confini: subalterno 151(rampa comune), subalterno 148 (percorso comune), subalterno 94 (garage) e subalterno 96 (garage)

Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo effettuato, ovvero il 20/08/2025, lo stato dei luoghi risulta essere corrispondente agli 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 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 95)

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

Spese condominiali ordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 223,67

Spese condominiali straordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 83,99

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 con porta basculante carrabile in lamiera, con accesso direttamente da rampa comune

Superficie lorda complessiva mq. 26,00

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

Risulta essere presente soltanto un impianto elettrico minimale all'interno del locale, costituito da un punto luce e un punto presa con canalina esterna a vista in pvc.

E' inoltre presente un impianto elettrico comune posto sulla rampa di accesso 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 26,00

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	26,00	1,00	26,00
		26,00		26,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 12:

CORPO E – POSTO AUTO COPERTO [C6], FOGLIO 123, PARTICELLA 2119, SUB. 95

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto coperto	26,00	€ 450,00	€ 11.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.700,00
Valore corpo			€ 11.700,00
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%)			€ 1.755,00
Spese tecniche per regolarizzazione catastale			
Redazione APE			
Prezzo base d'asta del lotto			€ 9.945,00

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

Lotto: 13 CORPO F - Posto auto coperto/garage
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 96, indirizzo Località san Nicolò snc, piano S1, comune di Spoleto (PG), categoria catastale C6, classe 3, consistenza mq. 24,00, superficie catastale mq. 25,00, rendita catastale € 43,38

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

Note:

Trattasi di un posto auto coperto/garage, posto al piano S1, con porta basculante carrabile
Direttamente su 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 96

Intestazione: OMISSIS

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

Millesimi di proprietà generale/spese generali: 2,3210/1000

Confini: subalterno 151(rampa comune), subalterno 148 (percorso comune), subalterno 95 (garage) e subalterno 6 (vano scala ascensore)

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.

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 : F (Foglio 123, particella 2119, subalterno 96)

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

Spese condominiali ordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 224,73

Spese condominiali straordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 84,39

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 con porta basculante carrabile in lamiera, con accesso direttamente da rampa comune

Superficie lorda complessiva mq. 25,00

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

Risulta essere presente soltanto un impianto elettrico minimale all'interno del locale, costituito da un punto luce e un punto presa con canalina esterna a vista in pvc.

E' inoltre presente un impianto elettrico comune posto sulla rampa di accesso 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 25,00

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	25,00	1,00	25,00
		25,00		25,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 13:

CORPO F – POSTO AUTO COPERTO [C6], FOGLIO 123, PARTICELLA 2119, SUB. 96

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto coperto	25,00	€ 450,00	€ 11.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.250,00
Valore corpo			€ 11.250,00
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%)			€ 1.687,00
Spese tecniche per regolarizzazione catastale			
Redazione APE			
Prezzo base d'asta del lotto			€ 9.563,00

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

Lotto: 14, CORPO G - Posto auto coperto/rimessa
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 101, indirizzo Località san Nicolò snc, Piano S1, comune di Spoleto (PG), categoria catastale C6, classe 2, consistenza mq. 12,00, superficie catastale mq. 12,00, rendita catastale € 18,59

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, non risulta avere caratteristiche di posto auto.

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 101

Intestazione: OMISSIS

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

Millesimi di proprietà generale/spese generali: 2,4370/1000

Confini: subalterno 151(rampa comune), subalterno 148 (percorso comune), subalterno 100 (garage) e subalterno 102 (garage)

Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo effettuato, ovvero il 20/08/2025, lo stato dei luoghi risulta essere non corrispondente alla categoria catastale.

Nello stato di fatto il locale risulta essere una cantina con porta metallica pedonale e non un garage, conseguentemente risulta avere una categoria catastale non conforme allo stato dei luoghi.

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 101)

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

Spese condominiali ordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 236,10

Spese condominiali straordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 88,60

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, provvisto di porta pedonale in lamiera con accesso direttamente da rampa comune. Il locale in oggetto risulta essere un locale cantina e non posto auto coperto.

Superficie lorda complessiva mq. 12,00

Pavimentazione in gettata di cls con finitura al quarzo, muri di divisione in cls a vista o in blocchetti in cls a vista, porta di accesso pedonale in lamiera.

Risulta essere presente soltanto un impianto elettrico minimale all'interno del locale, costituito da un punto luce e un punto presa con canalina esterna a vista in pvc.

E' inoltre presente un impianto elettrico comune posto sulla rampa di accesso 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 12,00

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	12,00	0,50	6,00
		12,00		6,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 14:

CORPO G – POSTO AUTO COPERTO [C6], FOGLIO 123, PARTICELLA 2119, SUB. 101

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto coperto	6,00	€ 450,00	€ 2.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.700,00
Valore corpo			€ 2.700,00
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%)			€ 405,00
Spese tecniche per regolarizzazione catastale			€ 370,00
Redazione APE			
Prezzo base d'asta del lotto			€ 1.925,00

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

Lotto: 15, CORPO H - Posto auto coperto/garage
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 103, indirizzo Località san Nicolò snc, Piano S1, comune di Spoleto (PG), categoria catastale C6, classe 3, consistenza mq. 27,00, superficie catastale mq. 28,00, rendita catastale € 48,81

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 103

Intestazione: OMISSIS

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

Millesimi di proprietà generale/spese generali: 1,0130/1000

Confini: subalterno 151(rampa comune), subalterno 148 (percorso comune), subalterno 102 (garage) e subalterno 104 (rimessa)

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

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 103)

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

Spese condominiali ordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 98,08

Spese condominiali straordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 36,83

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 - garage con porta basculante carrabile in lamiera, con accesso direttamente da rampa comune

Superficie lorda complessiva mq. 28,00

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

Risulta essere presente soltanto un impianto elettrico minimale all'interno del locale, costituito da un punto luce e un punto presa con canalina esterna a vista in pvc.

E' inoltre presente un impianto elettrico comune posto sulla rampa di accesso 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 di OMISSIS con sede in Regno Unito (EE) C.F./P.IVA OMISSIS

Eventuali comproprietari: oltre gli eseguiti nessun altro

Superficie complessiva di circa mq 28,00

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	28,00	1,00	28,00
		28,00		28,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 15:

CORPO H – POSTO AUTO COPERTO [C6], FOGLIO 123, PARTICELLA 2119, SUB. 103

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Posto auto coperto	28,00	€ 450,00	€ 12.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.600,00
Valore corpo			€ 12.600,00
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita Giudiziaria e per assenza di garanzie per vizi come da dis. G.D.			€ 1.890,00
Spese tecniche per regolarizzazione catastale			
Redazione APE			
Prezzo base d'asta del lotto			€ 10.710,00

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

Lotto: 16, 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 104, indirizzo Località san Nicolò snc, Piano S1, comune di Spoleto (PG), categoria catastale C6, classe 2, consistenza mq. 12,00, superficie Catastale mq. 12,00, rendita catastale € 18,59

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, non risulta avere caratteristiche di posto auto.

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 104

Intestazione: OMISSIS

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

Millesimi di proprietà generale/spese generali: 1,5250/1000

Confini: subalterno 151(rampa comune), subalterno 148 (percorso comune), subalterno 103 (garage) e subalterno 105 (rimessa)

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, inoltre la categoria catastale non risulta conforme.

Nello stato di fatto il locale risulta essere una cantina con porta metallica pedonale e non un garage, conseguentemente risulta avere una categoria catastale non rispondente allo stato dei luoghi

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 : I (Foglio 123, particella 2119, subalterno 104)

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

Spese condominiali ordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 147,79

Spese condominiali straordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 55,45

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, provvisto di porta pedonale in lamiera, con accesso direttamente da rampa comune. Il locale in oggetto risulta essere un locale cantina e non posto auto coperto.

Superficie lorda complessiva mq. 12,00

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

Risulta essere presente soltanto un impianto elettrico minimale all'interno del locale, costituito da un punto luce e un punto presa con canalina esterna a vista in pvc.

E' inoltre presente un impianto elettrico comune posto sulla rampa di accesso 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 12,00

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	12,00	0,50	6,00
		12,00		6,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 16:

CORPO I – POSTO AUTO COPERTO [C6], FOGLIO 123, PARTICELLA 2119, SUB. 104

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto coperto	6,00	€ 450,00	€ 2.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.700,00
Valore corpo			€ 2.700,00
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita Giudiziaria e per assenza di garanzie per vizi come da dis. G.D.			€ 405,00
Spese tecniche per regolarizzazione catastale			€ 370,00
Redazione APE			
Prezzo base d'asta del lotto			€ 1.925,00

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

Lotto: 17, 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 105, indirizzo Località san Nicolò snc, Piano Interrato, comune di Spoleto (PG), categoria catastale C6, classe 2, consistenza mq. 18,00, superficie catastale mq. 18,00, rendita catastale € 27,89

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, non risulta avere caratteristiche di posto auto

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 105

Intestazione: OMISSIS

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

Millesimi di proprietà generale/spese generali: 2,8110/1000

Confini: subalterno 151(rampa comune), subalterno 148 (percorso comune), subalterno 104 (rimessa) e subalterno 106 (garage)

Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo effettuato, ovvero il 20/08/2055, lo stato dei luoghi risulta essere non corrispondente ai rispettivi elaborati grafici della planimetria catastale depositata, inoltre la categoria catastale non risulta conforme.

Nello stato di fatto il locale risulta essere una cantina con porta metallica pedonale e non un garage, conseguentemente risulta avere una categoria catastale non rispondente allo stato dei luoghi

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 : L (Foglio 123, particella 2119, subalterno 105)

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

Spese condominiali ordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 272,32

Spese condominiali straordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 102,20

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, provvisto di porta pedonale in lamiera con accesso direttamente da rampa comune. Il locale in oggetto risulta essere un locale cantina e non posto auto coperto.

Superficie lorda complessiva mq. 18,00

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

Risulta essere presente soltanto un impianto elettrico minimale all'interno del locale, costituito da un punto luce e un punto presa con canalina esterna a vista in pvc.

E' inoltre presente un impianto elettrico comune posto sulla rampa di accesso 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 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.

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	18,00	0,50	9,00
		18,00		9,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 17:

CORPO L – POSTO AUTO COPERTO [C6], FOGLIO 123, PARTICELLA 2119, SUB. 105

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto coperto	9,00	€ 450,00	€ 4.050,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.050,00
Valore corpo			€ 4.050,00
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita Giudiziarie e per assenza di garanzie per vizi come da dis. G.D. (min.15%)			€ 607,00
Spese tecniche per regolarizzazione catastale			€ 370,00
Redazione APE			
Prezzo base d'asta del lotto			€ 3.073,00

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

Lotto: 18, 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 106, indirizzo Località san Nicolò snc, Piano S1, comune di Spoleto (PG), categoria catastale C6, classe 3, consistenza mq. 30,00, superficie catastale mq. 32,00, rendita catastale € 54,23

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

Note: Trattasi di un posto auto coperto/garage, posto al piano S1, con porta basculante carrabile direttamente su 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 106

Intestazione: OMISSIS

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

Millesimi di proprietà generale/spese generali: 3,1700/1000

Confini: subalterno 151(rampa comune), subalterno 148 (percorso comune), subalterno 105 (rimessa)
E subalterno 107 (garage)

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

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 : M (Foglio 123, particella 2119, subalterno 106)

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

Spese condominiali ordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 306,95

Spese condominiali straordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 115,25

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 – garage con porta basculante carrabile in lamiera, con accesso direttamente da rampa comune.

Superficie lorda complessiva mq. 32,00

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

Risulta essere presente soltanto un impianto elettrico minimale all'interno del locale, costituito da un punto luce e un punto presa con canalina esterna a vista in pvc.

E' inoltre presente un impianto elettrico comune posto sulla rampa di accesso 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 32,00

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	32,00	1	32,00
		32,00		32,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 18:

CORPO M – POSTO AUTO COPERTO [C6], FOGLIO 123, PARTICELLA 2119, SUB. 106

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto coperto	32,00	€ 450,00	€ 14.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.400,00
Valore corpo			€ 14.400,00
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%)			€
Spese tecniche per regolarizzazione catastale			€ 370,00
Redazione APE			
Prezzo base d'asta del lotto			€ 11.870,00

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

Lotto: 19, CORPO N - 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: N

Posto auto coperto : foglio 123, particella 2119, subalterno 107, indirizzo Località san Nicolò snc, Piano S1, comune di Spoleto (PG), categoria catastale C6, classe 3, consistenza mq. 34,00, superficie catastale mq. 36,00, rendita catastale € 61,46

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

Note: Trattasi di un posto auto coperto/garage, posto al piano S1, con porta basculante carrabile direttamente su 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 107

Intestazione: OMISSIS

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

Millesimi di proprietà generale/spese generali: 2,8890/1000

Confini: subalterno 151(rampa comune), subalterno 148 (percorso comune) e subalterno 106 (garage)

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, il pilastro rappresentato risulta avere dimensioni diverse rispetto allo stato dei luoghi.

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 107)

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

Spese condominiali ordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 279,72

Spese condominiali straordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 105,04

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 – garage con porta basculante carrabile in lamiera, con accesso direttamente da rampa comune .

Superficie lorda complessiva mq. 36,00

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

Risulta essere presente soltanto un impianto elettrico minimale all'interno del locale, costituito da un punto luce e un punto presa con canalina esterna a vista in pvc.

E' inoltre presente un impianto elettrico comune posto sulla rampa di accesso 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 36,00

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	36,00	1,00	36,00
		36,00		36,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 19:**CORPO N – POSTO AUTO COPERTO [C6], FOGLIO 123, PARTICELLA 2119, SUB. 107**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto coperto	36,00	€ 450,00	€ 16.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 16.200,00
Valore corpo			€ 16.200,00
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%)			€
Spese tecniche per regolarizzazione catastale			€ 370,00
Redazione APE			
Prezzo base d'asta del lotto			€ 13.400,00

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

Lotto: 20, 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 117, indirizzo Località san Nicolò snc, Piano S1, comune di Spoleto (PG), categoria catastale C6, classe 2, consistenza mq. 9,00, superficie catastale mq. 9,00, rendita catastale € 13,94

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, non risulta avere caratteristiche di posto auto.

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 117

Intestazione: OMISSIS

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

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

Confini: subalterno 151(rampa comune), subalterno 116 (rampa comune) e subalterno 118 (rimessa)

Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo effettuato, ovvero il 20/08/2025, lo stato dei luoghi risulta essere non corrispondente alla categoria catastale.

Nello stato di fatto il locale risulta essere una cantina con porta metallica pedonale e non un garage, conseguentemente risulta avere una categoria catastale non conforme allo stato dei luoghi.

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 117)

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

Spese condominiali ordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 136,16

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.

Locale ad uso cantina con porta pedonale in lamiera, con accesso direttamente da rampa comune.

Superficie lorda complessiva mq. 9,00

Pavimentazione in gettata di cls con finitura al quarzo, muri di divisione in cls a vista o in blocchetti in cls a vista.

Risulta essere presente soltanto un impianto elettrico minimale all'interno del locale, costituito da un punto luce e un punto presa con canalina esterna a vista in pvc.

E' inoltre presente un impianto elettrico comune posto sulla rampa di accesso 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 9,00

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	9,00	0,50	5,00
		9,00		5,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 20:

CORPO O – POSTO AUTO COPERTO [C6], FOGLIO 123, PARTICELLA 2119, SUB. 117

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Posto auto coperto	5,00	€ 450,00	€ 2.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.250,00
Valore corpo			€ 2.250,00
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%)			€ 337,00
Spese tecniche per regolarizzazione catastale			€ 370,00
Redazione APE			
Prezzo base d'asta del lotto			€ 1.543,00

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

Lotto: 21, 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 118, indirizzo Località san Nicolò snc, Piano S1, comune di Spoleto (PG), categoria catastale C6, classe 2, consistenza mq. 8,00, superficie catastale mq. 9,00, rendita catastale € 12,39

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, non risulta avere caratteristiche di posto auto.

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 118

Intestazione: OMISSIS

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

Millesimi di proprietà generale/spese generali: 3,5100/1000

Confini: subalterno 151(rampa comune), subalterno 116 (rampa comune), subalterno 117 (rimessa) e subalterno 119 (rimessa)

Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo effettuato, ovvero il 20/08/2025, lo stato dei luoghi risulta essere non corrispondente alla categoria catastale.

Nello stato di fatto il locale risulta essere una cantina con porta metallica pedonale e non un garage, conseguentemente risulta avere una categoria catastale non conforme allo stato dei luoghi.

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 118)

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

Spese condominiali ordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 340,00

Spese condominiali straordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 127,62

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 ad uso cantina con porta pedonale in lamiera con accesso direttamente da rampa comune .

Superficie lorda complessiva mq. 9,00

Pavimentazione in gettata di cls con finitura al quarzo, muri di divisione in cls a vista o in blocchetti in cls a vista.

Risulta essere presente soltanto un impianto elettrico minimale all'interno del locale, costituito da un punto luce e un punto presa con canalina esterna a vista in pvc.

E' inoltre presente un impianto elettrico comune posto sulla rampa di accesso 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 9,00

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	9,00	0,50	5,00
		9,00		5,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 21:**CORPO P – POSTO AUTO COPERTO [C6], FOGLIO 123, PARTICELLA 2119, SUB. 118**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Posto auto coperto	5,00	€ 450,00	€ 2.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.250,00
Valore corpo			€ 2.250,00
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%)			€ 337,00
Spese tecniche per regolarizzazione catastale			€ 370,00
Redazione APE			
Prezzo base d'asta del lotto			€ 1.543,00

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

**Lotto: 22, 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 119, indirizzo Località san Nicolò snc, Piano S1, comune di Spoleto (PG), categoria catastale C6, classe 2, consistenza mq. 8,00, superficie catastale mq. 8,00, rendita catastale € 12,39

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, non risulta avere caratteristiche di posto auto

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 119

Intestazione: OMISSIS

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

Millesimi di proprietà generale/spese generali: 3,4760/1000

Confini: subalterno 151(rampa comune), subalterno 116 (rampa comune), subalterno 118 (rimessa) e subalterno 120 (garage)

Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo effettuato, ovvero il 20/08/2025, lo stato dei luoghi risulta essere non corrispondente alla categoria catastale.

Nello stato di fatto il locale risulta essere una cantina con porta metallica pedonale e non un garage, conseguentemente risulta avere una categoria catastale non conforme allo stato dei luoghi.

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 119)

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

Spese condominiali ordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 336,57

Spese condominiali straordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 126,38

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 ad uso cantina, con porta pedonale in lamiera con accesso direttamente da rampa comune .

Superficie lorda complessiva mq. 9,00

Pavimentazione in gettata di cls con finitura al quarzo, muri di divisione in cls a vista o in blocchetti in cl vista.

Risulta essere presente soltanto un impianto elettrico minimale all'interno del locale, costituito da un punto luce e un punto presa con canalina esterna a vista in pvc.

E' inoltre presente un impianto elettrico comune posto sulla rampa di accesso 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 9,00

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	9,00	0,50	5,00
		9,00		5,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 22:

CORPO Q – POSTO AUTO COPERTO [C6], FOGLIO 123, PARTICELLA 2119, SUB. 119

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto coperto	5,00	€ 450,00	€ 2.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.250,00
Valore corpo			€ 2.250,00
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%)			€ 337,00
Spese tecniche per regolarizzazione catastale			€ 370,00
Redazione APE			
Prezzo base d'asta del lotto			€ 1.543,00

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

**Lotto: 23, 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 133, indirizzo Località san Nicolò snc, Piano S1, 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 posto auto coperto/garage, posto al piano S1, con porta basculante carrabile direttamente su 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 133

Intestazione: OMISSIS

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

Millesimi di proprietà generale/spese generali: 1,5100/1000

Confini: subalterno 151(rampa comune), subalterno 132 (garage) e subalterno 134 (rimessa)

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

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 : R (Foglio 123, particella 2119, subalterno 133)

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

Spese condominiali ordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 146,20

Spese condominiali straordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 54,90

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, completamente aperto .

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.

Risulta essere presente soltanto un impianto elettrico minimale all'interno del locale, costituito da un punto luce e un punto presa con canalina esterna a vista in pvc.

E' inoltre presente un impianto elettrico comune posto sulla rampa di accesso 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 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.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto coperto	sup reale lorda	31,00	1	31,00
		31,00		31,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 23:

CORPO R – POSTO AUTO COPERTO [C6], FOGLIO 123, PARTICELLA 2119, SUB. 133

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto coperto	31,00	€ 450,00	€ 13.950,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.950,00
Valore corpo			€ 13.950,00
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%)			€ 2.092,00
Spese tecniche per regolarizzazione catastale			
Redazione APE			
Prezzo base d'asta del lotto			€ 11.858,00

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

**Lotto: 24, 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 134, 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, non risulta avere caratteristiche di posto auto

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 134

Intestazione: OMISSIS

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

Millesimi di proprietà generale/spese generali: 3,4870/1000

Confini: subalterno 151(rampa comune), subalterno 133 (garage) e subalterno 135 (rimessa)

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, inoltre la categoria catastale non risulta conforme.

Nello stato di fatto il locale risulta essere una cantina con porta metallica pedonale e non un garage, conseguentemente risulta avere una categoria catastale non rispondente allo stato dei luoghi

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 134)

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

Spese condominiali ordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 337,89

Spese condominiali straordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 126,78

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 ad uso cantina, con porta pedonale in lamiera e accesso direttamente da rampa comune .

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.

Risulta essere presente soltanto un impianto elettrico minimale all'interno del locale, costituito da un punto luce e un punto presa con canalina esterna a vista in pvc.

E' inoltre presente un impianto elettrico comune posto sulla rampa di accesso 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 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 24:

CORPO S – POSTO AUTO COPERTO [C6], FOGLIO 123, PARTICELLA 2119, SUB. 134

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	€ 450,00	€ 3.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.600,00
Valore corpo			€ 3.600,00
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%)			€ 540,00
Spese tecniche per regolarizzazione catastale			€ 370,00
Redazione APE			
Prezzo base d'asta del lotto			€ 2.690,00

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

Lotto: 25, CORPO T - Posto auto coperto/rimessa
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: T

Posto auto coperto : foglio 123, particella 2119, subalterno 135, 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, non risulta avere caratteristiche di posto auto

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 135

Intestazione: OMISSIS

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

Millesimi di proprietà generale/spese generali: 3,4870/1000

Confini: subalterno 151(rampa comune), subalterno 136 (garage) e subalterno 134 (rimessa)

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, inoltre la categoria catastale non risulta conforme.

Nello stato di fatto il locale risulta essere una cantina con porta metallica pedonale e non un garage, conseguentemente risulta avere una categoria catastale non rispondente allo stato dei luoghi

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 : T (Foglio 123, particella 2119, subalterno 135)

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

Spese condominiali ordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 356,66

Spese condominiali straordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 126,78

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 ad uso cantina con porta pedonale in lamiera e accesso direttamente da rampa comune.

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.

Risulta essere presente soltanto un impianto elettrico minimale all'interno del locale, costituito da un punto luce e un punto presa con canalina esterna a vista in pvc.

E' inoltre presente un impianto elettrico comune posto sulla rampa di accesso 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 09611781213

Eventuali comproprietari: oltre gli esecutati 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 25:**CORPO T – POSTO AUTO COPERTO [C6], FOGLIO 123, PARTICELLA 2119, SUB. 135**

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	€ 450,00	€ 3.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.600,00
Valore corpo			€ 3.600,00
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%)			€ 540,00
Spese tecniche per regolarizzazione catastale			€ 370,00
Redazione APE			
Prezzo base d'asta del lotto			€ 2.690,00

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

Lotto: 26, CORPO U - Posto auto coperto/rimessa
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: U

Posto auto coperto : foglio 123, particella 2119, subalterno 136, indirizzo Località san Nicolò snc, Piano S1, comune di Spoleto (PG), categoria catastale C6, classe 3, consistenza mq. 34,00, superficie catastale mq. 34,00, rendita catastale € 61,46
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 136

Intestazione: OMISSIS

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

Millesimi di proprietà generale/spese generali: 2,9790/1000

Confini: subalterno 151(rampa comune), subaltern 141 (passaggio comune) e subalterno 135 (rimessa)

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 rappresentato un pilastro non presente e una porta pedonale al posto della porta carrabile esistente.

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 : U (Foglio 123, particella 2119, subalterno 136)

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

Spese condominiali ordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 304,47

Spese condominiali straordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 108,31

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 ad uso garage, con porta basculante carrabile in lamiera e accesso direttamente da rampa comune.

Superficie lorda complessiva mq. 34,00

Pavimentazione in gettata di cls con finitura al quarzo, muri di divisione in cls a vista o in blocchetti in cls a vista.

Risulta essere presente soltanto un impianto elettrico minimale all'interno del locale, costituito da un punto luce e un punto presa con canalina esterna a vista in pvc.

E' inoltre presente un impianto elettrico comune posto sulla rampa di accesso 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 34,00

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	34,00	1,00	34,00
		34,00		34,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 26:

CORPO U – POSTO AUTO COPERTO [C6], FOGLIO 123, PARTICELLA 2119, SUB. 136

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Posto auto coperto	34,00	€ 450,00	€ 15.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 15.300,00
Valore corpo			€ 15.300,00
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%)			€ 2.295,00
Spese tecniche per regolarizzazione catastale			€ 370,00
Redazione APE			
Prezzo base d'asta del lotto			€ 12.635,00